

“

Pour pouvoir suivre ce phénomène dans le temps et faire état des actions menées, des résultats produits, comme d'illustrer des situations complexes sans dispositifs identifiés, d'exposer des difficultés rencontrées... Il est nécessaire que le Plan Intercommunal de Lutte contre l'habitat Indigne (PILHI) et son recensement soit une base de travail pour tous, qui exige méthode, coordination de l'action et «savoir faire auprès des familles».

D'ailleurs le financement en 2023 d'un outil métier pour les équipes opérationnelles dédiées à la mise en œuvre de ces plans d'actions, devrait permettre de diffuser les bonnes pratiques des 2 Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) les plus avancés (TCO et CIREST) et d'accompagner ceux qui démarrent. L'ORHI et sa pérennité dépendent aujourd'hui, de ce travail collaboratif et de ce suivi au plus près des familles et des acteurs de la lutte contre l'habitat indigne.

Les principaux enjeux à l'avenir pour l'observatoire, consisteront à lever de manière partenariale deux freins identifiés à savoir :

- > suivre l'effectivité des travaux réalisés pour parvenir à quantifier les «sorties d'indignité» ;
- > et pouvoir plus aisément faire le lien entre le repérage et les fichiers transmis par les financeurs de l'amélioration de l'habitat.

”

AGORAH'SCOPE

REGARDS CIBLÉS SUR LE TERRITOIRE RÉUNIONNAIS



L'HABITAT INDIGNE À LA RÉUNION

Tous les territoires réunionnais sont aujourd'hui couverts par un PILHI (Plan Intercommunal de Lutte contre l'habitat Indigne) et disposent d'un inventaire actualisé des bâtis dans un état de dégradation allant du moyen au très mauvais. L'occasion est offerte au travers de cette plaquette de dresser un nouveau tableau régional de la situation en compilant l'ensemble des données pour en extraire les grandes tendances et chiffres clés au démarrage de chaque plan.



Administrateurs de l'AGORAH



NOUVEAU RECENSEMENT DE L'HABITAT INDIGNE

Une situation qui reste préoccupante malgré les actions menées
Evolution du stock (Parc de bâtis indignes)



Analyse des flux (entrées et sorties du parc indigne)

16 235 bâtis indignes - Recensement 2008

- **5 589** Sorties du parc indigne³ **- 34 %**
- + **7 110** Nouveaux bâtis indignes repérés (non recensés en 2008 comme indignes) **+ 40 %**

17 756 bâtis indignes = Recensement actuel²

De forme quasi exclusivement individuelle
7,3% du parc
de maisons individuelles de l'île concernés

Seul **1 EPCI sur 5** connaît une baisse du volume de bâtis indignes entre les deux périodes de recensement



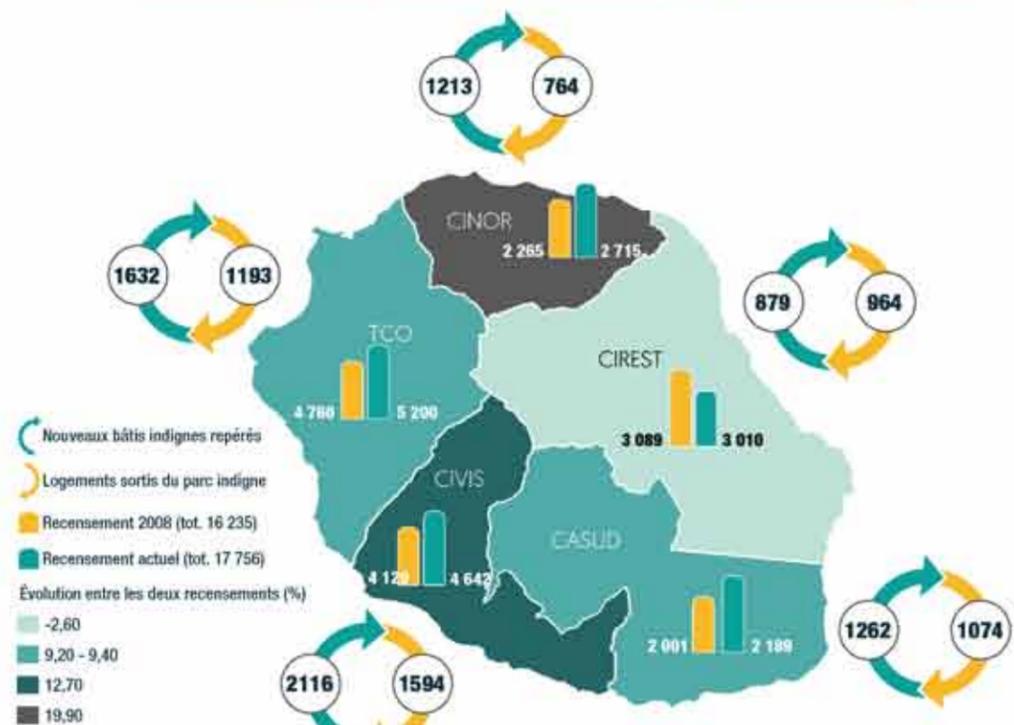
[1] Recensement 2008 : Ce recensement correspond à l'inventaire des ZHP (Zones d'Habitat Précaire et insalubre) réalisé par l'AGORAH en 2008

[2] Recensement actuel : recensement actualisé par des bureaux d'études lors de la phase 1 de diagnostic du PILHI (Plan Intercommunal de Lutte contre l'habitat Indigne) - Chaque EPCI ayant une date différente de recensement

[3] logements démolis, améliorés ou plus affectés à de l'habitation aujourd'hui, en comparaison à la situation en 2008

PARC INDIGNE : ÉVOLUTION PAR ÉTABLISSEMENTS PUBLIC DE COOPÉRATION INTERCOMMUNALE ENTRE LA SITUATION DE 2008 ET LE RECENSEMENT ACTUEL

des bâtis qui ne sont plus indignes et d'autres qui apparaissent dégradés



CIREST

Recensement 2008
3 089
Habitats Indignes



Recensement actuel **-2,6 %**
3 010
Habitats Indignes

+19,9 %
d'Habitats Indignes
CINOR

+12,7 %
d'Habitats Indignes
CIVIS

+11,2 %
d'Habitats Indignes
TCO

+9,4 %
d'Habitats Indignes
CASUD

L'HABITAT INDIGNE À LA RÉUNION

Chiffres Clés

Seules 5 communes

connaissent une baisse du volume de leur parc de bâtis indignes depuis 2008 :



AUTRES CARACTÉRISTIQUES

12 700 bâtis

en mauvais (38%) ou très mauvais état (35%)

3 673 21%

en zone A et N au PLU

1 839 exposés 10%

à un risque naturel élevé

& 3 300 19%

sous prescription



UN FONCIER NON MAÎTRISÉ

ou des situations foncières complexes

3 500 20%

en situation d'indivision

1 000 6%

en situation de succession non réglée

1 200 7%

sur du foncier public



UN POTENTIEL DE REMISE SUR LE MARCHÉ DE LOGEMENTS & DE RECYCLAGE FONCIER

5 300 30%

bâtis indignes inoccupés

entre 30 % et 50 % de vacance estimée à l'échelle des territoires

Une vacance plus marquée sur le territoire de la CASUD

77 %

en zone U (700 Ha)

87 %

En mauvais ou très mauvais état

72 %

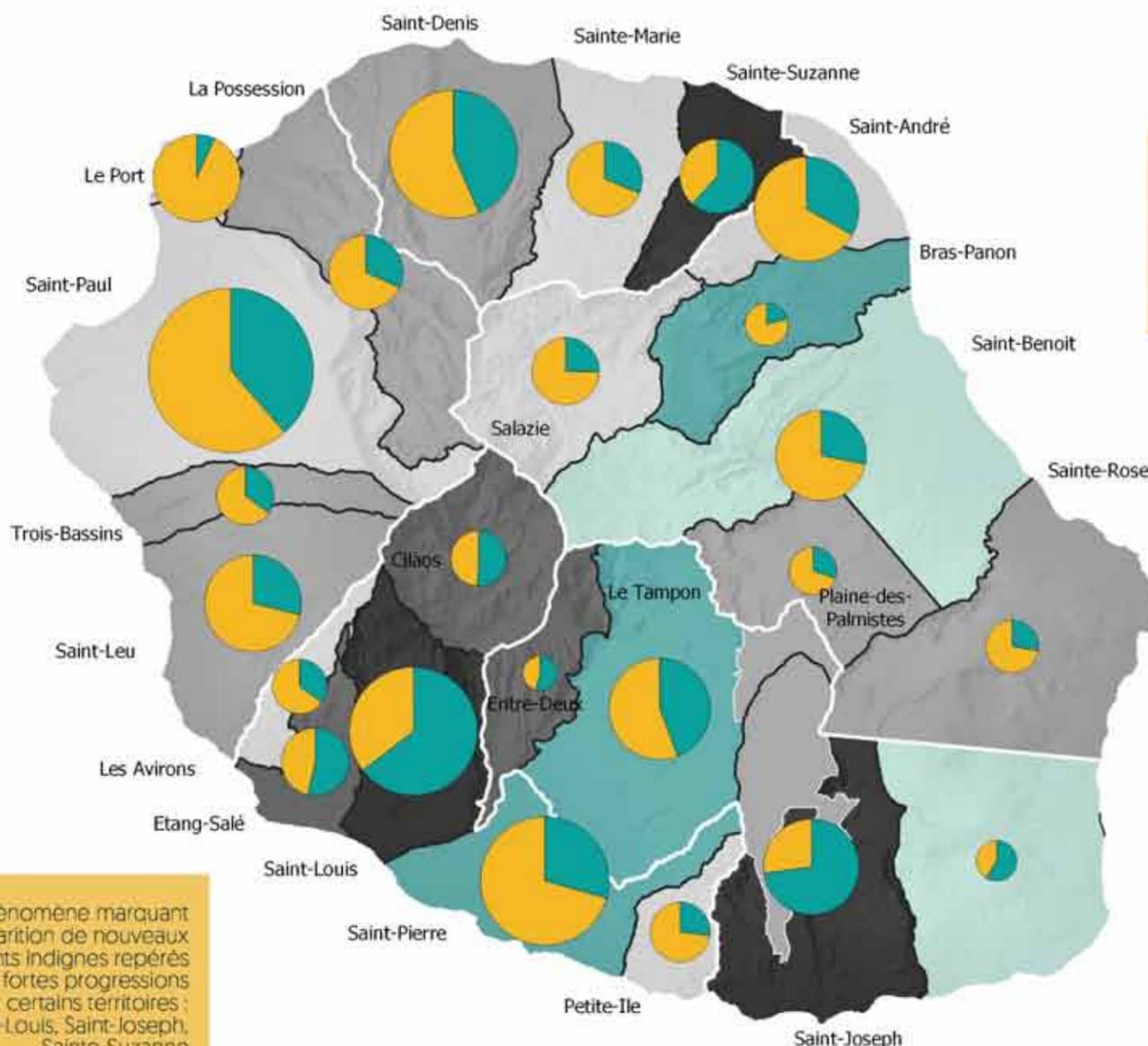
sans indivision

Une grande partie localisée sur des territoires excentrés ou ruraux à proximité de lisières urbaines

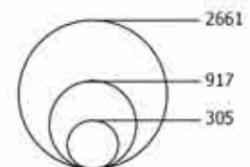


EVOLUTION DU PARC INDIGNE ENTRE 2008 ET LE RECENSEMENT ACTUALISÉ

part des nouveaux bâtis indignes



Lecture : la commune de Sainte-Marie connaît une croissance de son parc indigne inférieure à +10%. Il se compose de 129 bâtis déjà recensés comme indignes en 2008 et qui le sont toujours actuellement et 173 bâtis nouvellement repérés.



■ Nouveaux bâtis repérés
■ Habitats indignes recensés en 2008 est toujours indignes aujourd'hui

Evolution entre le recensement 2008 et le recensement actualisé

■ -26 - -10 %
■ -10 - 0 %
■ 0 - 10 %
■ 10 - 20 %
■ 20 - 40 %
■ > 40 %

Un phénomène marquant avec l'apparition de nouveaux logements indignes repérés justifiant de fortes progressions sur certains territoires : Saint-Louis, Saint-Joseph, Sainte-Suzanne

Saint-Philippe 0 5 km

Sources : AGORAH | BET en charge du PLU-R Réalisation 2022