

# Guide méthodologique Repérage de l'habitat indigne et suivi des actions de résorption (En appui des démarches PILHI)

---

## Groupe de Travail n°1:

Sémantique, référentiels, méthode de repérage (grille d'analyse du bâti), bonnes pratique et indicateurs de caractérisation de l'habitat indigne

---

Le jeudi 28 avril 2016



# **SOMMAIRE**

---

<b>Présentation du contexte et du cadre d’inscription de la démarche .....</b>	<b>1</b>
Une production dans le cadre des travaux de l’observatoire habitat indigne .....	1
Rappel du champ sémantique et des objectifs de l’observatoire .....	1
L’état d’avancement des démarches PCLHI – PILHI .....	2
<b>Le guide méthodologique : principes et finalités.....</b>	<b>4</b>
Pourquoi un guide ? .....	4
Pour qui ? .....	5
Quelle méthode d’élaboration ? .....	5
Sous quel format ? .....	5
Proposition de thématiques à aborder dans le guide .....	6
<b>Contenu du groupe de travail n°1 .....</b>	<b>7</b>
<b>Intervenants .....</b>	<b>8</b>
<b>Planning prévisionnel .....</b>	<b>11</b>
<b>Remerciements .....</b>	<b>12</b>

# PRESENTATION DU CONTEXTE ET DU CADRE D'INSCRIPTION DE LA DEMARCHE

---

## *Une production dans le cadre des travaux de l'observatoire habitat indigne*

L'année 2015 a été une année de construction méthodologique, d'échanges partenariaux afin de constituer les premières bases de données de l'observatoire. Ces dernières ont permis de proposer des éléments de diagnostic dès la première année de déploiement de l'outil.

L'année 2016 est une année de consolidation et de croisements des données collectées en 2015, de production d'une première analyse, d'animation des réseaux d'acteurs de la lutte contre l'habitat indigne afin de poursuivre la dynamique enclenchée.

1

L'homogénéisation des données, la remontée des informations en vue d'alimenter cet outil est au cœur des échanges. Pour cela il a été souhaité, la rédaction d'un **guide méthodologique** qui puisse rappeler autour d'un document partagé, l'ensemble des préalables, des dénominateurs communs (vocabulaire, méthode d'identification du bâti...), des bonnes pratiques et recommandations conseillées dans l'optique de quantifier le phénomène, suivre son évolution et les interventions menées en vue in fine d'alimenter l'observatoire régional mais aussi d'accompagner les collectivités dans la mise en place d'outils de suivi de leurs plans d'actions (PCLHI/PILHI).

## *Rappel du champ sémantique et des objectifs de l'observatoire*

Il est important de rappeler le champ d'action de l'observatoire ainsi que les objectifs qu'il poursuit. En effet, il a été convenu avec l'ensemble des acteurs de la LHI participants au développement de cet outil que l'observatoire aurait pour objet l'habitat indigne avec pour objectif central de : *«Contribuer à une meilleure connaissance du phénomène de l'indignité de l'habitat à La Réunion pour la mise en œuvre et le suivi d'une politique de résorption efficiente ».*



En effet, la Loi Molle de 2009 définit comme habitat indigne :

*« des locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »*

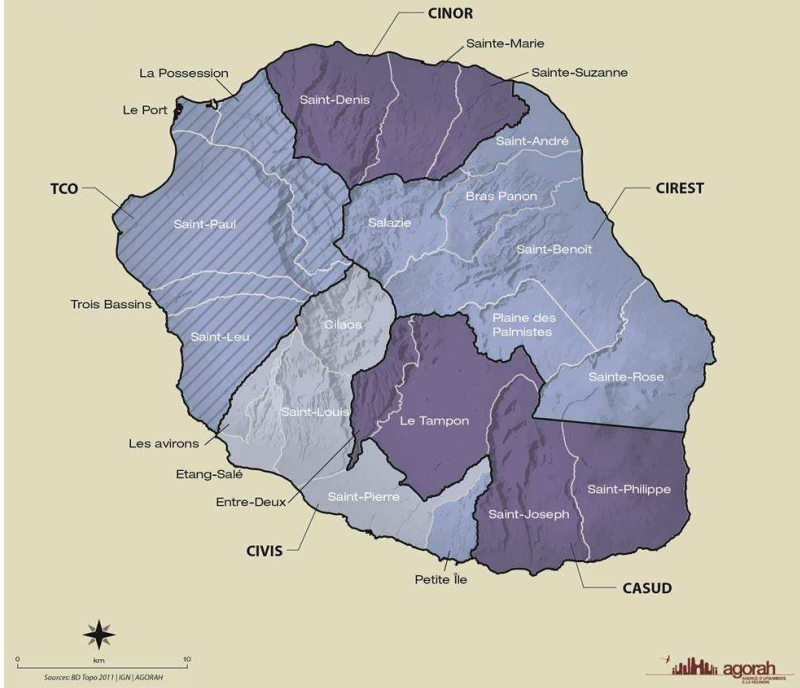
## ***L'état d'avancement des démarches PCLHI – PILHI***

Ce guide a pour objectifs d'accompagner le cahier des charges des futurs PILHI, mais aussi venir en appui lors de leurs mises en œuvre et leurs suivis.

A l'échelle des territoires, il faut distinguer différents stades d'avancement des démarches de réalisation des plans communaux ou intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne avec pour rappel :

- Une démarche expérimentée sur le territoire Ouest, aujourd'hui territoire le plus avancé dans la mise en œuvre et le suivi de son plan (observatoire local/guichet unique);
- Un plan en cours de mise en œuvre avec prochainement la constitution d'une équipe dédiée sur le territoire de la CIREST ;
- Sur les communes de la CIVIS, une phase diagnostic PILHI avancée et un PCLHI validé sur la commune de Petite-Ile ;
- Une réflexion qui s'engage sur le territoire de la CINOR dans un contexte de révision du PLH ;
- Et enfin, aucune démarche engagée à ce jour sur le territoire de la CASUD.

## Observatoire Habitat Indigne à La Réunion: état d'avancement des démarches PCLHI-PILHI



# LE GUIDE METHODOLOGIQUE : PRINCIPES ET FINALITES

---

Ce guide viendra en complément :

- Du guide de repérage de l'habitat dégradé de l'ARS à destination des travailleurs sociaux ;
- Du guide de l'habitat indigne du TCO s'adressant principalement aux élus et professionnels intervenant dans les domaines de l'habitat, l'insertion, de la santé... susceptibles de participer au repérage, à l'analyse et au traitement des situations d'habitat indigne ;
- Du répertoire de la lutte contre l'habitat indigne de l'ADIL.

Ce guide reprendra des préalables indispensables mais sera d'avantage axé sur des aspects techniques spécifiques à la collecte et au suivi de la donnée en lien des démarches PILHI et l'observatoire habitat indigne. Il permettra une remise à plat de certaines approches ou pratiques qui seront partagées avec les différentes structures œuvrant dans ce domaine.

---

4

## *Pourquoi un guide ?*

Il s'agit de :

- Disposer d'un document de référence à la fois pédagogique et technique apportant les éléments de compréhension, d'éclaircissement, de recommandation sur la constitution des données de repérage et de suivi du phénomène ;
- Définir une lecture identique sur les territoires du phénomène en s'accordant sur la sémantique, les préalables conseillés, les référentiels recommandés, les pratiques éprouvées... pour in fine construire une donnée la plus homogène possible en vue d'alimenter l'observatoire régional sur les actions de résorption et les évolutions du phénomène ;
- Être un outil technique en appui des démarches d'élaboration de futurs PCLHI, PILHI (en lien avec le cahier des charges des plans).

## ***Pour qui ?***

Ce guide est à destination des collectivités et EPCI, des services de l'Etat et acteurs de la LHI dans le cadre d'élaboration de leur futur PCLHI, PILHI ou souhaitant produire des données de suivi de leurs actions.

## ***Quelle méthode d'élaboration ?***

Ce guide a pour objectifs d'être élaborer en partenariat avec les acteurs de la LHI qui repèrent, signalent, actualisent les diagnostics, les enquêtes de terrain et mettent en place des plans d'actions et suivre les interventions de résorption menées.

Afin de s'entendre sur le contenu du guide, deux groupes de travail seront organisés sur les thématiques suivantes :

- GT 1: sémantique, référentiels, méthode de repérage (grille d'analyse du bâti), bonnes pratiques et indicateurs de caractérisation de l'habitat indigne.
- GT 2: Prise en main des données du PILHI : méthode, démarche, instances, outils développés, socle communs d'indicateurs de suivi.

5

## ***Sous quel format ?***

Le contenu du guide est proposé sous la forme de fiches thématiques ou par sujets permettant une approche ciblée et synthétique en fonction des besoins du lecteur. Chaque fiche comporte des définitions préalables, des recommandations d'ordre technique, précise les référentiels indispensables et selon les cas les écueils à éviter. Ces fiches sont le plus souvent illustrées par des cas concrets, méthodes, pratiques déjà éprouvées et paroles d'acteurs.

Ces fiches pourront contenir :

- des encadrés de repères méthodologiques ;
- de zoom ou focus sur des points techniques ;
- des tableaux d'exemple de données à collecter et leurs caractéristiques ;
- des écueils à éviter ;
- des paroles d'acteurs ;
- des schémas récapitulatifs aidant à la synthèse des éléments de la fiche.





## Proposition de thématiques à aborder dans le guide

10 fiches à thèmes

Thème	N°	FICHES THEMATIQUES PROPOSEES
<b>Cadrage / rappels</b>	<b>1</b>	L'habitat indigne : ce que cette notion renferme
	<b>2</b>	Les sources et référentiels conseillés : préalables...
<b>Diag HI/ repérage</b>	<b>3</b>	Méthode de repérage de l'habitat indigne et la grille de lecture de l'état du bâti
	<b>4</b>	Proposition d'un socle commun d'indicateurs d'indignité de l'habitat
<b>Suivi des actions PILHI</b>	<b>5</b>	Prise en main des données du PCLHI/PILHI par l'équipe dédiée : actualisation des données de repérage et réalisation de diagnostics (sources et outils)
	<b>6</b>	Type de gouvernance, structure mises en place pour l'animation du PILHI et le suivi des actions
	<b>7</b>	Les données mobilisables dans le cadre du développement des observatoires PILHI : Exemple de l'observatoire de l'insalubrité du TCO et socle commun d'indicateurs de suivi des actions
<b>Conseils pratiques</b>	<b>8</b>	Les bonnes pratiques issues des PILHI (nouvelle couverture, historique ZHPI, approche foncière, outil SIG ...)
	<b>9</b>	Les investigations ou données complémentaires souhaitables
<b>Infos</b>	<b>10</b>	Les interventions de résorption : les organismes et données potentiellement mobilisables

# CONTENU DU GROUPE DE TRAVAIL N°1

---

*GT1: Sémantique, référentiels, méthode de repérage (grille d'analyse du bâti), bonnes pratiques et indicateurs de caractérisation de l'habitat indigne*

## *Objectifs :*

Ce groupe a pour objectif de revenir sur les préalables, les différentes méthodes de repérage de l'habitat indigne, l'analyse de l'état du bâti, les bonnes pratiques et écueils à éviter afin de s'entendre sur une approche commune, partagée en rappelant les éléments réglementaires et de cadrage et en s'appuyant sur les démarches déjà éprouvées sur certains territoires. Enfin, il s'agit de définir les recommandations à voir figurer dans le guide (fiche 1 à 4 et 8).

## *Déroulé de la séance :*

8h30 Accueil des participants

9h00 Démarrage de la séance, première partie de l'atelier : guide et démarche PILHI

- Présentation AGORAH méthode d'élaboration du guide méthodologique OHI,
- Présentation DEAL de la démarche PCLHI - PILHI,
- Présentation ARS des notions de l'habitat dégradé.

10h10 Deuxième partie de l'atelier : diagnostic PILHI

- Méthodes de repérage par GB2 et ZONE UP,
- Grille de l'état du bâti par l'ARS,
- Bonnes pratiques issues des PILHI par l'AGORAH.

11h20 Travail autour d'une proposition d'indicateurs de caractérisation de l'habitat indigne et de son environnement en vue d'alimenter l'OHI

12h15 fin de séance

**Des temps de débats jalonnent ce groupe de travail afin d'échanger avec les participants sur les différents points abordés.**



# INTERVENANTS

---



**Marie-Aurore ADROVER-MALNOURY**  
**Responsable unité**  
**Programmation et financement de l'aménagement**  
**DEAL Réunion**

Ingénieure des travaux Publics de l'Etat et Urbaniste de formation Marie-Aurore ADROVER-MALNOURY est fonctionnaire au sein du Ministère de l'Ecologie. Les postes qu'elle a choisis en services déconcentrés lui ont permis de travailler sur la problématique de l'aménagement et du développement durable dans les territoires ultra marins (Guyane, Mayotte, Wallis et Futuna). Elle rejoint la DEAL de la Réunion en 2009 où elle a d'abord été responsable d'une unité « support » lui apportant une bonne connaissance de l'île au travers de la mise en œuvre des études générales. Depuis 2013, elle assure au sein de ce même service la programmation, l'instruction et la gestion des financements de l'Etat au titre de la mesure FRAFU permettant de viabiliser le foncier pour réaliser des opérations de constructions de logements aidés et la subvention permettant d'accompagner la résorption de l'habitat Insalubre (RHI) du territoire.



**Pascal ROBERT**  
**Technicien sanitaire**  
**Cellule salubrité Service Environnement-Santé**  
**ARS**



Anciennement coordonnateur du secteur EST au service de Lutte anti-Vectorielle, il a rejoint le service Santé-environnement en 2011.

Il est responsable de l'application du programme de lutte contre l'habitat insalubre sur le secteur Est, des enquêtes environnementales autour des cas d'intoxication au monoxyde de carbone et de saturnisme, et du déploiement d'Ariane-Habitat. Dans le domaine de l'habitat il effectue les enquêtes de terrain, instruit les procédures de déclaration d'insalubrité et prépare les rapports de présentation au CODERST (conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques) ; il assure également le suivi de l'application des arrêtés préfectoraux. Il participe à la déclinaison du programme de travail du PDLHI, notamment sur les points suivants : formation des communes, participation à la Cellule « marchands de sommeil » sur le secteur d'intervention, suivi de l'étude de repérage « marchands de sommeil » confiée à l'AGORAH, suivi des observatoires LHI.

Guy BROSSARD responsable de GB2 depuis 1995. Directeur d'études, il dispose d'une large expérience sur le volet socioéconomique des projets d'aménagement urbain à La Réunion.

Il est notamment intervenu sur :

- différents projets de RHI sur plusieurs communes de l'île (Saint-Paul, Le Port, Saint-Leu, Saint-Benoît, Saint-André, Les Avirons, Saint-Louis...)
- des Maîtrises d'Œuvre Urbaine et Sociale (RHI Grand Contour (St Paul), RHI rivière des galets et RHI Say Piscine (Le Port),
- le pré repérage du bâti (PCRI de la commune de Saint-Paul / PCLHI de la commune de Saint-André / PCLHI de la commune de Petite Île / PILHI de la CIREST / PILHI de la CIVIS),
- la régularisation des terrains communaux aux occupants sans titre (Saint-Paul).



**Rodolphe COUSIN**  
**Architecte et urbaniste**  
**Zone UP**



9



Rodolphe COUSIN bénéficie d'une double formation. Architecte DPLG il a complété sa formation par un DESS en urbanisme à l'institut Français d'Urbanisme – IFU - à Paris.

Après diverses collaborations en agence, il intègre la commune de Saint Denis (93) et acquiert le grade d'Ingénieur des collectivités territoriales. En 1991, il s'installe à La Réunion dans un premier temps comme chargé d'études puis Directeur du bureau d'études ACCORE.

En 1997, il crée le bureau d'études Zone UP qui intervient sur toutes les problématiques d'aménagement urbain et paysager sur l'île mais aussi la zone Océan indien (Mayotte, Maurice, Madagascar).

Formé à l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®). ADEME à Paris mais aussi à l' « Architecture de la qualité environnementale ». CAUE Réunion & Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Marseille-Luminy, il est le maître d'œuvre de projets d'envergure tel que l'EcoCité Insulaire et tropicale conduite par le TCO. Il est également intervenu aux côtés d'Egis sur le projet NEO à Saint Denis.

Parallèlement à cela il mène une carrière d'enseignant à l'Université de La Réunion et à l'école d'architecture du Port antenne de l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Montpellier.

Investi dans le débat professionnel et la défense de la qualité architecturale, il est élu au Conseil Régional de l'Ordre des Architectes depuis 2013.



**Sabine RIVIERE**  
**Chargée d'études**  
**Logement social, Logement insalubre**  
**et Rénovation urbaine**  
**AGORAH**



Sabine RIVIERE, référente AGORAH sur les thématiques de l'habitat indigne, du logement social et des questions de rénovation urbaine. Cette chargée d'études senior est issue d'un cursus de géographie. Son regard généraliste lui apporte les qualités de distanciation nécessaires à l'élaboration de réflexions prospectives en matière d'aménagement du territoire. Pratiquant régulièrement le travail en mode projet, elle est à même de coordonner et d'organiser ses sujets d'études thématiques. De plus, elle a largement contribué à l'étude AGORAH sur les Zones d'Habitat Précaire et Insalubre de 2008, ayant en charge désormais la mise en place de l'observatoire dédié à l'habitat indigne.



# PLANNING PREVISIONNEL

---

- Mi-mai → **Groupe de travail n°2 :**  
Prise en main des données du PILHI : méthode, démarche, instances, outils développés, socle communs d'indicateurs de suivi
  
- Fin mai → Réunion de synthèse des groupes
  
- Août → Présentation du guide en Comité technique de l'Observatoire Habitat Indigne
  
- Courant octobre → Présentation du guide finalisé en Comité de pilotage de l'Observatoire Habitat Indigne



# REMERCIEMENTS

---

La réalisation de cet ouvrage a été rendue possible par la collaboration et aimable participation de :

## Les intervenants :

- Marie-Aurore ADROVER-MALNOURY
- Pascal ROBERT
- Rodolphe COUSIN
- Guy BROSSARD

12

---

## L'équipe de l'AGORAH :

- Delphine DE DEA
- Arnaud RITTER
- Sabine RIVIERE
- Victor DITGEN

L'AGORAH est une agence partenariale publique. Elle remercie à ce titre sa Présidente Fabienne COUAPPEL-SAURET, et l'ensemble de ses membres pour la possibilité donnée à chacune de ses actions.



**agorah**  
agence d'urbanisme à La Réunion

140, rue Juliette Dodu - CS 91092  
97404 Saint-Denis CEDEX

0262 213 600

[www.agorah.com](http://www.agorah.com)

Directrice de publication : Delphine DE DEA

Les droits de reproduction  
(textes, cartes, graphiques, photographies)  
sont réservés sous toutes formes.

© 2018 / agorah

