

OBSERVATOIRE RÉUNIONNAIS DE L'HABITAT INDIGNE



L'Observatoire Réunionnais de l'Habitat Indigne [ORHI] de l'AGORAH créé en 2015, a 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 efficace** ».

IL SE DÉCLINE EN 5 SOUS-OBJECTIFS :



VALORISER ET CAPITALISER LES DONNÉES NOUVELLEMENT PRODUITES DANS LE CADRE DES PLANS COMMUNAUX OU INTERCOMMUNAUX DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE (PCLHI-PILHI) ;



PRODUIRE DES NOTES ET BILANS RELATIFS AU PHÉNOMÈNE, À SON ÉVOLUTION ET SA RÉSORPTION ;



CENTRALISER, HOMOGENÉISER LES INFORMATIONS EXISTANTES ET DÉVELOPPER UN SYSTÈME DE REMONTÉE DE L'INFORMATION ;

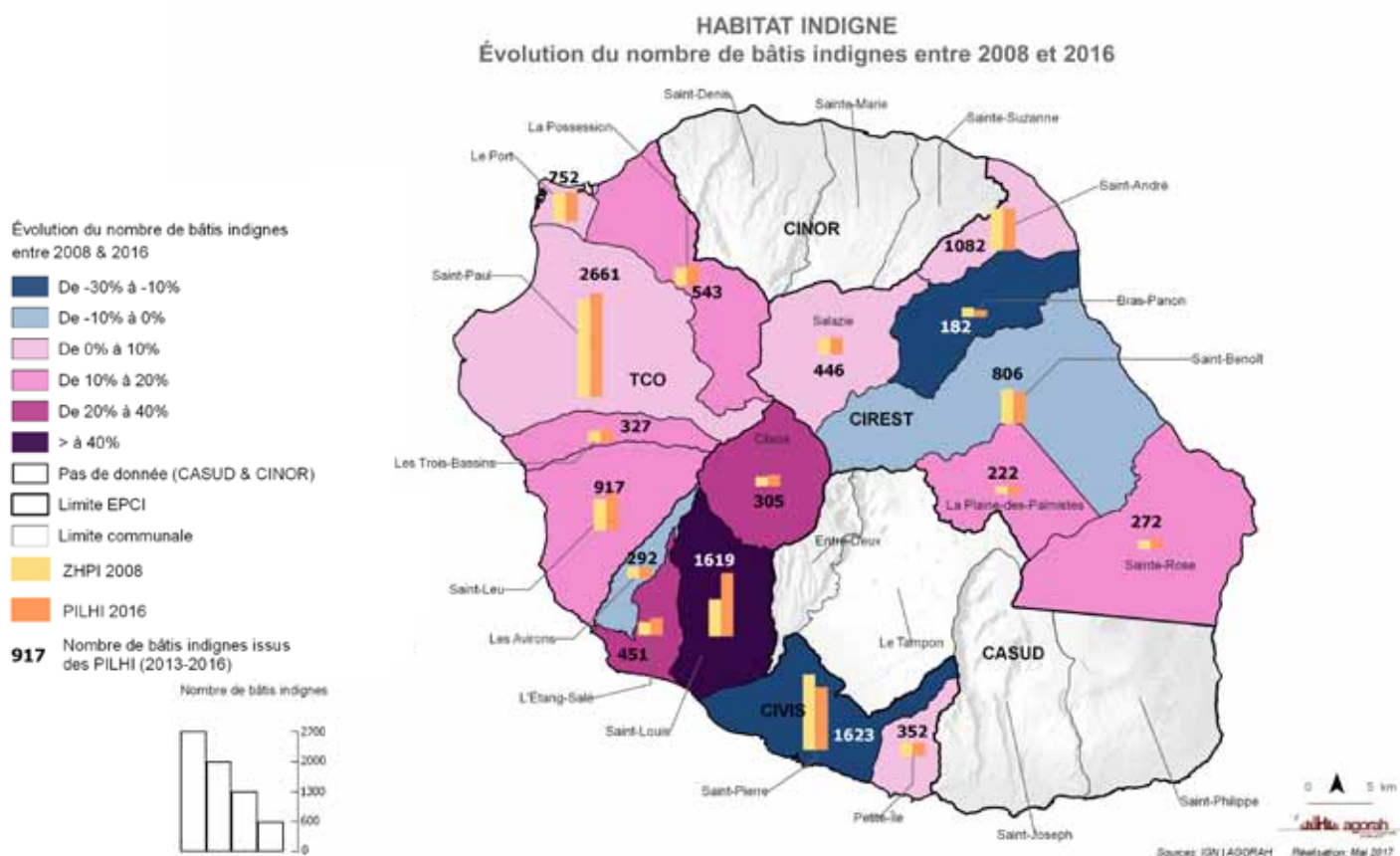


COORDONNER, COMMUNIQUER, ANIMER DES TEMPS D'ÉCHANGES, DE RESTITUTIONS AVEC TOUS LES ACTEURS DE L'HABITAT CONCERNÉS.



PROPOSER DES ANALYSES DYNAMIQUES DES DONNÉES ;

1. ENTRE 2008 ET 2016, UN VOLUME DE BÂTIS INDIGNES QUI PROGRESSE POUR 2 EPCI SUR LES 3 ACTUALISÉS, MALGRÉ UNE NETTE DIMINUTION CONSTATÉE ANTÉRIEUREMENT (1999-2008)



«Intercommunalités disposant d'un inventaire actualisé dans le cadre d'un PILHI»	Total bâtis indignes 1999 [repérage AGORAH]	Total bâtis indignes 2008 [repérage AGORAH]	Total bâtis indignes 2016 [repérage bureaux d'études]	Part du parc de logements [INSEE 2012]	Evolution 2008-2016	
					Nbre de bâtis indignes	Part en %
TCO	7 631	4 760	5 200	6,5%	440	9,2%
CIREST	2 962	3 089	3 010	6,6%	-79	-2,6%
CIVIS	6 761	4 120	4 642	6,7%	522	12,7%
TOTAL	17 354	11 969	12 852	6,5%	883	7,4%

TCO
5 200 bâtis indignes
 + une augmentation du parc de bâtis indignes constatée sur l'ensemble des communes qui oscille entre + 5% sur la commune du Port et + 17% sur la commune de La Possession.

CIREST
3 010 bâtis indignes
 + Bras-Panon et Saint-Benoît voient une baisse du volume de logements indignes respectivement de - 26% et de -10%,
 + pour les autres communes, la progression oscille entre moins de 1% et +12%.

CIVIS
4 642 bâtis indignes
 + seule la commune de Saint-Pierre connaît une baisse de 16%,
 + à l'inverse, la progression atteint + 70% sur la commune de Saint-Louis, Etang-Salé (+31%) et Cilaos (+23%).

CINOR
 En cours d'actualisation
 ZHPI 2008 :
2 265 bâtis indignes
CASUD
 En cours d'actualisation
 ZHPI 2008 :
2 001 bâtis indignes

2. UN DOUBLE PHÉNOMÈNE D'ENTRÉES ET DE SORTIES D'INDIGNITÉ

- + Les bâtis déjà répertoriés en 2008 restent majoritaires auxquels s'ajoute une part de nouveaux logements indignes dans des proportions importantes [29 à 46%],
- + 25 et 39% de bâtis sont sortis d'indignité entre 2008 et 2016 sur les 3 EPCI soit 3 750 bâtis (erreurs d'affectation, démolis, ou rénovés).

Un constat qui renvoie à la fois au caractère très évolutif du phénomène, à la sous-estimation de l'inventaire de 2008 sur Saint-Louis en particulier et au besoin d'une remontée d'informations du terrain régulière.

«Intercommunalités disposant d'un inventaire actualisé dans le cadre d'un PILHI»	Total bâtis indignes 2016	«Dont bâtis repérés en 2008 toujours présents»		«Dont bâtis indignes nouvellement repérés»		«Bâtis indignes de 2008 sortis d'indignité [détruit-rénovés-erreur d'affectation]»	
		Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
TCO	5 200	3 568	69%	1 667	31%	1 192	25%
CIREST	3 010	2 126	71%	884	29%	964	31%
CIVIS	4 642	2 526	54%	2 116	46%	1 594	39%
TOTAL	12 852	8 220	64%	4 667	36%	3 750	30%

Il semble difficile d'identifier les causes de ces évolutions et les raisons du double mécanisme « d'entrées » et de « sorties » d'indignité, néanmoins les hypothèses suivantes peuvent être évoquées.

Constats	Raisons possibles
Dégradation Aggravation du phénomène Apparition de nouveaux bâtis indignes signalés	Manque d'entretien (manque de moyens), Matériaux de construction employés de faible qualité, Des situations difficiles à repérer dans certains endroits, Des conditions climatiques qui accélèrent la dégradation des matériaux, accentuent les infiltrations... Sous estimations de l'inventaire précédent sur certains territoires.
Diminution Amélioration – des sorties d'insalubrité de bâtis constatés	Amélioration du logement – travaux réalisés, Des habitations qui semblaient plus dégradées vue de l'extérieur qu'elles ne le sont réellement.

RECENSEMENT DES BÂTIS INDIGNES



ZHPI AGORAH 2008

Ce recensement régional s'est appuyé sur une couverture complète du territoire à partir d'un diagnostic extérieur du bâti, les photos aériennes ont servi de support au repérage. Les bâtis n'y figurant pas sont dessinés et ajoutés.

Toutefois, certains secteurs difficiles d'accès n'ont pu être couverts en totalité, l'exhaustivité de terrain est dans tous les cas difficile à atteindre.

Enfin, l'inventaire de l'Agorah ne retenait que deux niveaux de dégradation : mauvais et très mauvais état.

PCLHI / PILHI

Au stade du diagnostic de terrain des plans de lutte contre l'habitat indigne, le repérage se fait également à partir d'un diagnostic extérieur des bâtis, «depuis le barreau». Ce n'est que dans un second temps et dans le cadre de la mise en œuvre de ces plans que des diagnostics techniques du bâti plus fins et des enquêtes sociales auprès des familles sont réalisés. L'entrée dans le logement ne se fait qu'à ce stade.



LES PRINCIPAUX CONSTATS

1. UNE PART DES LOGEMENTS EN MAUVAIS ET TRÈS MAUVAIS ÉTAT IMPORTANTE SUPPOSANT DES INTERVENTIONS LOURDES

«Intercommunalités disposant d'un inventaire actualisé dans le cadre d'un PILHI»	Etat moyen	Etat Mauvais ou Très mauvais
TCO	12%	88%
CIREST	28%	72%
CIVIS	39%	61%

3 NIVEAUX DE DÉGRADATION :

Très mauvais état : démolition/reconstruction

Mauvais état : démolition/reconstruction partielle avec amélioration lourde

Moyen état : amélioration légère à moyenne

Quelles que soient les communes, à minima 53% des bâtis repérés sont en mauvais ou très mauvais état, des cases traditionnelles dont la proportion diminue. Il s'agit majoritairement de maisons mixtes (bois sous tôle dont une partie est en dur).

2. UNE PART SIGNIFICATIVE DE LOGEMENTS INDIGNES INOCCUPÉS



Une part importante du parc de bâtis indignes se caractérise par une vacance importante. En effet, sur le territoire de la CIREST, les logements indignes inoccupés représentent 30%. Sur le territoire de la CIVIS, 40% du parc de logements indignes sont vacants, soit 1 858 logements inventoriés. Sur le territoire Ouest, ce taux est de 19% en sites prioritaires d'intervention du plan d'actions. Ces bâtis sont implantés sur des terrains qui pourraient être libérés pour de nouvelles constructions dans les situations d'irréversibilité et parallèlement démolis afin d'éviter de futures occupations.

L'action sera fonction du statut informel (sur terrain d'autrui) ou régulier de la construction.

3. DES SITUATIONS FONCIÈRES NE FACILITANT PAS L'ACTION

Une grande majorité des situations sont recensées sur des propriétés privées avec des cas d'indivisions non réglées, d'occupants sans titre de propriété, des cas complexes, exigeant des compétences juridiques (Au stade du diagnostic, le statut d'occupation n'est connu que sur un échantillonnage et est déclaratif).

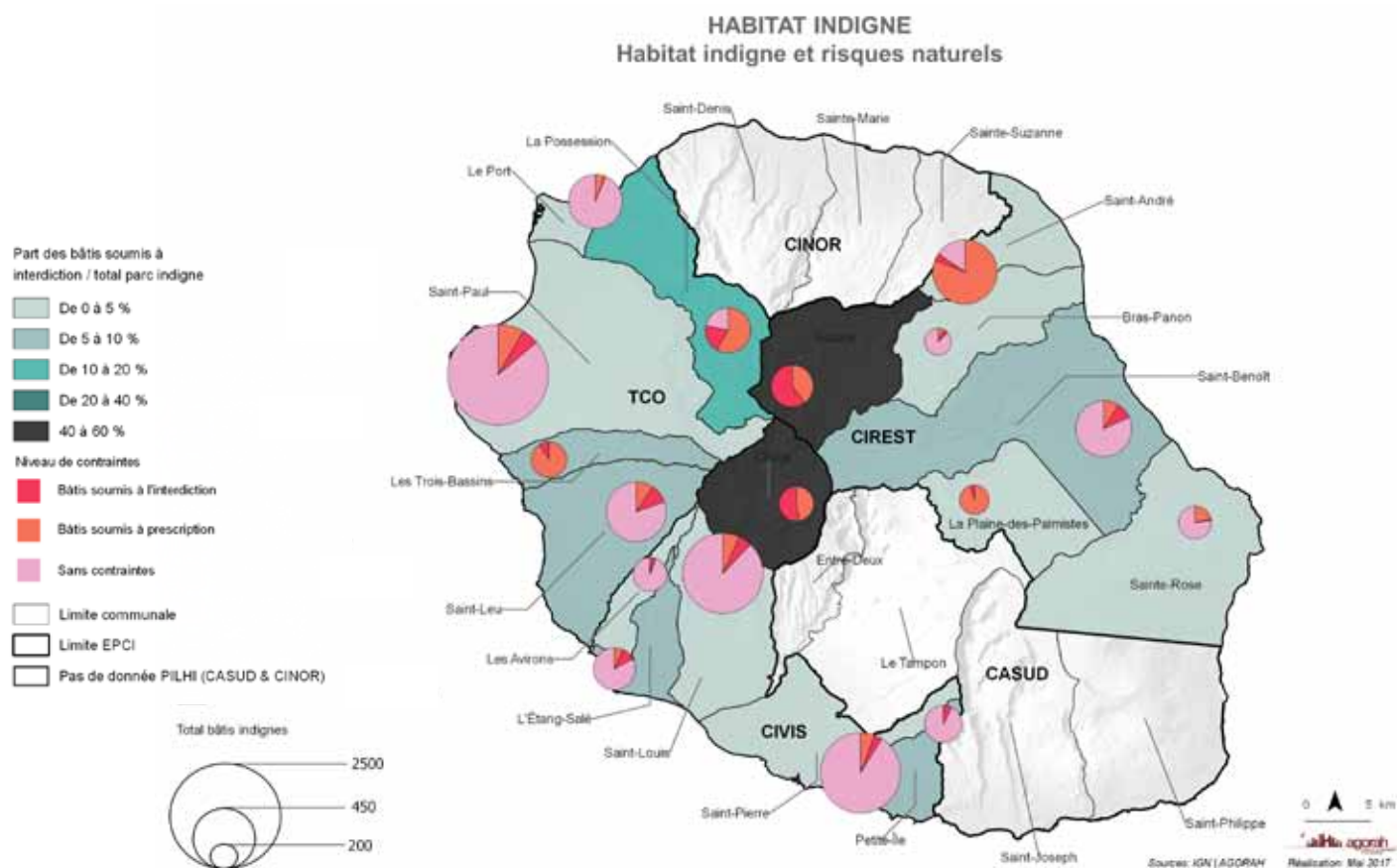
4. UNE INSALUBRITÉ MAJORITAIREMENT DIFFUSE PLUS DIFFICILE À RÉSORBER

Ce qui ressort des plans de lutte contre l'habitat indigne et qui constitue le dénominateur commun est la forme diffuse de l'insalubrité repérée, un constat déjà marquant en 2008, une intervention par conséquent plus difficile.

5. UNE PART IMPORTANTE DE PERSONNES SEULES

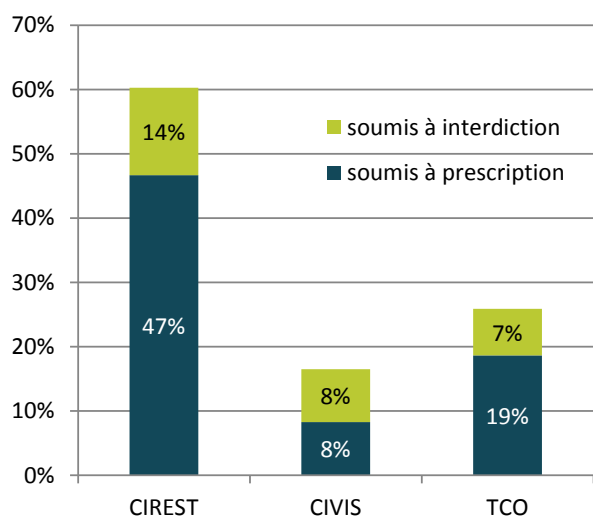
Les enquêtes effectuées sur la CIVIS et le TCO sur une partie des logements mettent l'accent sur la part importante de personnes seules et de personnes âgées. Elles mettent aussi en avant la présence de situations de fragilité sociale et donc urgentes à traiter, mais aussi le taux d'inactivité fortement représenté et les faibles ressources des familles.

6. DES BÂTIS INDIGNES SOUMIS AUX RISQUES NATURELS



A ce stade des réactualisations, sur ces trois bassins de vie, ont été dénombrés 3 841 bâtis exposés dont 1 144 soumis à interdiction, soit 30%, et 2 697 à prescription.

Le territoire de la CIREST est le bassin de vie où l'habitat indigne est le plus soumis aux aléas naturels avec un peu plus de 400 bâtis (14%). Ce volume reste très proche sur le territoire de la CIVIS. Enfin, 7% des bâtis sont concernés sur le Territoire de la Côte Ouest. La phase de diagnostic d'un PILHI permet de quantifier la part du parc de bâtis indignes exposés. Toutefois, des études plus approfondies sont nécessaires et vont permettre de mesurer plus précisément le niveau de contraintes et les solutions envisageables.



SOLLICITATION DU FOND BARRIER :

Ce fonds de prévention des risques, dit « fonds Barnier », est destiné à financer les indemnités d'expropriation de biens exposés à un risque naturel mettant en danger des vies humaines. Loi du 23 juin 2011, dite Loi Letchimy, précise dans son article 6 les conditions à remplir afin de bénéficier d'aide.

LES ACTIONS DE RESORPTION

DEAL	RHI	<ul style="list-style-type: none"> + Fin 2016, 35 opérations RHI « vivantes » sur l'île; + 63% des RHI sont actuellement menées sur le territoire Ouest et 20% sur le territoire de la CINOR; + 20 RHI sont engagées depuis plus de 10 ans; + Peu d'opérations RHI entrées en phase opérationnelle depuis 2009 et quelques projets; + Une production de logements à l'avenir qui se fera essentiellement sur 2 communes : St-Paul (41%) et au Port (18%); + 1998-2016 : 212,5 M€ alloués au titre de la subvention RHI.
	RHS OGRAL	<ul style="list-style-type: none"> + La RHS [Résorption de l'Habitat Spontané] se distingue de la RHI par 40%, au plus, des constructions pouvant relever de la démolition, 7 projets recensés sur le département; + L'OGRAL [Opération Groupée d'Amélioration Légère] concerne l'habitat informel, édifié sans droit ni titre sur des terrains tiers, habitat souvent diffus, 2 OGRAL sont en cours de finalisation sur le TCO en 2016 et 6 projets en cours sur le département.
	LES Diffus et Groupé	<ul style="list-style-type: none"> + Une baisse importante du nombre de LES (Logement Evolutif Social) financés, amorcée depuis 2008: -72% LES groupé -55% LES diffus; + Une accession sociale à la propriété en panne qui interroge notamment sur la réalisation des 900 logements de ce type envisagés en RHI; + Coût moyen d'un LES groupé : 107 316 €, avec une subvention moyenne de 43 565 € (41%); + Coût moyen d'un LES diffus : 87 428 €, avec une subvention moyenne de 28 519 € (33%).
	Améliorations lourdes	<ul style="list-style-type: none"> + 426 améliorations lourdes de l'habitat pour des propriétaires occupants financées par an entre 2010 et 2015, un nombre d'interventions bien inférieur au niveau constaté avant 2008 (2007 : 684 améliorations lourdes); + 55% des améliorations réalisées ont un coût compris entre 30 et 50 000 € et 23% entre 50 et 70 000€; + coût moyen AAH* : 73 900€ avec une subvention moyenne LBU de 29 900€ (41%); + coût moyen AH** : 48 800€ avec une subvention moyenne LBU de 25 500€ (52%).
CONSEIL DÉPARTEMENTAL	Améliorations légères	<ul style="list-style-type: none"> + 2012 – 2016 : 7 379 dossiers financés (secteur diffus propriétaires ou locataires/publics spécifiques); + Baisse de l'enveloppe allouée depuis 2012 : passant de 44 M€*** à 14 M€ en 2016 avec un montant de subvention plafonné aujourd'hui à 14 000€ (montant moyen d'aide 7 000€ depuis 2014); + 82% des coûts des travaux sont compris entre 5 000€ et 20 000€; + Un taux de couverture des coûts par la subvention départementale baissant de 84% en 2012 à 67% en 2016.
	ARRÊTÉS D'INSALUBRITÉ	<ul style="list-style-type: none"> + 1 600 signalements recensés par l'ARS sur la période 2008-2016, seuls 18% relèvent de situations d'insalubrité et du ressort de leurs actions; + Des plaintes provenant majoritairement de locataires; + 285 arrêtés d'insalubrité délivrés sur la période 2008-2016, dont 47% sont clôturés sur le plan administratif.
FONDATION ABBÉ PIERRE	Les actions d'améliorations	<ul style="list-style-type: none"> + Depuis 2006, un peu plus de 1 500 actions d'améliorations de l'habitat ont été engagées; + Un partenariat majoritairement développé avec les CCAS de l'île à hauteur de 72%; + Des actions principalement tournées vers les familles avec enfants, les familles monoparentales et les personnes isolées; + Pour un montant de travaux global (achat de matériaux) avoisinant le plus souvent les 3 000 - 3 500€.

AAH* : Amélioration/Acquisition de l'habitat

AH** : Amélioration de l'habitat

*** : plan de rattrapage



CINOR

- + 20% des opérations de RHI en cours et 13 % des logements restants à réaliser en RHI,
- + 11% des améliorations lourdes LBU financées (2010-2015),
- + 18% des améliorations légères du Conseil Départemental financées (2012-2016),
- + 36% des arrêtés d'insalubrité depuis 2009 (Saint-Denis),
- + 24% des actions de la Fondation Abbé Pierre depuis 2006.



CIREST

- + 8% des opérations de RHI en cours et 8 % des logements restants à réaliser en RHI,
- + 30% des améliorations lourdes LBU financées (2010-2015),
- + 22% des améliorations légères du Conseil Départemental financées (2012-2016),
- + 15% des arrêtés d'insalubrité depuis 2009,
- + 34% des actions de la Fondation Abbé Pierre depuis 2006.



TCO

- + 63 % des opérations de RHI en cours et 73 % des logements restants à réaliser en RHI,
- + 26 % des améliorations lourdes LBU financées (2010-2015),
- + 23 % des améliorations légères du Conseil Départemental financées (2012-2016),
- + 31% des arrêtés d'insalubrité depuis 2009,
- + 9% des actions de la Fondation Abbé Pierre depuis 2006.



CIVIS

- + 9 % des opérations de RHI en cours et 6% des logements restants à réaliser en RHI,
- + 21 % des améliorations lourdes LBU financées (2010-2015),
- + 21 % des améliorations légères du Conseil Départemental financées (2012-2016),
- + 12% des arrêtés d'insalubrité depuis 2009,
- + 24% des actions de la Fondation Abbé Pierre depuis 2006.



CASUD

- + Aucune opération de RHI en cours,
- + 12 % des améliorations lourdes LBU financées (2010-2015),
- + 16 % des améliorations légères du Conseil Départemental financées (2012-2016),
- + 6% des arrêtés d'insalubrité depuis 2009,
- + 9 % des actions de la Fondation Abbé Pierre depuis 2006.



IMPORTANT : En l'état des connaissances, les opérations groupées de type RHI-RHS OGRAL permettront de résorber à terme [opérations en cours et en projet] : 22% des bâtis indignes répertoriés sur le TCO, 5% sur la CIREST et 2% sur le territoire de la CIVIS.

Au regard, des nouveaux chiffres des recensements et face aux efforts menés en termes de résorption, les outils semblent perdre de leur efficacité, des solutions opérationnelles (innovantes) dans le diffus doivent être trouvées. Ce constat interroge sur le cadre d'intervention et la capacité des opérateurs face à l'ampleur du phénomène.

CONCLUSION ET PRINCIPAUX ENJEUX

- + **Les PILHI** représentent des outils et une ingénierie technique, sociale pour mieux repérer, orienter et traiter l'habitat indigne :
 - des démarches « pro-actives »,
 - des réponses au cas par cas,
 - la nécessité d'une mise en réseau des acteurs.
- + **PDLHI** a vocation à organiser la lutte contre l'habitat indigne. L'observatoire est un des outils qui va permettre de rendre plus efficient les actions menées.
- + Le besoin de **maintenir des interventions d'ensemble** au-delà des réponses individuelles: coupler actions groupées et diffuses,
- + Un chantier important autour de la question de la **régularisation des situations foncières**,
- + **Le développement de l'auto-réhabilitation accompagnée** ressort des grandes orientations : ce type d'actions se réalise dans le cadre des nouveaux outils OGRAL (Opération Groupée d'Amélioration Légère) qui feront l'objet prochainement d'évaluation. Leur généralisation pose la question d'élargir le nombre de bâtis à traiter et des opérateurs, associations habilités et du cadre d'intervention,
- + **La problématique des marchands de sommeil** persistante : en poursuivant un repérage actif notamment par le biais des études réalisées par l'AGORAH [mission confiée par l'ARS] mais aussi en engageant de manière partenariale des actions de sensibilisation des propriétaires par des rappels à la loi et assurant le suivi des prescriptions,
- + **Adéquation des outils et des situations/efficacité des dispositifs** : Le contexte actuel questionne les anciens outils de résorption et leur efficacité dans de nouvelles configurations mais également la pertinence des nouveaux outils dans un contexte réunionnais spécifique [modèle économique des opérations légères, difficultés rencontrées par les opérateurs,...],
- + Ces réflexions invitent à **réfléchir aux freins des dispositifs existants** et aux raisons expliquant pourquoi certains outils sont peu utilisés [OPAH] et comment les rendre plus adaptés aux situations et caractéristiques locales.
- + La **prévention de la détérioration du parc**,
- + Un **parc indigne inoccupé** et l'absence de **démolition** en dehors des opérations d'aménagement, avec le risque d'une réoccupation des logements,
- + La question des **copropriétés dégradées** et des logements sociaux vétustes peu appréhendés dans les inventaires PILHI,
- + **Poursuivre la dynamique de production de logements sociaux.**



Crédit photographique et illustrations: AGORAH

© 2017

agorah
agence d'urbanisme à La Réunion

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

0262 213 500

www.agorah.com