

# OBSERVATOIRE RÉUNIONNAIS DE L'HABITAT INDIGNE



L'Observatoire Réunionnais de l'Habitat Indigne (ORHI) a été créé à l'AGORAH en 2015. Aux travers de ses premières publications et de la constitution progressive de bases de données « socle », il mobilise l'ensemble des partenaires de la lutte contre l'habitat indigne. Il s'inscrit pleinement dans le nouveau programme d'actions du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), au titre de la priorité donnée à la connaissance et au repérage de ces situations.

Le déploiement local des Plans Intercommunaux d'actions de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) sur 20 des 24 communes de l'île, a permis la réalisation d'inventaires actualisés des logements dégradés impropres à l'habitation, qui sont intégrés et capitalisés au sein de l'observatoire. Parallèlement, les équipes opérationnelles en charge de ces plans intercommunaux rencontrent les familles, réalisent des diagnostics de l'état des logements et préconisent des interventions. Ce travail doit se traduire dans la constitution et l'alimentation en continu de fichiers de suivi des situations, pour à la fois mener une évaluation annuelle des actions entreprises, mais aussi permettre la mesure du phénomène et son évolution sur l'ensemble du territoire réunionnais par le biais de l'ORHI.

Afin de répondre aux spécificités des territoires en la matière et aux priorités d'intervention qui leur sont propres, il est important que l'AGORAH accompagne le travail collaboratif d'homogénéisation des informations auprès des EPCI autour d'une même manière de faire.

C'est dans ce contexte et après plus de 3 ans d'existence que l'ORHI poursuit ces travaux autour de ces 3 axes fondateurs que sont la constitution et l'alimentation de bases de données, l'expertise et l'animation du réseau des acteurs. Les chiffres clés ici présentés permettent de **dresser un tableau actualisé de la situation et faire état des actions en cours.**

# TABLEAU RÉGIONAL ET TERRITORIAL DE L'HABITAT INDIGNE EN 2018

**15 601**  
BÂTIS INDIGNES  
SUR **20** COMMUNES AVEC UN PILHI  
(HORS CASUD)  
**5 %**  
DU PARC DE LOGEMENTS SONT INDIGNES

2008 - 2018	2008 - 2018
<b>+ 5 880</b> NOUVEAUX BÂTIS REPÉRÉS COMME INDIGNES	<b>- 4 513</b> BÂTIS SORTIS DE L'INDIGNITÉ (RÉNOVÉS, DÉMOLIS, PLUS AFFECTÉS À DU LOGEMENT

➔ **9,6%**  
EN 10 ANS



ENVIRON **4 500 BÂTIS**  
EXPOSÉS À DES RISQUES NATURELS  
DONT **1 500**  
SOUMIS À UN RISQUE ÉLEVÉ



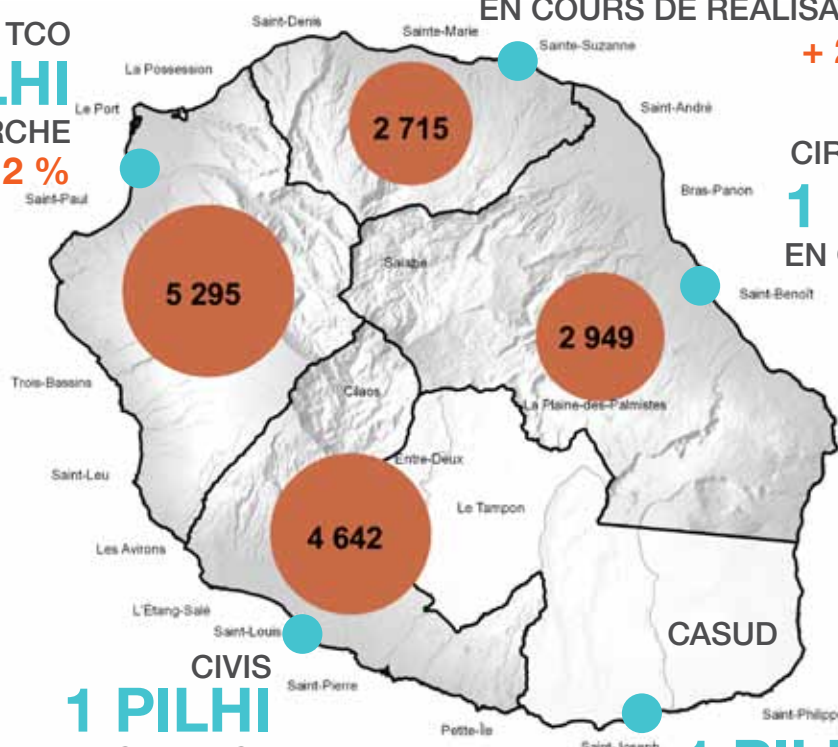
ENTRE  
**30% & 40%**  
DE LOGEMENTS INDIGNES  
INOCCUPÉS  
(EN PHASE DE DIAGNOSTIC)

CINOR  
**1 PILHI**  
EN COURS DE RÉALISATION

+ 20%

CIREST  
**1 PILHI**  
EN ORDRE DE MARCHÉ  
- 4.5 %

TCO  
**1 PILHI**  
EN ORDRE DE MARCHÉ  
+ 11.2 %



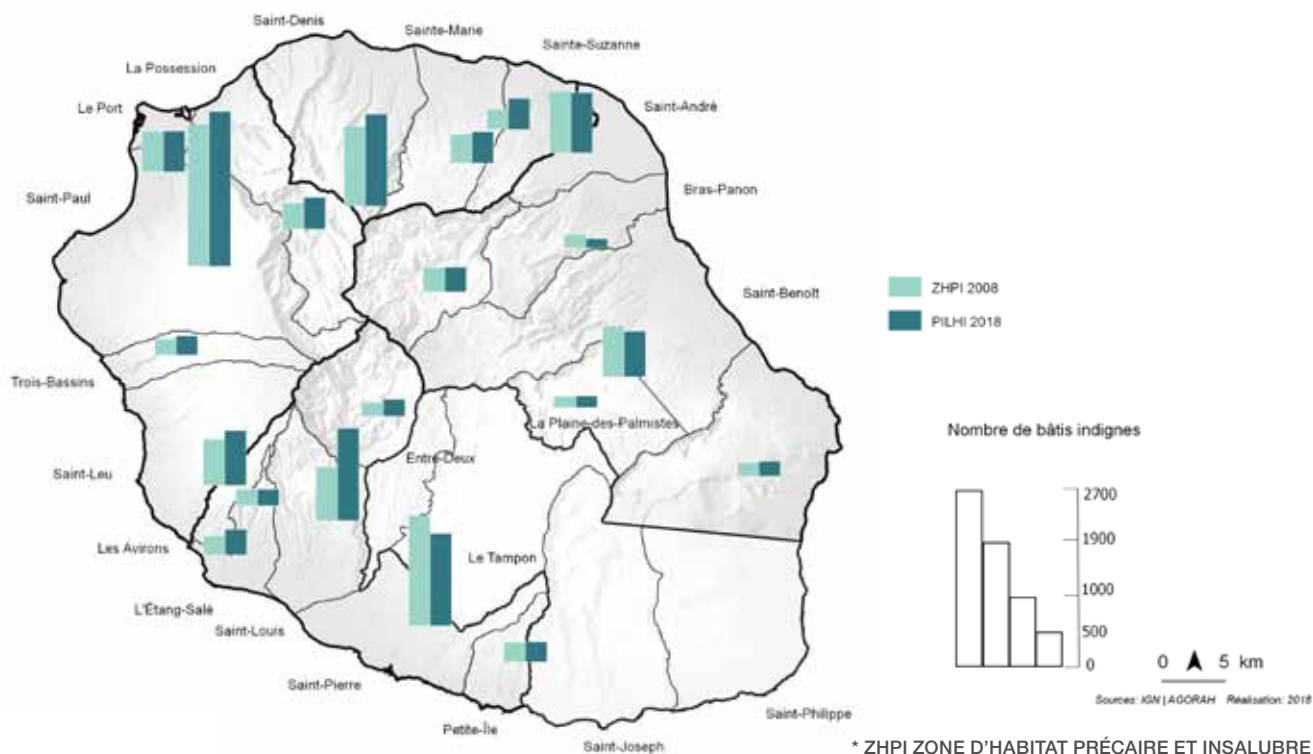
CIVIS  
**1 PILHI**  
QUI DÉMARRE SA PHASE  
OPÉRATIONNELLE  
+ 12.7 %

**1 PILHI**  
QUI DÉMARRE SA PHASE DE  
DIAGNOSTIC

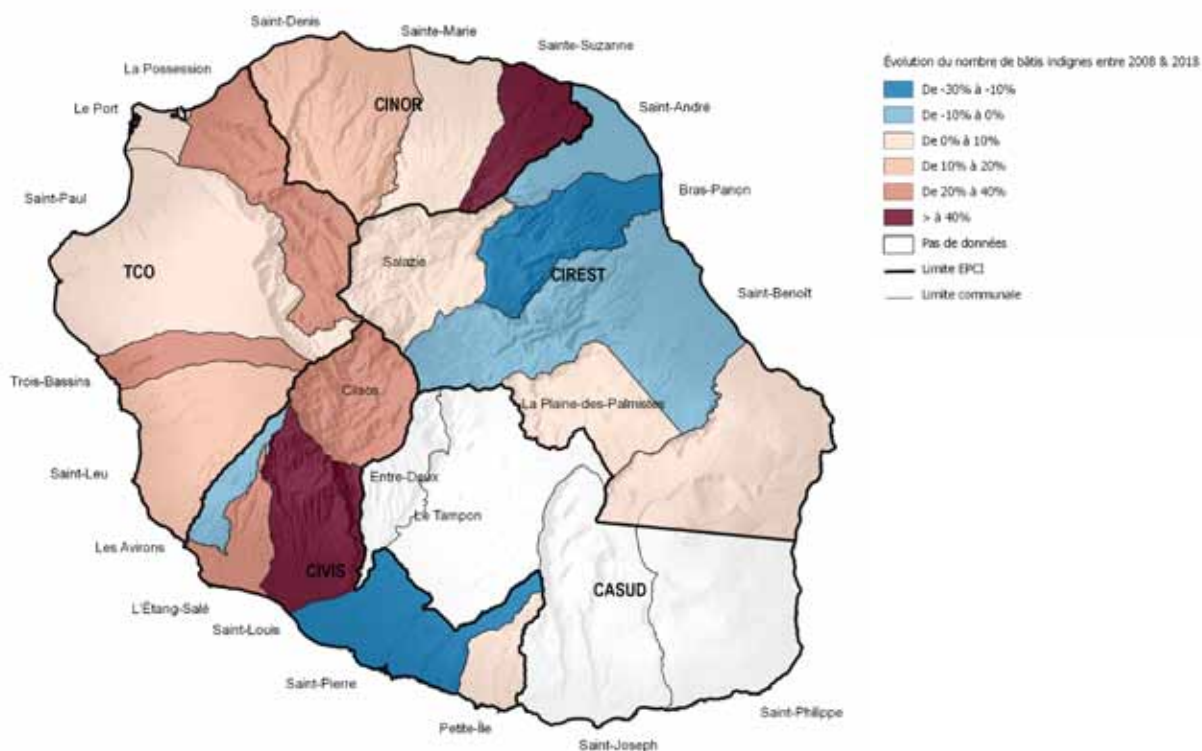


# ÉVOLUTION DU NOMBRE DE BÂTIS INDIGNES ENTRE 2008 ET 2018

## NOMBRE DE BÂTIS INDIGNES EN 2008 ET EN 2018 PAR COMMUNE



## ÉVOLUTION DU NOMBRE DE BÂTIS INDIGNES DEPUIS 2008 PAR COMMUNE





# CHIFFRES CLÉS DES PARTENAIRES DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

## SIGNALEMENTS & ARRÊTÉS D'INSALUBRITÉ (ARS)



PLAINTES & SIGNALEMENTS REÇUS EN 2017



PROCÉDURES ENGAGÉES AU TITRE DU CSP\* POUR UN TOTAL DE 71 LOGEMENTS  
\* CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE

## SUBVENTION RHI 2017-2018 (DEAL)

**11,3 M€** EN 2017



dont 95%  
sur le territoire  
Ouest

**919 655 €**  
EN 2018

35 RHI EN COURS  
DONT 25 ONT PLUS DE 10 ANS

La baisse importante de demandes de subvention RHI atteste :

- + Un contexte compliqué d'intervention (ex : suppression AL accession bloquant les demandes...),
- + La difficulté de mener à terme les opérations RHI déjà engagées depuis plus de 10 ans n'incitant pas l'engagement de nouvelles,
- + Une insalubrité plus diffuse ressortie des nouveaux inventaires réalisés à laquelle n'est pas adapté l'outil RHI,
- + Le contexte actuel d'élaboration de plans d'actions (PILHI) qui conduit :
  - à un temps de réflexion avant l'opérationnel,
  - à la rencontre de situations moins groupées exigeant des réponses au cas par cas en diffus,
  - au choix d'expérimenter les nouveaux dispositifs de la Loi Letchimy (OGRAL, RHS) dans des configurations spécifiques non adaptées à l'usage de la RHI.

## ACTIONS D'AMÉLIORATION DE LA FONDATION ABBÉ PIERRE



**57**

ACTIONS

D'AMÉLIORATION RÉALISÉES EN 2018



SUR **3**  
COMMUNES  
SAINT-DENIS, SAINT-PAUL  
ET SAINT-PIERRE

## LES ACTIONS DE LA CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES



**476**

SITUATIONS DE SUSPICION DE « NON DÉCENCE » SIGNALÉES

dont 98%  
avérées en  
2017



**121**

AIDES INDIVIDUELLES ONT CONCERNÉ L'AMÉLIORATION DU LOGEMENT (PRÊT ET SUBVENTION)

**1,06 M€**



# CHIFFRES CLÉS DES PARTENAIRES DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

## AMÉLIORATION DE L'HABITAT

ETAT (DEAL)

520

AMÉLIORATIONS FINANÇÉES EN 2016

12,6 M€ de subventions

↘ 38%  
320 EN 2017

8,4 M€ de subventions  
↘ 33%

Ce dispositif finance des améliorations excédant les 30 000€ de travaux jusqu'à des coûts plus importants allant sur de la reconstruction partielle voire complète du logement.

CONSEIL DÉPARTEMENTAL

2 013 18,4 M€

DOSSIERS D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT FINANÇÉS EN 2015

↘ 37%  
1257 EN 2017

12,8 M€  
↘ 30%

Le Conseil Départemental finance principalement l'amélioration légère (propriétaire ou locataire). Les interventions sont au titre de la décence et pour des publics spécifiques (personnes âgées et/ou handicapés).

CONSEIL RÉGIONAL

168 3,7 M€

DOSSIERS ÉLIGIBLES EN 2016

620 6,3 M€

DEMANDES EN 2017

En cofinancement avec les deux dispositifs d'amélioration précédents :  
La LBU (ligne budgétaire unique DEAL)  
et l'aide départementale

## NOUVEAUX OUTILS LOI LETCHIMY RÉSORPTION DE L'HABITAT SPONTANÉ (RHS)



> À LA DIFFÉRENCE D'UNE RHI 40%  
MAXIMUM DE DÉMOLITIONS AUTORISÉES

> IMPORTANT VOLET RÉSEAUX

🔍 4 RHS

EN COURS & 3 EN PROJET

Dont 6 sur le territoire Ouest  
(commune de Saint-Paul) et une sur le  
territoire de la CIVIS (commune de  
Saint-Pierre)

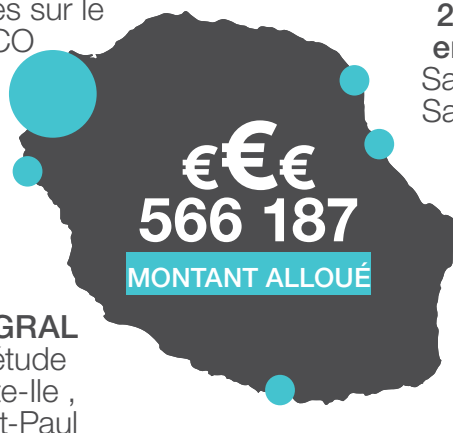
8,5 M€ ENGAGÉS  
(ÉTUDES ET TRAVAUX)

## OPÉRATIONS GROUPÉES D'AMÉLIORATIONS LÉGÈRES (OGRAL)

POSSIBILITÉ D'INTERVENIR EN SITUATION D'INDIVISION  
(MAXIMUM 15 FAMILLES PAR OPÉRATION)

4 OGRAL  
réalisées sur le  
TCO

2 OGRAL  
en cours :  
Saint-André,  
Saint-Benoît



3 OGRAL  
à l'étude  
Petite-Ile,  
Saint-Paul

54 ARA  
(AUTO RÉHABILITATIONS  
ACCOMPAGNÉES RÉALISÉES)



# FOCUS SUR LES DEUX PLANS INTERCOMMUNAUUX DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE LES PLUS AVANCÉS

## TCO 2 945 BÂTIS VISITÉS



dont **1 216 diagnostics** techniques et enquêtes sociales réalisés

## CIREST 430 BÂTIS VISITÉS



dont **167 diagnostics** techniques et enquêtes sociales réalisés

### DES SITUATIONS FONCIÈRES COMPLEXES

38% D'INDIVISION,  
**29%**  
D'OCCUPANTS SANS TITRE

34% D'INDIVISION,  
**14%**  
D'OCCUPANTS SANS TITRE

### DES SITUATIONS SOCIALES PRÉCAIRES

**46%**  
PERÇOIVENT DES MINIMAS SOCIAUX

**25%**  
DES REVENUS ISSUS DE RETRAITES

**31%**  
DE PERSONNES SEULES ISOLÉES  
SOUVENT ÂGÉES

**25%**  
DE FAMILLES MONOPARENTALES



UNE PARTIE DES SITUATIONS VISITÉES NE RENTRENT DANS AUCUN DISPOSITIF DE DROIT COMMUN (INDIVISIONS, NIVEAU DE RESSOURCES...)

**12%** SUR LE TCO &  
**6%** SUR LA CIREST



UNE PARTIE DES FAMILLES ENQUÊTÉES REFUSENT L'INTERVENTION

**12%** SUR LE TCO &  
**5%** SUR LA CIREST



# FOCUS SUR LES DEUX PLANS INTERCOMMUNEAUX DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE LES PLUS AVANCÉS

Aujourd'hui, les familles rencontrées par les équipes en charge des plans qui souhaitent une intervention ou celles qui par le biais des guichets de signalements ont été identifiées dans des situations d'habitat très dégradé, ont les **possibilités suivantes** :

+ Se voir proposer un **relogement** dans le parc locatif social correspondant à leurs ressources et à la composition de leur famille,

+ Constituer un dossier de **demande d'amélioration de l'habitat** auprès d'un des organismes habilités (Conseil Départemental, DEAL, Conseil Régional...) selon les travaux nécessaires à effectuer (amélioration légère

à lourde) et le profil du ménage occupant, ils seront, pour cela, accompagnés de l'équipe PILHI,

+ Engager dans un premier temps une démarche de **régularisation foncière** au vue d'une action de réhabilitation conseillée par le technicien foncier du PILHI,

+ Bénéficier dans le cadre spécifique d'une OGRAL, pour certains d'entre eux (situation d'occupation sans titre de propriété), d'une **auto-réhabilitation** : réaliser par eux-mêmes les travaux à partir de matériaux fournis, accompagnée des Compagnons Bâisseurs ou d'associations.



## 2 GUICHETS UNIQUES DES SIGNALEMENTS CRÉÉS



TCO (2015)

**+ 337 SIGNALEMENTS**



CIREST (2018)

**+ 68 SIGNALEMENTS**



# PRINCIPAUX CONSTATS & ENJEUX

L'ORHI permet donc de dresser le constat suivant : **Un parc indigne à La Réunion encore très présent** sur tout le territoire et en progression sur certaines communes, un phénomène très évolutif. Ces indicateurs clés témoignent de la précarité dans laquelle se trouvent ces familles et des conditions difficiles dans lesquelles elles vivent. Il est donc nécessaire de les accompagner soit au relogement ou dans l'amélioration de leurs conditions d'habitat.

Parallèlement, les démarches de plans intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne, leurs mises en œuvre au travers du financement des équipes opérationnelles dédiées, démontrent d'un engagement en la matière et la mise en place d'une **politique volontariste**. Après un temps accordé au recrutement des équipes et à la méthodologie d'intervention, se posent notamment les **principaux enjeux** suivants :

- + Suivre la réalisation effective des actions d'améliorations de l'habitat en diffus et trouver les opérateurs en capacité de les réaliser,
- + Mesurer les réelles « sorties d'indignité »,
- + Travailler collectivement sur les situations hors dispositifs à ce jour,
- + Coordonner les actions et leur suivi de manière pluri partenariale [réseau d'échanges],
- + Réfléchir à une mutualisation globale des financements,
- + Tirer les enseignements des OGRAL réalisées et des ARA,
- + Identifier et solutionner les difficultés d'interventions pénalisant l'aboutissement des projets.

Concomitamment, les baisses de demandes de subventions et indirectement des moyens alloués en fonction des dispositifs, confirment la complexité de l'intervention et des situations, la multiplicité des acteurs intervenant et le **besoin de visibilité globale**.

Le contexte actuel questionne les actuels 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,...]. Les blocages actuels devront être levés pour améliorer l'efficacité de la LHI et les PILHI sont les démarches qui vont permettre de mieux s'adapter et d'innover dans les interventions-actions à mener.

Direction de publication : AGORAH  
Conception graphique : AGORAH  
Crédits photographiques : AGORAH, TCO,  
Freepik.com

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

©2019 / AGORAH

AGORAH  
agence d'urbanisme à La Réunion  
140, rue Juliette Dodu - CS 91092  
97404 Saint-Denis CEDEX  
0262 213 500  
[www.agorah.com](http://www.agorah.com)