



# Compte rendu

## Présentation des résultats ZHPI 2007/2008

### 16 décembre 2009

Lieu de la réunion : AGORAH  
 7 rue André Lardy La Mare - 97438 Ste-Marie  
 Tél : 0262 21 35 00 / Fax : 0262 21 37 39  
 Contacts : [riviere@agorah.com](mailto:riviere@agorah.com) et [beaudemoulin@agorah.com](mailto:beaudemoulin@agorah.com)

#### Liste des personnes présentes :

Organisme	Nom(s)	E-mail
AGORAH	Cathy CHAUVEAU Sabine RIVIERE Willy BEAUDEMOULIN	<a href="mailto:chauveau@agorah.com">chauveau@agorah.com</a> <a href="mailto:riviere@agorah.com">riviere@agorah.com</a> <a href="mailto:beaudemoulin@agorah.com">beaudemoulin@agorah.com</a>
ARMOS	Michel OBERLE	<a href="mailto:armos@wanadoo.fr">armos@wanadoo.fr</a>
Conseil Général	Madeleine KULAGOWSKI Marie-Line VALLY	<a href="mailto:madeleine.kulagowski@cg974.fr">madeleine.kulagowski@cg974.fr</a> <a href="mailto:marie-line.vally@cg974.fr">marie-line.vally@cg974.fr</a>
CIREST	Jean MASSIP	<a href="mailto:j.massip@cirest.fr">j.massip@cirest.fr</a>
DDE	Christophe HUSS Jaime DE ALMEIDA Thierry PAYET	<a href="mailto:christophe.huss@developpement-durable.gouv.fr">christophe.huss@developpement-durable.gouv.fr</a> <a href="mailto:jaime.de-almeida@developpement-durable.fr">jaime.de-almeida@developpement-durable.fr</a> <a href="mailto:thierry.payet@developpement-durable.gouv.fr">thierry.payet@developpement-durable.gouv.fr</a>
EPFR	Joëlle PAYET	
Mairie de la Possession	Reyaz ADAM	<a href="mailto:radam@ville-lapossession.fr">radam@ville-lapossession.fr</a>
Mairie de la Plaine-des-Palmistes	Marie-Annick MARIANNE	<a href="mailto:mad.pdp@wanadoo.fr">mad.pdp@wanadoo.fr</a>
Mairie de Petite-Ile	Emmanuel HOARAU	<a href="mailto:emmanuel.hoarau@petite-ile.re">emmanuel.hoarau@petite-ile.re</a>
Mairie du Port	Johan PANGLOSSE	<a href="mailto:johan.panglosse@ville-port.re">johan.panglosse@ville-port.re</a>
Mairie de Saint-André	Ghislaine TAILAMEE Tiliben GOPAL-PANON Sophie LANAVE	<a href="mailto:jack_tailamee@hotmail.fr">jack_tailamee@hotmail.fr</a> <a href="mailto:panon.tiliben@saint-andre.re">panon.tiliben@saint-andre.re</a> <a href="mailto:sophie.lanave@izi.re">sophie.lanave@izi.re</a>
Mairie de Saint-Paul	Benoît GUILHEM-DUCLEON	<a href="mailto:benoit-guilhem@mairie-saintpaul.fr">benoit-guilhem@mairie-saintpaul.fr</a>
Mairie de Saint-Pierre	Didier BABET Josian TURPIN	<a href="mailto:didierbabet@gmail.com">didierbabet@gmail.com</a> <a href="mailto:tjosian@yahoo.fr">tjosian@yahoo.fr</a>
Mairie de Saint-Joseph	Hugo D'EURVEILHER	<a href="mailto:hugo.deurveilher@mairie-saintjoseph.fr">hugo.deurveilher@mairie-saintjoseph.fr</a>
Mairie de Sainte-Suzanne	Josiane PERSEE	<a href="mailto:habitat@ville-saintesuzanne.re">habitat@ville-saintesuzanne.re</a>
Mairie du Tampon	Charles POUNGAVANON Michel HOARAU	<a href="mailto:charles.poungavanon@mairie-tampon.fr">charles.poungavanon@mairie-tampon.fr</a> <a href="mailto:michel.hoarau@mairie-tampon.fr">michel.hoarau@mairie-tampon.fr</a>
PACT Réunion	Nicole HOAREAU Patrick DE PALMAS	<a href="mailto:hoareau.n@pact-reunion.com">hoareau.n@pact-reunion.com</a> <a href="mailto:depalmas@pact-reunion.com">depalmas@pact-reunion.com</a>
SEMADER	Jean-Louis LOYS	<a href="mailto:jeanlouis.loys@semader.fr">jeanlouis.loys@semader.fr</a>
SHLMR	François FONTAINE	<a href="mailto:francois_fontaine@shlmr.fr">francois_fontaine@shlmr.fr</a>
SIDR	Antoine ROFFIAEN	<a href="mailto:antoine_roffiaen@sidr.fr">antoine_roffiaen@sidr.fr</a>
SICA Habitat Réunion	Jismy SOUPRAYENMESTRY Laurent PAYET	<a href="mailto:direction@sica.re">direction@sica.re</a> <a href="mailto:lpayet@sica.re">lpayet@sica.re</a>
SODEGIS	Jean-Louis COLOMO	<a href="mailto:dpdev@sodegis.re">dpdev@sodegis.re</a>
TCO	Eric ALDEBERT	<a href="mailto:eric.aldebert@tco.re">eric.aldebert@tco.re</a>



**1 – Ordre du jour :** Méthodologie – résultats synthétiques à différentes échelles de l'île – échanges avec la salle et intervention de la SICA HR – Intervention de la DDE sur le PCRI – échanges avec la salle

**2 - Rappel des dates importantes (AGORAH) :**

- De 2007 à 2008 : Présentation et validation des résultats dans chaque commune en présence des élus et des responsables de services
- Décembre 2008 : présentation des résultats provisoires lors du séminaire RHI organisé par la DDE
- Juillet 2009 : présentation de la méthode et de la synthèse régionale à la délégation ministérielle chargée de produire un rapport sur l'habitat indigne dans les départements d'outre-mer (dossier suivi par Mr Serge Letchimy, député maire de Fort de France)
- Octobre 2009 : Validation de l'étude par les services de l'Etat
- Décembre 2009 : Présentation des résultats de la synthèse régionale lors de la venue de Mme Marie-Luce Penchard, ministre chargée de l'Outre-mer

**3 - Point sur la diffusion des données ZHPI (AGORAH)**

Les données ont été diffusées aux communes et à la DDE au fur et à mesure de l'avancement de l'étude. Un nouvel exemplaire sera diffusé à l'ensemble des communes sur cd-rom. Les communes se chargeront de rediffuser ces informations pour les besoins d'études ultérieures : RHI, PCRI ou autres.

Un DVD-Rom sera produit pour chaque EPCI, sur lequel ils pourront retrouver les informations relatives à leur territoire.

La DDE est déjà en possession de l'ensemble des données numériques actualisées.

La synthèse régionale sera disponible sur tous les supports diffusés, ainsi que sur le site internet de l'AGORAH ([www.agorah.com](http://www.agorah.com)) – en ligne à partir du 24/12/09.

**4 - Présentation de la méthodologie et des résultats de l'étude (AGORAH – voir document fourni en pièce jointe)**

**5 - Interventions des opérateurs de l'amélioration de l'habitat présents (Mme Hoareau, Pact Réunion et Mr Souprayenmestry, Sica HR)**

Les différents opérateurs de l'amélioration de l'Habitat (PACT, SICA HR, Sud Habitat Conseil...) interviennent en diffus sur toutes les communes de l'île.

PACT : 1 400 dossiers par an (dont 1 000 en amélioration légère, 300 à 400 en amélioration lourde)

SICA : 600 dossiers (dont 450 améliorations légères avec l'aide du Département, 150 améliorations lourdes dans le cadre de la LBU, plus 150 LES diffus et quelques interventions en LES groupé en RHI).

Les demandes en amélioration de l'habitat sont nombreuses (environ 1 300 demande en attente dans chaque structure). Les demandes sont le fait des habitants qui s'informent directement auprès d'opérateurs ou des communes et de leurs différents services (CCAS, habitat...).

**Les problématiques évoquées et les éléments de blocage :**

- Depuis les années 2000, la difficulté de produire des logements sociaux à La Réunion a permis de maintenir 25 % du budget de la LBU en faveur de l'amélioration. Or actuellement, les financements de l'Etat semblent davantage tournés vers la **production de logements neufs** : avec 3 800 logements



neufs financés en 2009 (dont le rachat de VEFA<sup>1</sup> auprès des promoteurs privés) et 5 000 prévus en 2010. La crainte des opérateurs intervenant en amélioration est ainsi de voir très prochainement les aides attribuées à l'amélioration de l'habitat s'infléchir.

- **La question du foncier et de son aménagement** : Les logements insalubres sont souvent localisés sur des parcelles constructibles contraintes par la pente et sur des secteurs où les réseaux manquent. Cela conduit à des coûts importants d'acheminement des réseaux qui grèvent le budget alloué à l'amélioration du bâtiment en tant que tel. Il est rappelé que dès qu'il s'agit de construire deux logements, d'aménager deux lots, on est dans une logique d'aménagement (permis d'aménager). Se pose la question de qui finance la viabilisation? Il est suggéré de pouvoir dans certaines situations accéder à des aides habituellement octroyées dans des programmes groupés. En diffus, la pratique de plus est souvent tournée vers la réalisation d'un assainissement autonome consommateur d'espace.
- **Des cas d'indivision foncière et de ménages occupants un terrain ne leur appartenant pas** : la problématique est encore plus complexe à résoudre. La multiplication de ces types de cas, dans un même quartier, ne peut se résoudre par l'intervention d'amélioration de façon diffuse. Ils nécessitent la mise en place d'une opération d'aménagement et d'un dispositif lourd (type RHI). Un dispositif spécifique pour les cas d'indivision foncière a été mis en place depuis quelques années et montre tout son utilité.
- **Nécessité d'un accompagnement social** des familles pour de l'amélioration en diffus comme en RHI.
- Problématique des **logements vétustes** occupés par des **personnes âgées** ne pouvant plus contracter de prêt (ou pour une courte durée). L'âge apparaît comme une contrainte et malgré les aides de l'Etat et du Département, il est souvent nécessaire que les familles aient un apport.
- **Problèmes liées aux aides** : Les aides Etat peuvent atteindre 80% des dépenses. Malgré cela, **le bouclage des dossiers de financement devient de plus en plus difficile**. De multiples financeurs (Etat, Conseil Général, CCAS, Caisse de retraite, Fondation Abbé Pierre...) doivent être sollicités afin de boucler ces dossiers. Il est proposé de revoir le niveau de subvention de l'amélioration selon les problématiques et les contextes (profil des bénéficiaires, nature des travaux...) et d'assouplir les conditions d'attribution des prêts complémentaires.

Il apparaît ainsi nécessaire de parvenir à **un affichage des objectifs quantitatifs à l'échelle communale pour une meilleure lisibilité et réactivité des opérateurs**. La résorption des 16 000 logements insalubres recensés ne peut s'envisager que dans la durée avec une montée en charge progressive de l'activité et des équipes.

L'ensemble des artisans est demandeur d'interventions en amélioration de l'habitat. Ils sont entrés dans une période d'activité ralentie suite à la fin de réalisation des programmes de défiscalisation. Il n'existe donc pas de problème d'organisation de la filière des artisans locaux, mais davantage une difficulté d'ajustement des financements face à l'ampleur des besoins.

Le doublement de l'intervention du Département prévu en 2010 va dans ce sens puisqu'elle permettra de traiter davantage de dossiers.

Au regard des différents types d'interventions, il est par ailleurs nécessaire de relancer l'accession à la propriété en diffus, d'autant que la demande est là aussi également importante.

---

<sup>1</sup> Vente en l'état futur d'achèvement



## **6 - Présentation PCRI** (Laurent Condomines, DDE – voir présentation en pièce jointe)

Depuis 6 ans, 110 millions d'euros ont été injectés dans les RHI. Depuis 2 ans une baisse des projets est constatée (2009 : 7 Millions d'euros ce qui équivaut à 300-400 logements). Les RHI sont devenues onéreuses. L'ANAH semble insuffisamment mobilisée. Les communes souffrent d'un manque d'ingénierie pour mener à bien ces procédures.

A travers le Plan Communal de Résorption de l'Insalubrité, les objectifs sont :

- de **capitaliser le travail de recensement des ZHPI** réalisé par l'AGORAH, à travers un **programme d'actions** décliné sur 6 ans (contractualisation)
- de réfléchir, **selon les territoires et les formes d'insalubrité, à des réponses adaptées** (insalubrité diffuse notamment compliquée et onéreuse à traiter)
- de **renforcer les capacités d'ingénierie des collectivités** par la mise en place d'une équipe de projet, au sein de chaque EPCI
- de **coordonner les nombreux outils existants**

Une expérimentation est actuellement en cours sur la commune de Saint-Paul. Le TCO souhaite élargir la démarche à l'ensemble du territoire. Il est souligné l'intérêt que les EPCI soient à l'initiative de la démarche.

Cette démarche s'est inspirée de l'ANRU (maquette financière, équipe suivi...). L'idée étant de se doter d'un cadre opérationnel simplifié et adapté à chaque poche et problématique identifiées.

## **7 - Autres réactions :**

L'ARMOS précise que dans les années 90, les aménageurs portaient les importantes **opérations de RHI** qui ont permis de résorber les anciens bidonvilles. Aujourd'hui, les interventions sont plus compliquées. **Les aménageurs risquent de ne plus pouvoir se positionner sur ce type d'opérations.** Il devient ainsi nécessaire d'établir un cadre plus sécurisant pour mener à bien ces opérations qui demeurent nécessaires dans certains cas.

2009 et 2010 sont deux années où des logements sociaux vont être financés par l'intermédiaire des VEFA toutefois, **si l'aménagement n'est pas relancé, l'année 2011 risque d'être difficile.**