




ZHPI

Inventaire des Zones d'Habitat Précaire et Insalubre à La Réunion

Actualisation 2007- 2008

16 Décembre 2009

Contexte et objectifs



- Démarche à l'initiative de la DDE
- Établir un état des lieux actualisé de l'insalubrité sur l'île
- Logement insalubre : *logement dont l'occupation est de nature à nuire à la santé ou à la sécurité de ses habitants ou des voisins.*
- Mesurer les évolutions depuis 1999 et rendre compte de ce qui reste à faire
- Hiérarchiser les priorités d'actions
- Élaborer un outil d'aide à la décision à destination de l'ensemble des acteurs

2

Méthodologie - Démarche générale



- **Partenariat / informateurs :**
 - Comité de pilotage (5) + Comité technique (3)
 - La DDE
 - Le Conseil Général
 - La Région Réunion
 - DRASS et Fondation Abbé Pierre
 - Les EPCI
 - + autres informateurs
 - Les services habitat et urbanisme des communes, chef de projet de ville
 - Opérateurs sociaux
 - Police municipale
 - et autres personnes ressources

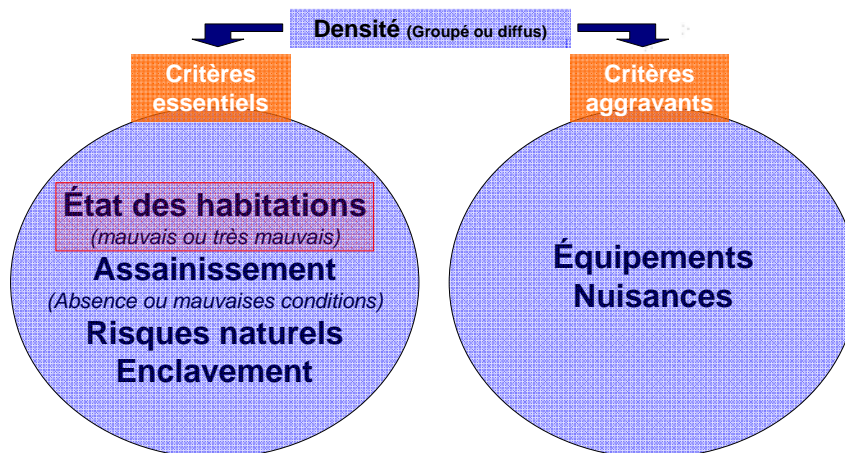
- **Les améliorations de la méthode de recensement**
 - Une localisation précise au bâtiment sur SIG
 - Croisement avec un ensemble de bases cartographiées (risques, POS/PLU, Tache urbaine, cadastre...)
 - Equipe limitée à 6 enquêteurs à temps plein pendant 2 ans (cohérence d'appréciation du territoire)
 - L' AGORAH couvre l'ensemble des communes (données homogènes)

3

Méthodologie – le choix des critères d'insalubrité retenus



6 critères globaux (qualification de l'environnement proche)

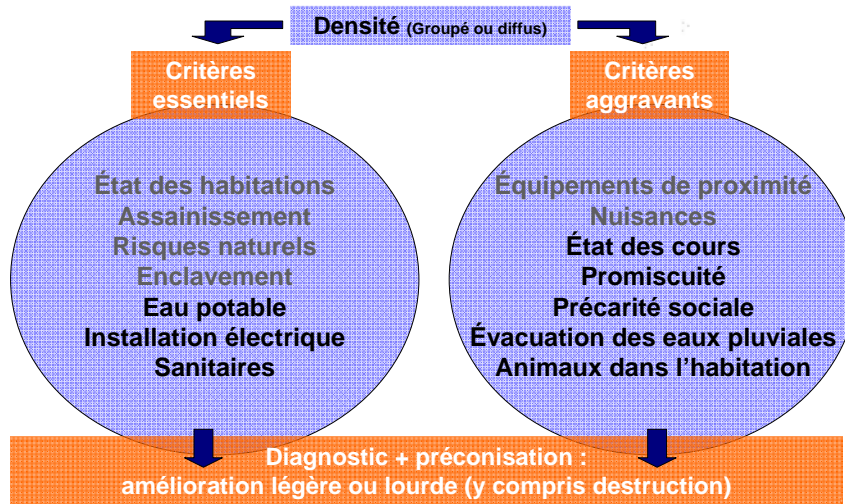


4

Méthodologie – le choix des critères d'insalubrité retenus



Les 8 autres critères (qualification du logt & des occupants)



5

Méthodologie - Diagnostic



2 types d'interventions :

Amélioration légère

habitat est en Mauvais état qui pourrait faire l'objet d'une campagne de réhabilitation.



Amélioration lourde ou destruction

Habitat en Très Mauvais état OU
Habitat en Mauvais état + deux autres handicaps graves (ex. enclavement + risques naturels)



6

Méthodologie – 3 niveaux d'informations



1 - Couche bâti insalubre

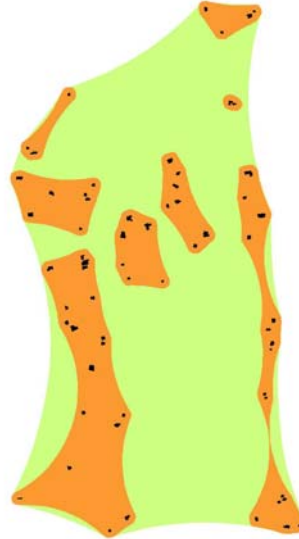
Mauvais (nbre de logts)
 Très Mauvais (nbre de logts)
 Matériau (Tôle, dure, ...)
 Poche d'appartenance
 Site d'appartenance
 En parc locatif social (oui – non)
 En accession sociale (oui – non)
 En RHI (oui – non)
 En ZAC (oui – non)
 Risques (Mvt et/ou Inondation)
 Situation au POS
 Bâti présent en 1997 (oui – non)
 Bâti présent en 2003 (oui – non)
 Tache urbaine / Typologie morphologique
 Référence photo

3 - Couche site insalubre

Nom du site
 Mauvais état (somme)
 Très mauvais état (somme)

2 - Couche poche insalubre

Nom de la poche
 Référence du site d'appartenance
 Nbre de maisons insalubres
 Densité (groupé ou diffus – nbre)
 Etat des habitation (Mauvais ou Très M – Nbre)
 Nbre en collectif et nbre en individuel
 Enclavement (oui – non et nbre)
 Assainissement (nbre sans)
 Risques (type et nbre)
 Equipement (oui – non)
 Nuisance (oui – non et nbre)
 Eau potable (oui – non et nbre)
 Électricité (oui – non et nbre)
 Sanitaires (oui – non et nbre)
 Etat des cours (nbre mauvais état)
 Promiscuité (oui – non et nbre)
 Précarité sociale (oui – non et nbre)
 Evacuation des eaux pluv (oui – non nbre)
 Pres de rongeurs (oui – non nbre)
 Situation au POS/PLU
 Nbre à améliorer
 Nbre à détruire

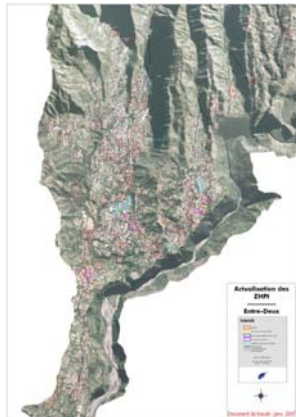


7

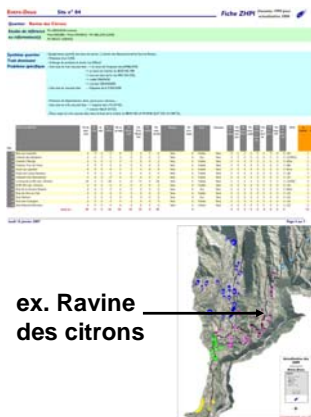
Méthodologie - 3 échelles



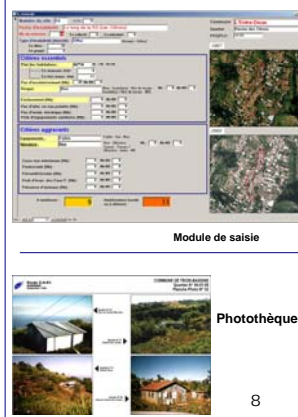
ZHPI à l'échelle
 communale
 < 1 / 15 000



ZHPI à l'échelle du
 site
 < 1 / 5 000



ZHPI à l'échelle de la
 poche < 1 / 1 000

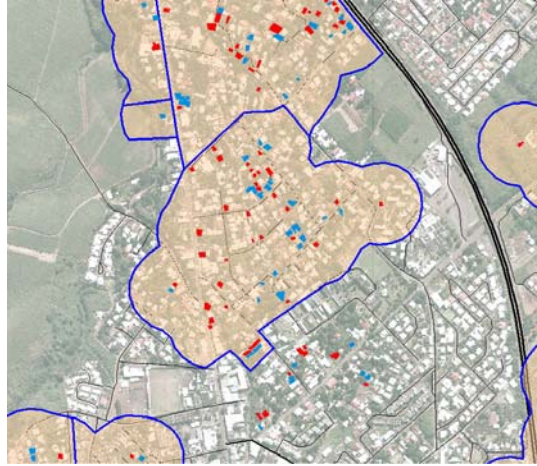


8

Méthodologie – Le terrain...



- 1 – Couverture intégrale du territoire
- 2 – Repérage du mauvais état
Repérage du très mauvais état
- 3 – Zone tampon



9

Méthodologie – l'analyse des données à l'échelle des communes



■ Diagnostic

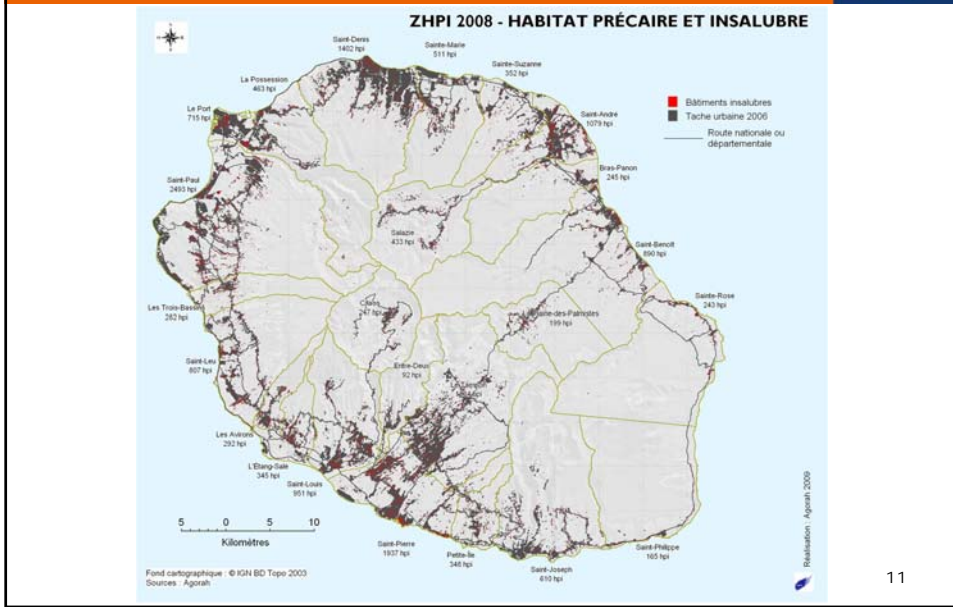
- Évolution 1999 / 2008
- Analyse 2008 :
 - état du bâti, densité,
 - ZHPI/PLU, ZHPI/Risques, ZHPI/Frafu,
 - typologie de l'habitat (traditionnel, case en dur, intérêt architectural...),
 - analyse du foncier...

■ Confrontation des résultats de l'inventaire / politique de résorption de l'habitat insalubre

- Mise en évidence des priorités d'intervention
- ZAC, RHI en cours, en projet ou à l'étude
- Autres types d'intervention : Rénovation Urbaine (ANRU), Amélioration de l'habitat (OPAH), Programmes locaux de l'habitat (PLH) ...

10

2 ans de terrain et une couverture géographique complète de l'île

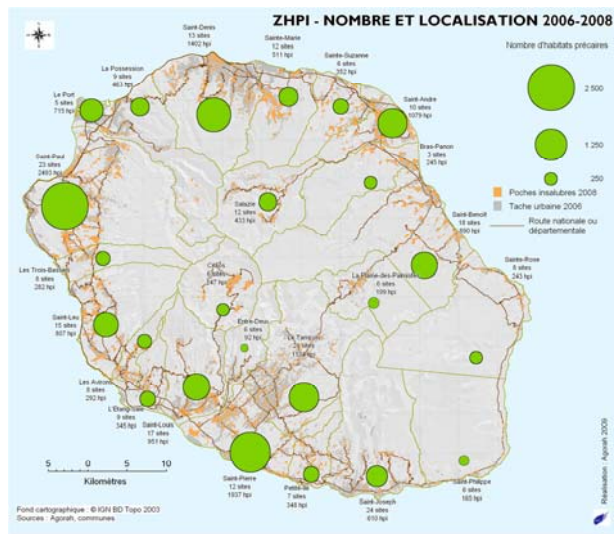


11

2008 : 16 235 logements insalubres recensés

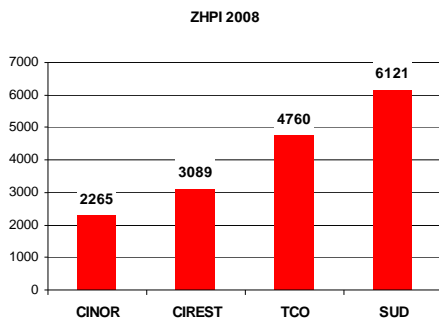


- Répartis sur tous le territoire
- 7 communes concentrent la moitié des logements insalubres

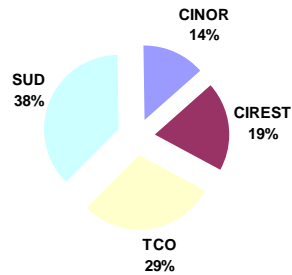


12

A l'échelle des EPCI



Répartition des ZHPI en 2008 par EPCI



Comparativement à la répartition du parc de logements :

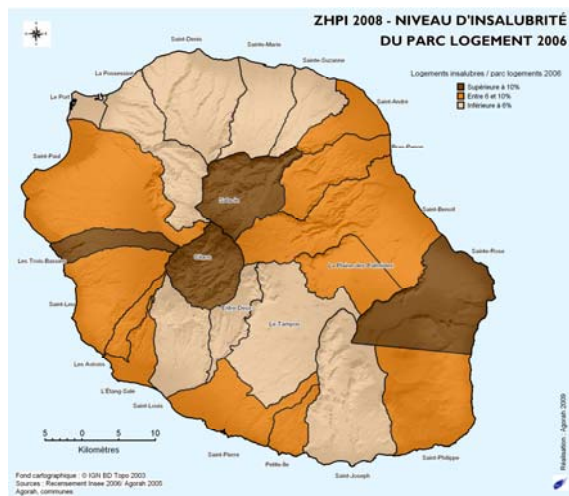
- Un taux d'insalubrité plus élevé à l'Est et à l'Ouest
- Un rapport favorable sur le territoire de la CINOR (14% de l'insalubrité pour un parc logements qui représente 26% du parc de logements de l'île).

13

6% du parc de logements sont insalubres



- A l'échelle des EPCI, seul 3% du parc de logements de la CINOR sont aujourd'hui de mauvaise qualité
- Un niveau d'insalubrité qui dépasse la moyenne régionale pour l'Ouest (7%) et l'Est (8%) de l'île
- Taux d'insalubrité reste élevé sur 4 communes
- 8% du parc de logements individuels



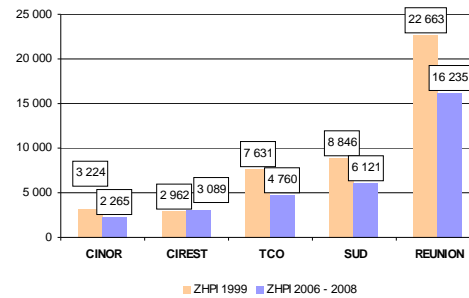
14

Une baisse de 28% de l'insalubrité entre 1999 et 2008



- 1999 : 22 663 logements insalubres
- Évolution 1999 -2008 : - 6 428 logements
- Baisse supérieure à la moyenne régionale sur les territoires du TCO, de la CINOR et du Sud
- Une baisse la plus élevée sur le TCO (-38%)
- Une légère augmentation sur le territoire Est (+ 4%)
- En volume une baisse équivalente pour le Sud et l'Ouest (- 2800 lgts)

Evolution ZHPI 1999- 2008 par EPCI



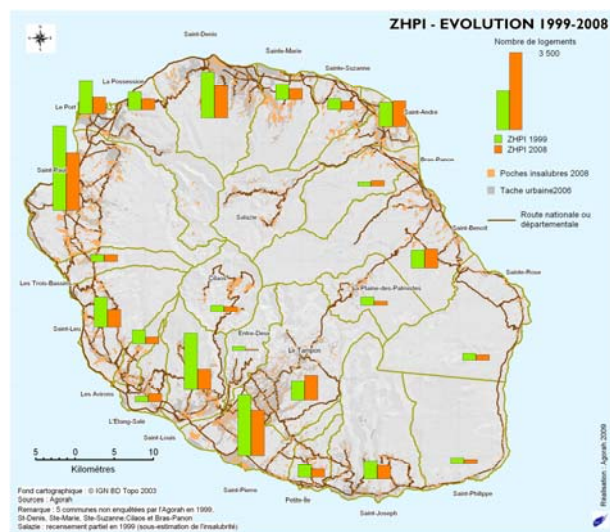
	ZHPI 1999*	Part des logements 99	ZHPI 2008	Part des logements 2006
CINOR	3 224	5%	2 265	3%
CIREST	2 962	9%	3 089	8%
TCO	7 631	13%	4 760	7%
SUD	8 846	10%	6 121	6%
REUNION	22 663	10%	16 235	6%

15

Une baisse de 28% de l'insalubrité entre 1999 et 2008



- Un recul de l'insalubrité sur les ¾ des communes
- 6 communes où la situation s'aggrave : St-Benoît, St-André, Bras-Panon, Salazie, Etang-Salé, et Le Tampon
- Des baisses significatives : Saint-Louis, St-Paul, St-Pierre, Saint-Leu, Le Port et Saint-Denis



16

Les formes d'insalubrité en 2008 : les types de constructions insalubres



- 600 cases abandonnées (10%)
- 500 maisons avec un intérêt architectural et patrimonial
- 2% sont constitués de logements sociaux qui se dégradent
- 80% des cases insalubres sont traditionnelles (bois sous tôle)
- Persistance des marchands de sommeil
- Quelques cas de collectifs non recensés (en phase de dégradation)



Bois Blanc, Sainte Rose

Bois d'Olives, Saint Pierre

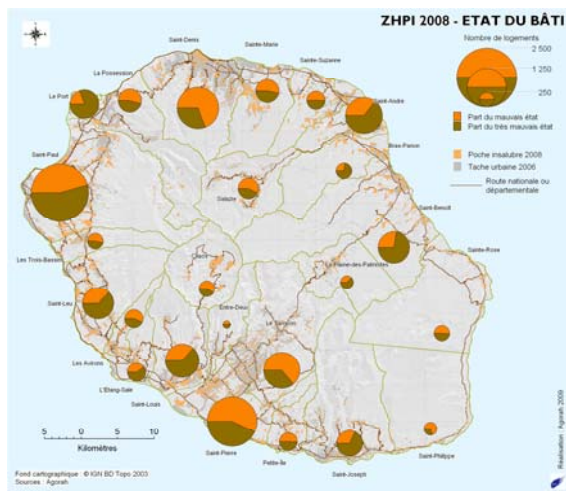
Centre Ville, Saint Benoit

17

Un logement sur 2 en très mauvais état mais une part qui régresse



- 8 500 logements en très mauvais état (53%) en 2008
- Une réduction de moins 5 500 logements insalubres en très mauvais état par rapport à 1999 (baisse de 39%)
- À l'exception de l'Est (+33%)
- Plus représentés dans l'Est et l'Ouest de l'île
- 14/24 communes ont une part du très mauvais état \leq moyenne régionale



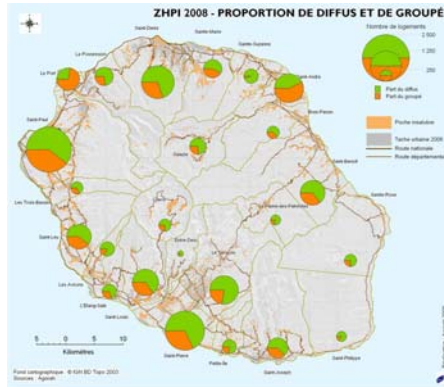
18

Les formes d'insalubrité en 2008

Une insalubrité essentiellement diffuse



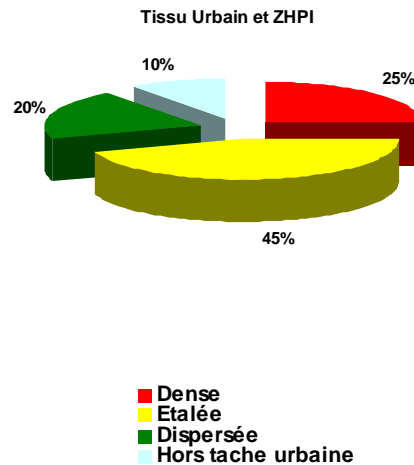
- Insalubrité « diffuse » = logements insalubres séparés par des logements en bon état
- 65% en diffus (10 500 logements). Tendance plus marquée dans le Nord et dans le Sud
- Constat quasi général à l'exception de 2 communes : Saint-André et Le Port
- Diffuse mais dans certains cas cette insalubrité peut être qualifiée de « rapprochée » à l'échelle d'un quartier



75% des logements insalubres dans des espaces urbains de faibles densités



- 3 logements insalubres sur 4 se localisent dans un tissu étalé, dispersé voire hors tache urbaine
- En tissu dense, dans le Sud et le Nord.
- En tissu étalé, à l'Ouest et de manière plus dispersée voire isolée, à l'Est.
- 5 communes ont une insalubrité plus marquée en secteur urbain dense (entre 40 à 70%) : Le Port, St-Denis, St-Pierre, St-André et St-Louis
- Sur les autres communes, 8 logements sur 10 sont dans un tissu lâche : communes rurales, secteurs des Hauts, en périphérie des zones agglomérées



33% se situent dans les Hauts (20% de la population)

Exemples de diversité des contextes d'insalubrité



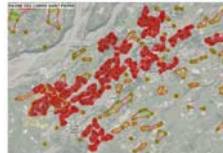
- Insalubrité cachée en centre-ville



- Ou mixant petits groupés et habitats éparpillés



- Des quartiers périphériques avec une insalubrité présente sur l'ensemble du quartier



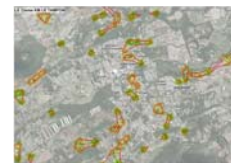
- De petites concentrations dans les bourgs et écarts des hauts



- Une insalubrité en «petits groupés» le long des axes routiers



- Une insalubrité parfois très diffuse peu visible



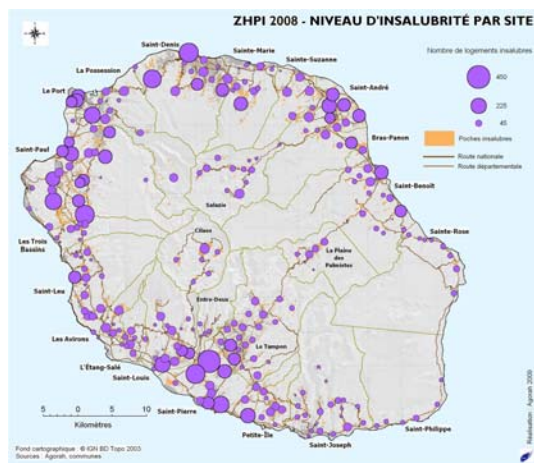
■ Bâtiment insalubre
 ■ ZHPI
 ■ Regroupement des bâtiments distants de moins de 50 m
 ■ Ensembles de plus de 5 ha
 ■ Ensembles de 2 à 5 ha
 ■ Ensembles inférieurs à 2 ha

21

Des concentrations par site



- **264 sites** (quartiers ou regroupements de plusieurs quartiers)
- Parmi tous ces sites des concentrations sont repérées :
 - Dans le Sud (Bois d'Olives, Rav. Des Cabris, Terre-Sainte, ...)
 - Dans l'Ouest : Saint-Paul avec les bourgs des mi-pentes : La Saline les Hauts et l'Ermitage, Le Guillaume, ..., Riv des Galets à la Possession et au Port
 - Dans le Nord : centre-ville et quartier des Hauts, St-Bernard, St-François, Hauts de Ste-Marie, ...
 - A l'Est, parmi les principaux pôles insalubres : centre ville de Saint-André et sa périphérie immédiate, Mille Roches, Champ Borne, ...

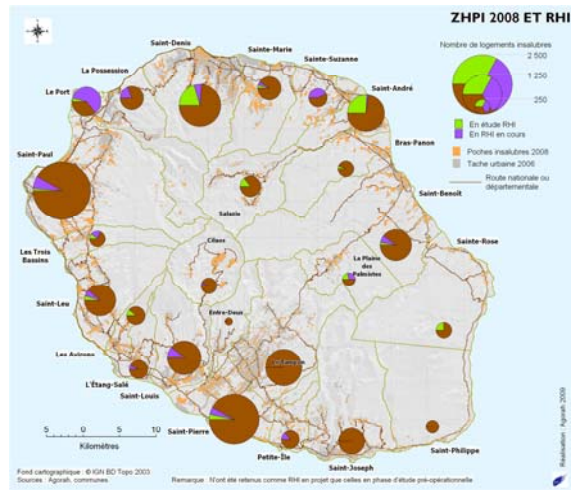


22

Politique de résorption de l'habitat insalubre et préconisations



- **30 secteurs en projet ou à l'étude RHI** dont 20 en phase pré opérationnelle soit 6% des ZHPI 2008 résorbés à terme
- Localisées plutôt dans le Nord et l'Est
- Résorption importante à terme sur certaines communes
- Des opérations de résorption de plus en plus complexes et longues à réaliser



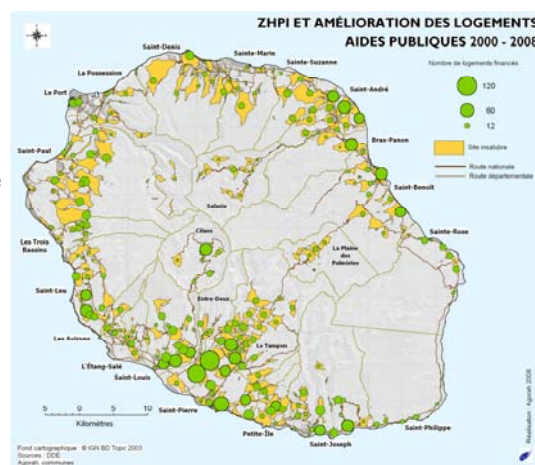
25

Politique de résorption de l'habitat insalubre et préconisations



Les autres types d'intervention

- Les interventions en amélioration diffus : 5 300 financées depuis 2000
- Les interventions du Conseil Général : l'amélioration de l'habitat en secteur diffus, opérations « d'amélioration/décohabitation », le Programme d'intérêt général (PIG) « Logement et cohésion sociale »
- Les programmes de rénovation urbaine et les opérations programmées d'amélioration de l'habitat : 5 quartiers ANRU et peu d'OPAH (Le Port, Trois-Bassins et St-Benoît)
- Les interventions de la Fondation Abbé Pierre

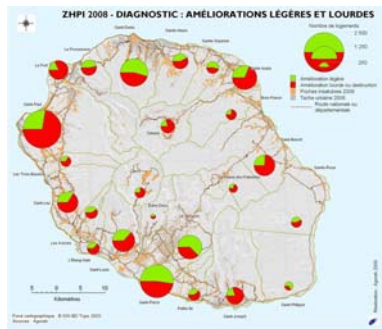


26

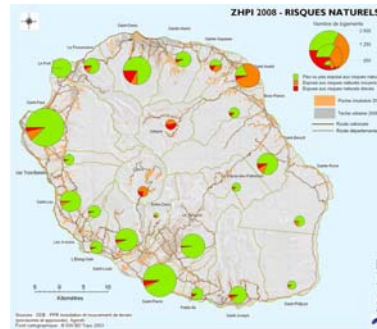
Diagnostic et identification des sites prioritaires d'interventions



- Deux niveaux de préconisation
 - 61% des logements concernés par « Une amélioration lourde (y compris destruction) », contre 71% en 1999 : **10 000 logements**
 - 39% sont concernés par une amélioration légère



- Les situations d'urgence : un habitat en zones à risques **3 100 logements**
 - 13% en aléa moyen
 - 7% en aléa fort



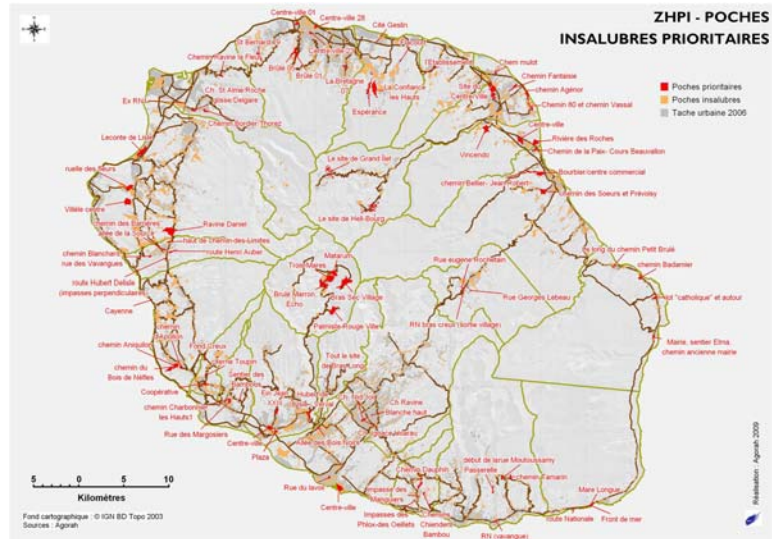
- La situation foncière : un préalable à l'intervention : 11% sur des parcelles publiques ou appartenant à des SEM

27

Diagnostic et identification des sites prioritaires d'interventions



- Hiérarchiser les priorités d'intervention : 58 secteurs, 25 % de l'insalubrité



28

Conclusion



- Constat d'une réelle diminution de l'insalubrité (-28%), mais une insalubrité qui reste importante (16 000 logements)
- 10% couverts par une RHI et 6 % par des projets soient 2 600 logements qui sortiront de l'insalubrité (restent 13 600)

Une baisse, fruit de plusieurs facteurs... :

- Une politique de RHI qui a permis la résorption d'une partie des logements insalubres
- Mais qui pour des interventions récentes n'a pas encore d'impact sur le volume total de logements insalubres recensés en 1999
- D'autres types d'interventions (amélioration sur le diffus)
- Amélioration spontanée liée à l'amélioration des revenus, la reprise d'une activité professionnelle, au recours du système d'entraide...
- Un parc de logements qui se renouvelle plus rapidement qu'en métropole (INSEE, 2000/an)

29

Conclusion



... mais ralentie par :

- Le fonctionnement interne du marché du logement : difficultés d'accès à la propriété et à un loyer modéré (étude Agorah 2005)
- Programmations annuelles de logements sociaux et d'amélioration de l'habitat insuffisantes depuis 2000. Essoufflement du taux de réalisation des programmes engagés. 30 000 demandes non satisfaites
- Les personnes en dessous du seuil de pauvreté sont encore nombreuses

La diffusion de l'insalubrité rend aujourd'hui la résorption plus difficile.

Cet inventaire nécessite d'être complété par :

- un diagnostic technique de logements potentiellement indignes
- une enquête sociale
- la réalisation d'études de faisabilité technique et financière
- Appropriation déjà en cours par les communes

30