

AGORAH

AGENCE POUR L'OBSERVATION DE LA RÉUNION,
L'AMÉNAGEMENT ET L'HABITAT. | www.agorah.com |

agorah



OBSERVER, PLANIFIER, AMÉNAGER

ZHPI

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

Actualisation 2007- 2008
Territoire de la CINOR



- 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



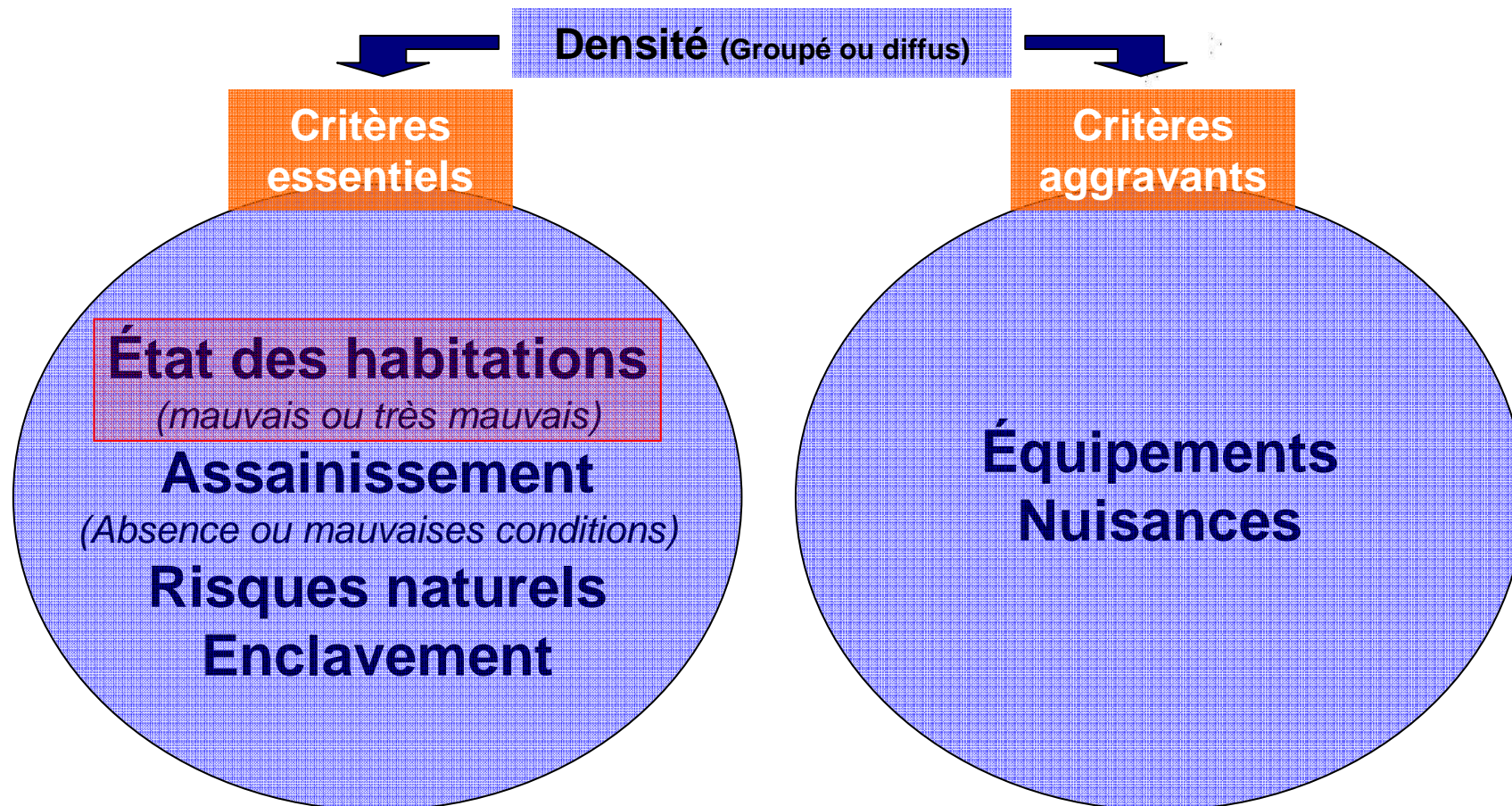
- **Partenariat / informateurs :**
 - Comité de pilotage (5) + Comité technique (3)
 - La DDE
 - Le Conseil Général
 - La Région Réunion
 - DRASS et Fondation Abbé Pierre
 - Les EPCI
 - + autres informateurs
 - Les services habitat et urbanisme des communes, chef de projet de ville
 - Opérateurs sociaux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

Méthodologie – le choix des critères d'insalubrité retenus



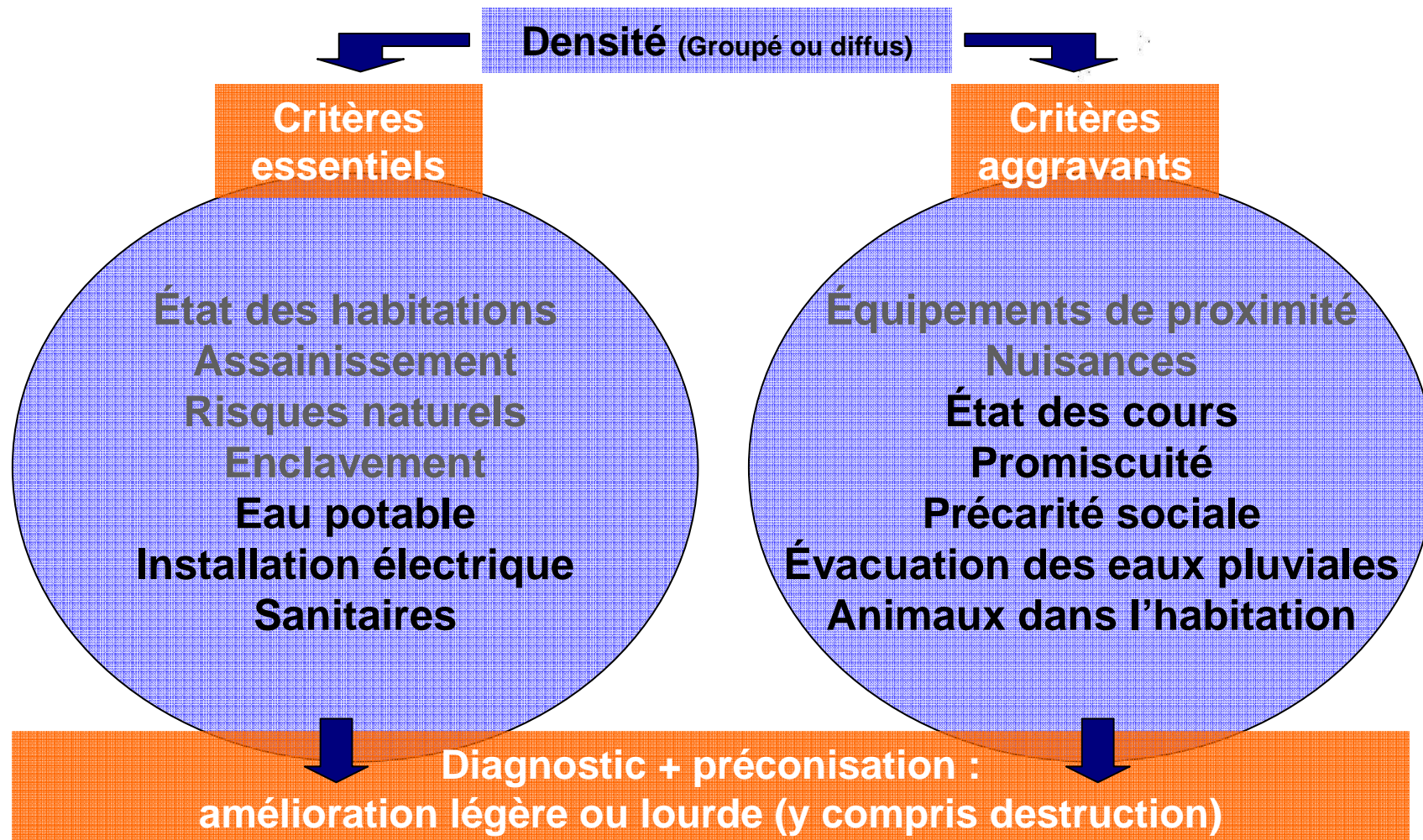
6 critères globaux (qualification de l'environnement proche)



Méthodologie – le choix des critères d'insalubrité retenus



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





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)



Méthodologie – 3 niveaux d'informations



1 - Couche bâti insalubre

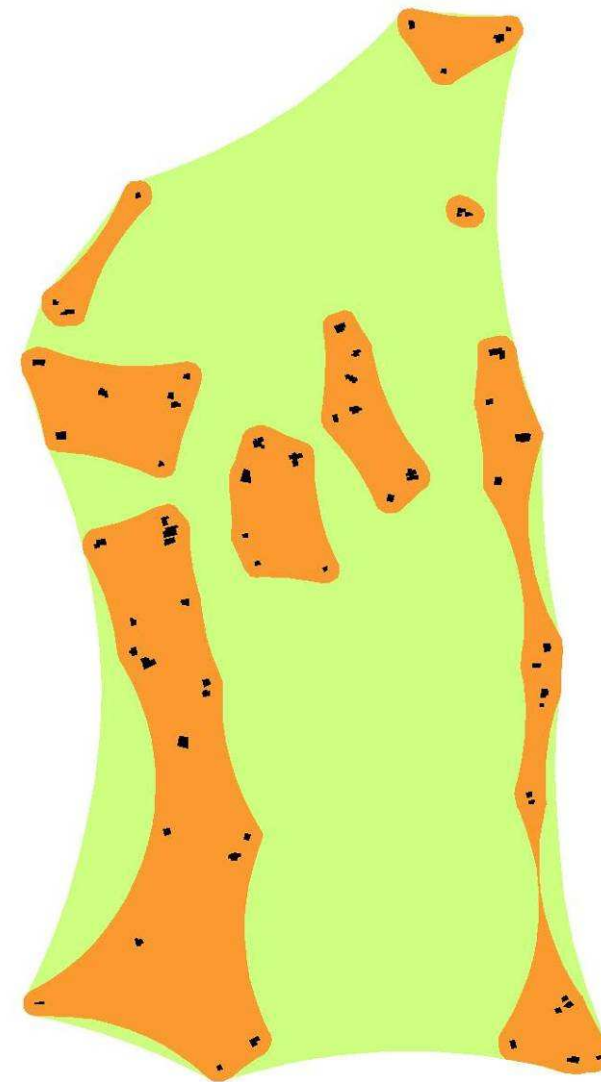
- Mauvais (nbre de logts)
- Très Mauvais (nbre de logts)
- Matériau (Tôle, dure, ...)
- Poche d'appartenance
- Site d'appartenance
- En parc locatif social (oui – non)
- En accession sociale (oui – non)
- En RHI (oui – non)
- En ZAC (oui – non)
- Risques (Mvt et/ou Inondation)
- Situation au POS
- Bâti 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

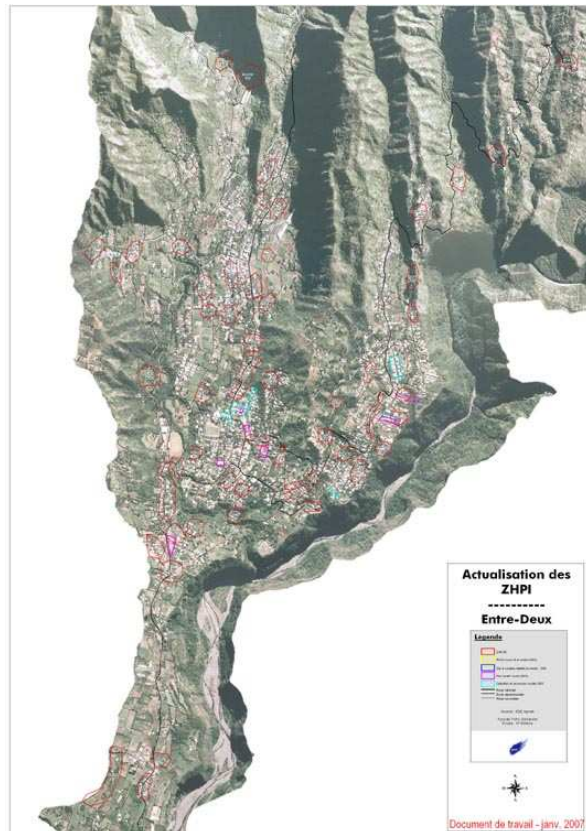
- Nom de la poche
- Référence du site d'appartenance
- Nbre de maisons insalubres
- Densité (groupé ou diffus – nbre)
- Etat des habitation (Mauvais ou Très M – Nbre)
- Nbre en collectif et nbre en individuel
- Enclavement (oui – non et nbre)
- Assainissement (nbre sans)
- Risques (type et nbre)
- Equipement (oui – non)
- Nuisance (oui – non et nbre)
- Eau potable (oui – non et nbre)
- Electricité (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



Méthodologie - 3 échelles



ZHPI à l'échelle communale
< 1 / 15 000



ZHPI à l'échelle du site
< 1 / 5 000

Entre-Deux Site n° 04 Fiche ZHPI Données 1999 pour actualisation 2008

Quartier: Ravine des Citrons

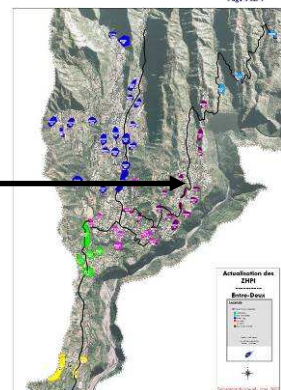
Synthèse quartier: Ravine des Citrons

Trait dominant: Ravine des Citrons

Problème spécifique: Ravine des Citrons

Indicateur	Nb de maisons	Nb de personnes	Nb de logements	Nb de logements sociaux	Nb de logements collectifs	Nb de logements individuels	Nb de logements en location	Nb de logements en vente	Nb de logements en construction	Nb de logements en démolition	Nb de logements en rénovation	Nb de logements en état de délabrement	Nb de logements en état de ruine	Nb de logements en état de péril	Nb de logements en état de danger	Nb de logements en état de catastrophe	Nb de logements en état de catastrophe majeure	Nb de logements en état de catastrophe majeure majeure	Nb de logements en état de catastrophe majeure majeure majeure	Nb de logements en état de catastrophe majeure majeure majeure majeure
Ravine des Citrons	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

ex. Ravine des citrons



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

Entre-Deux Site n° 04 Fiche ZHPI Données 1999 pour actualisation 2008

Commune: Entre-Deux

Quartier: Ravine des Citrons

POSP/PLU: 2008

1997

Création des habitations: 0

En travaux état: 0

En très nouv. état: 11

Pas d'assainissement (Nb): 20

Risque: Non

Endossement (Nb): 0

Pas d'alim. en eau potable (Nb): 0

Pas d'alim. électrique (Nb): 0

Prob. d'équipements sanitaires (Nb): 0

Création des habitations: 0

En travaux état: 0

En très nouv. état: 11

Pas d'assainissement (Nb): 20

Risque: Non

Endossement (Nb): 0

Pas d'alim. en eau potable (Nb): 0

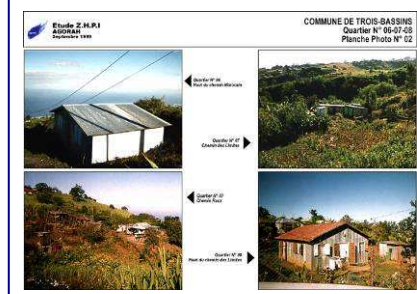
Pas d'alim. électrique (Nb): 0

Prob. d'équipements sanitaires (Nb): 0

Amélioration: 9

Amélioration lourde: 11

Module de saisie



Photothèque

Méthodologie – Le terrain...



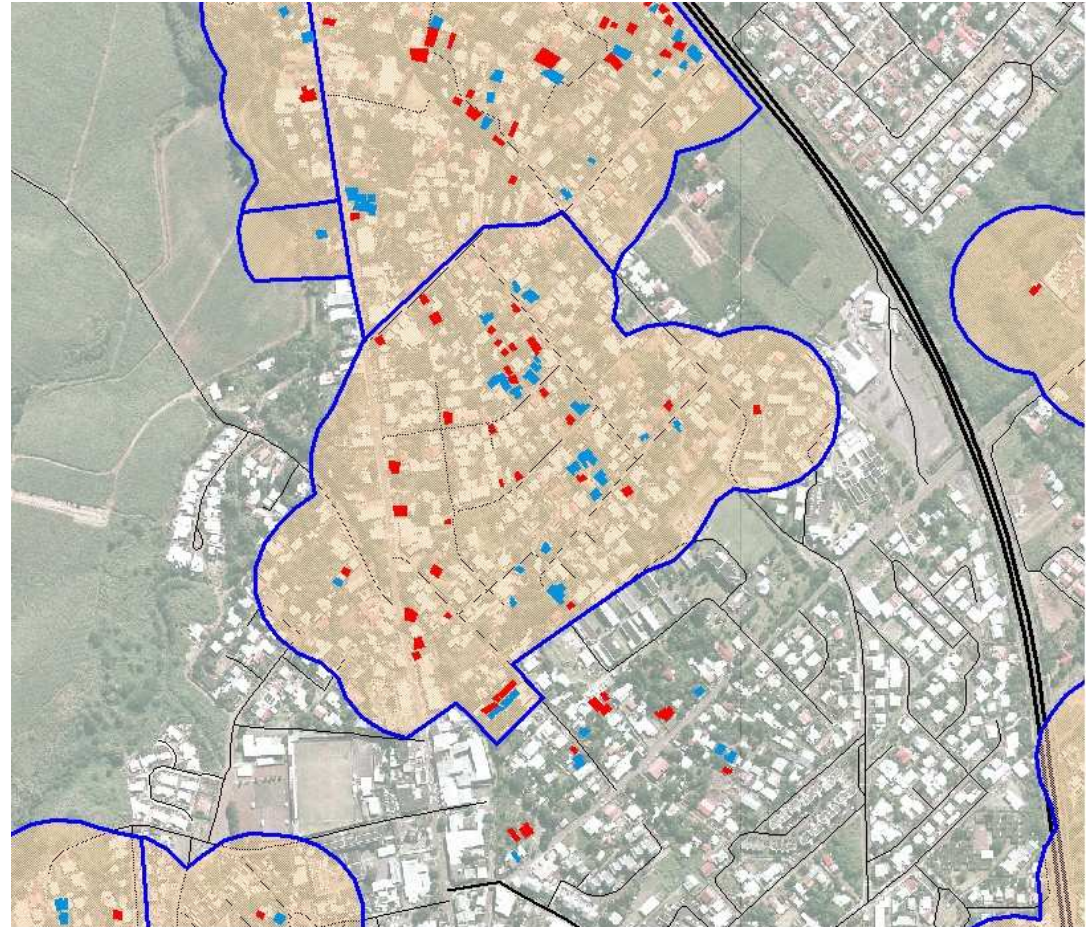
- 1 – Couverture intégrale du territoire
- 2 – Repérage du mauvais état
Repérage du très mauvais état
- 3 – Zone tampon

Dates de recensements :

Saint-Denis : fin 07 – début 08

Sainte-Marie : Sept. 2007

Sainte-Suzanne : Sept. 2007



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) ...

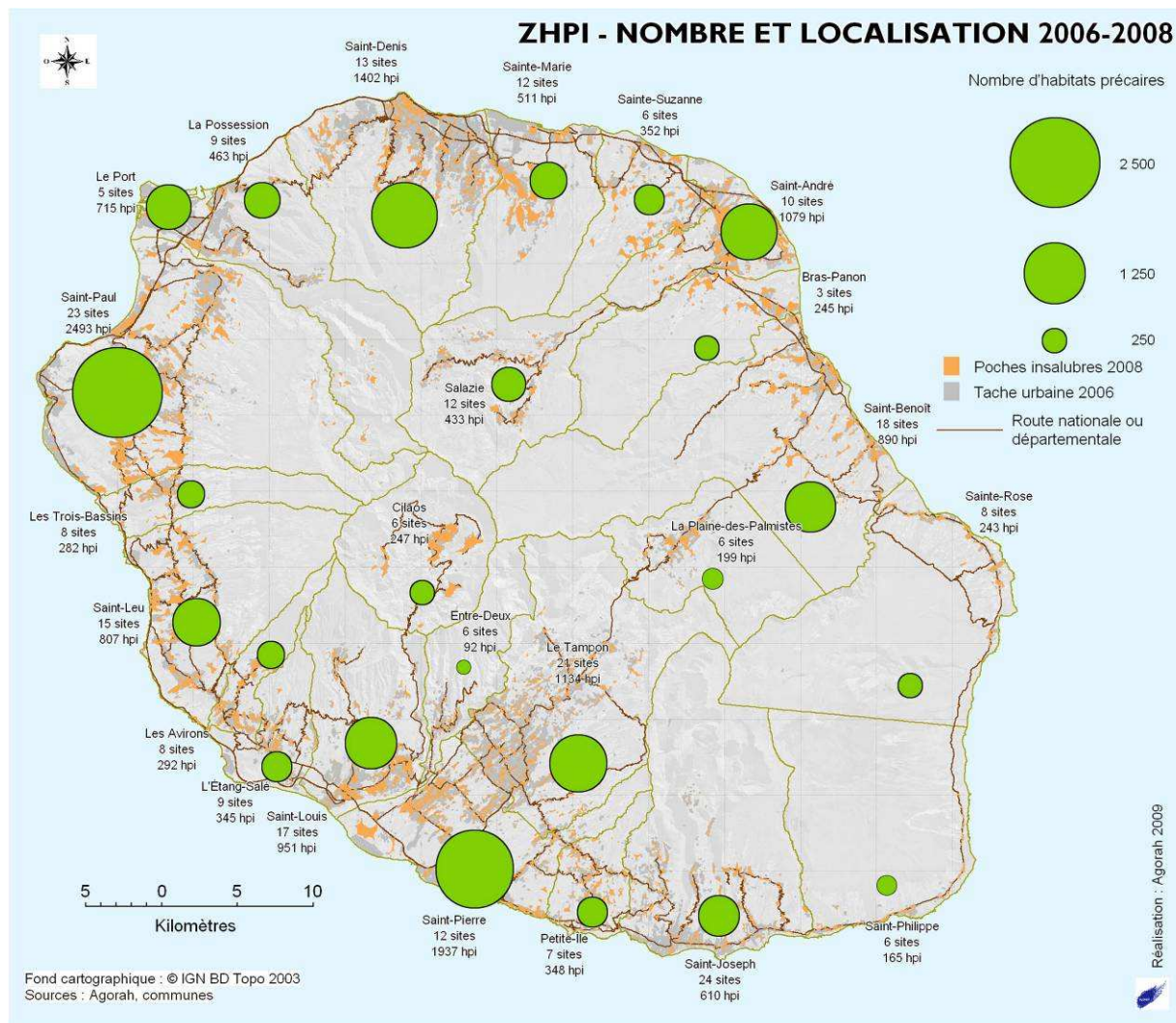


- Niveau d'insalubrité du parc de logements en 2008 : données régionales et zoom sur le territoire de la CINOR
- Les formes d'insalubrité en 2008
- Approche spatiale et réglementaire (PLU)
- Évolution entre 1999 et 2008
- La politique de résorption des logements insalubres
- Diagnostic et identification des sites prioritaires d'interventions

2008 : 16 235 logements insalubres recensés



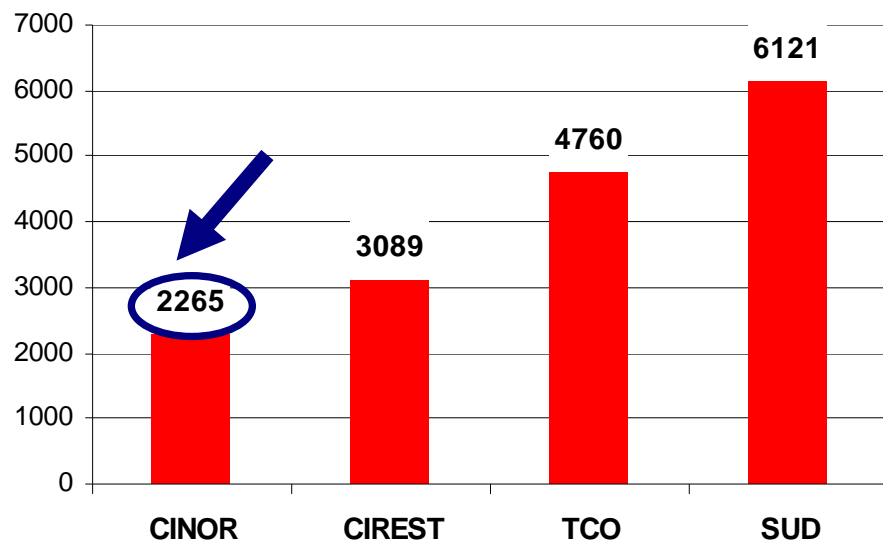
- Répartis sur tous le territoire
- 7 communes concentrent la moitié des logements insalubres dont sur la territoire de la CINOR
- La commune de Saint-Denis : 1 402 logements insalubres



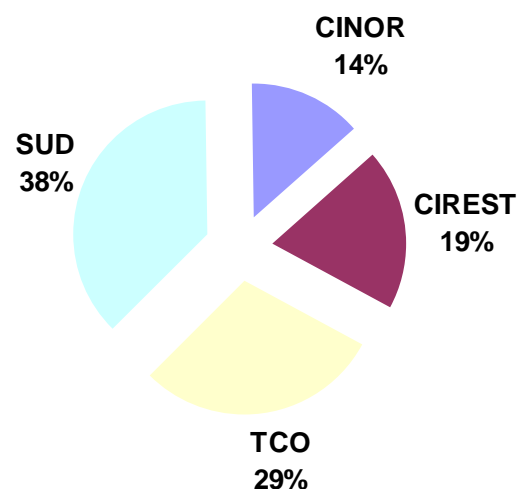
CINOR : 2 300 logements insalubres en 2008



ZHPI 2008



Répartition des ZHPI en 2008
par EPCI

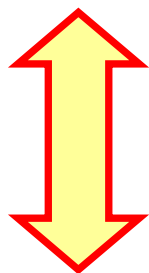


Comparativement à la répartition du parc de logements :

- **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.**
- Un taux d'insalubrité plus élevé sur l'ensemble des autres EPCI.



2 265 logements insalubres

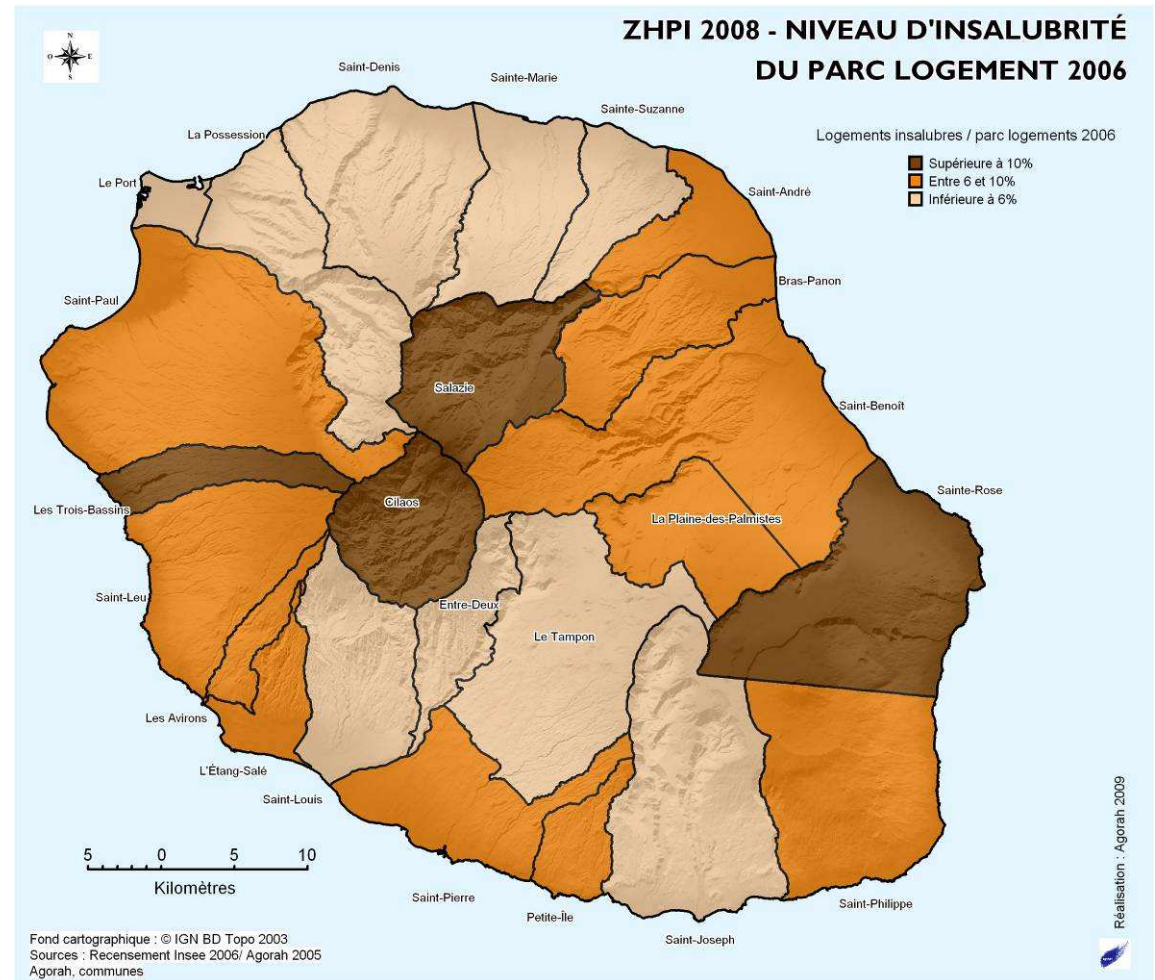


	Logements insalubres 2008	Répartition ZHPI 2008	Répartition du parc logts en 2006
■ Saint-Denis	1 402	62%	77%
■ Sainte-Marie	511	23%	13%
■ Sainte-Suzanne	352	15%	10%

Seuls 3% du parc de logements de la CINOR sont insalubres : un taux d'insalubrité inférieur à la moyenne régionale



- 6% du parc de logements de l'île sont insalubres.
- Un niveau d'insalubrité qui dépasse la moyenne régionale pour l'Ouest (7%), l'Est (8%).
- Un taux d'insalubrité reste élevé sur 4 communes
- A l'échelle des communes de la CINOR un taux d'insalubrité inférieur à la moyenne régionale de 6%



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



- 9% cases abandonnées



- Une majorité des cases insalubres de formes traditionnelles (bois sous tôle)



Terrain Elisa, Sainte Marie

- 4% maisons avec un intérêt architectural et patrimonial



- Persistance des marchands de sommeil



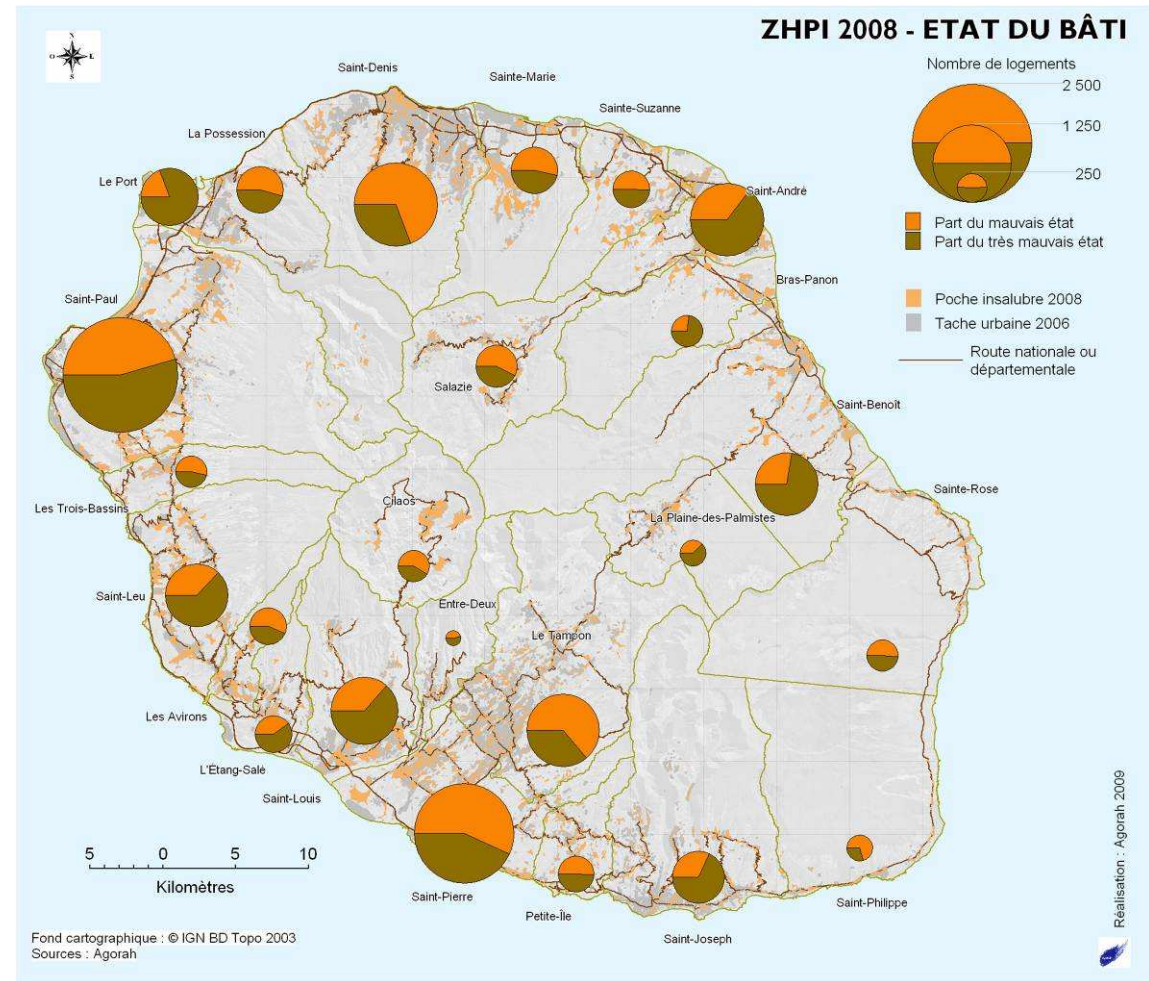
- 2% sont constitués de logements sociaux qui se dégradent

- Quelques cas de collectifs non recensés (en phase de dégradation)

Sur le territoire de la CINOR : 1 logements sur 3 en très mauvais état



- **REUNION** : **53%** des logements insalubres sont en très mauvais état
- **CINOR** : **37%**
841 lgts
- Très mauvais état plus représentés dans l'Est (63%) et l'Ouest de l'île (58%)
- Une part de logements en très mauvais état supérieure sur les communes de Ste-Suzanne (49%) et de Ste-Marie (46%)

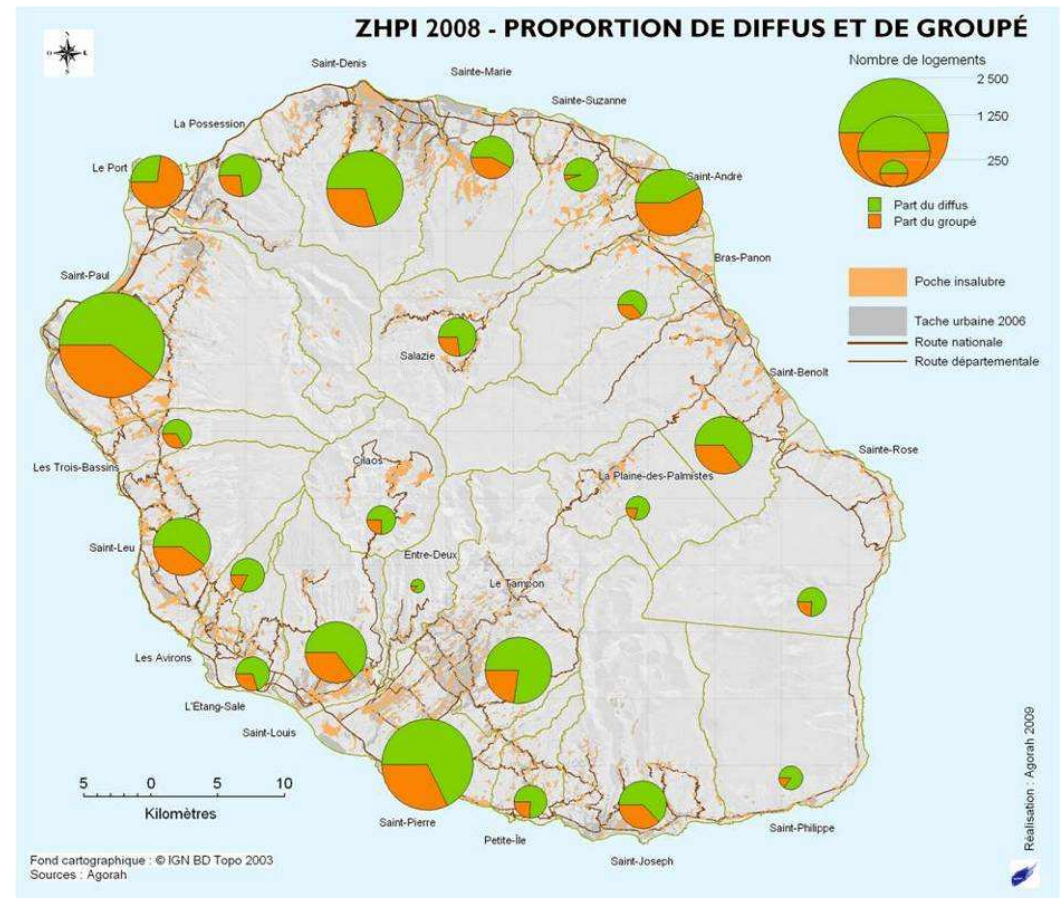


Les formes d'insalubrité en 2008

Une insalubrité essentiellement diffuse



- Insalubrité « diffuse » = logements insalubres séparés par des logements en bon état
- REUNION : 65% en diffus (10 500 logements).
- **CINOR : 71% des logements insalubres de formes diffuses (1 600 logements)**
- **95% sur la commune de Ste-Suzanne**
- Tendance générale à échelle des communes de l'île à l'exception de deux communes de Saint-André et du Port



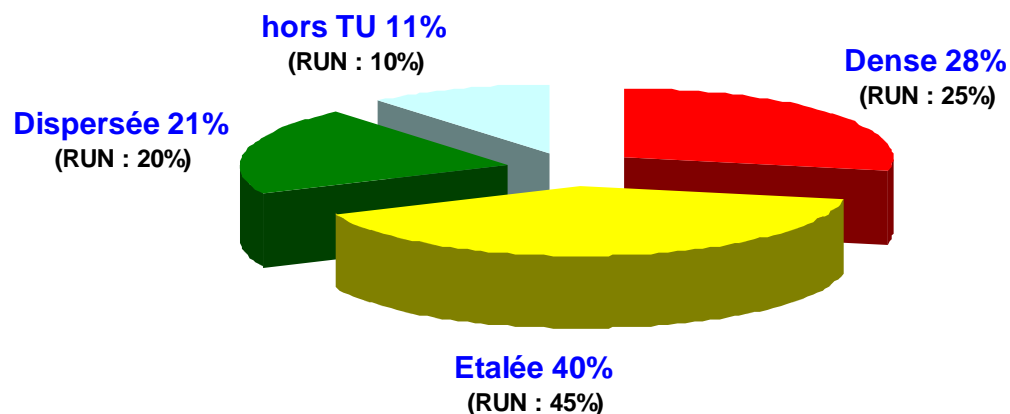
Dans certains cas cette **insalubrité** diffuse peut être qualifiée de « **rapprochée** » à l'échelle d'un quartier

72 % des logements insalubres sur le territoire de la CINOR sont localisés dans des espaces urbains de faibles densités



- **Phénomène légèrement inférieur à la moyenne régionale (REUNION : 75%)**
- Une insalubrité plus présente en tissu dense dans le Sud et le Nord (dont Saint-Denis 38%)
- En tissu étalé, à l'Ouest et de manière plus dispersée voire isolée, à l'Est.
- Tendances qui s'accroissent sur :
 - la commune de Ste-Suzanne avec 52% en zones « dispersée » et « hors tache urbaine »
 - et à Ste-Marie avec 60% situés en zones dites « étalée »
- Contextes : communes rurales, secteurs des Hauts, périphérie des zones agglomérées.

Typologie du tissu urbain et ZHPI – CINOR



- **27% des logements insalubres de la CINOR situés dans la zone des Hauts contre 33% à l'échelle de l'île.**

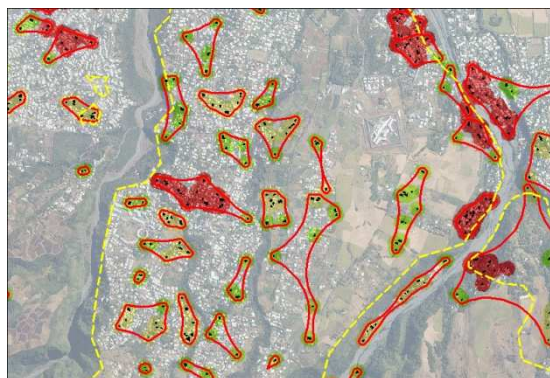
Exemples de diversité des contextes d'insalubrité



- Insalubrité cachée en centre-ville



- Ou mixant petits groupés et habitats éparpillés

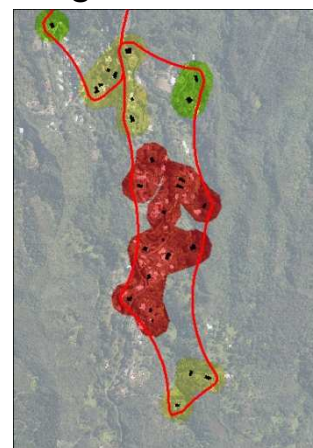


- Bâtiment insalubre
- ZHPI
- Regroupement des bâtiments distants de moins de 50 m
- Ensembles de plus de 5 ha
- Ensembles de 2 à 5 ha
- Ensembles inférieurs à 2 ha

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



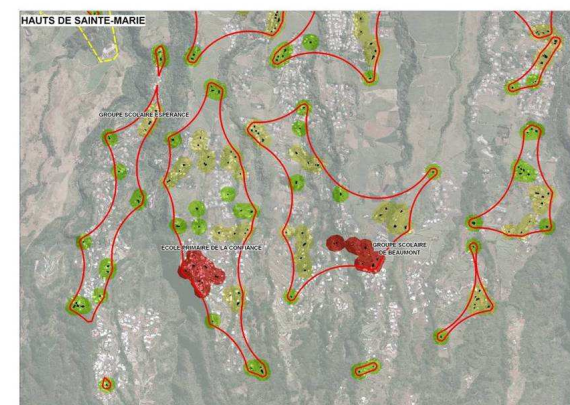
- De petites concentrations dans les bourgs et écarts des hauts



- Une insalubrité sur d'anciennes RHI



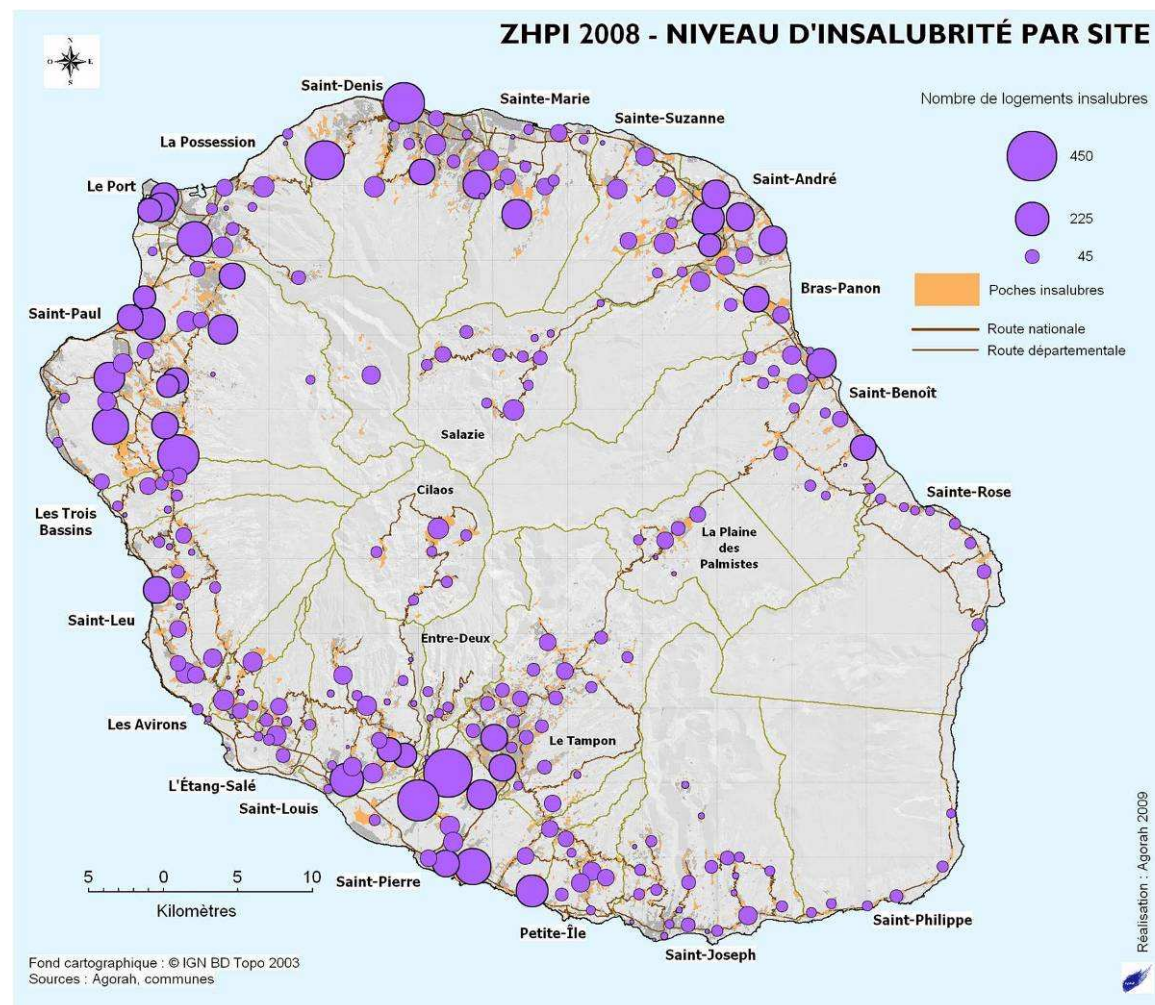
- Une insalubrité parfois très diffuse peu visible



Des concentrations par site



- **31 sites** (quartiers ou regroupements de plusieurs quartiers) recensés sur la CINOR sur 264.
- Parmi ces sites quelques concentrations sont repérées
 - Centre-ville St-Denis
 - Les secteurs des hauts (la Montagne St-Bernard les hauts de Ste-Marie)



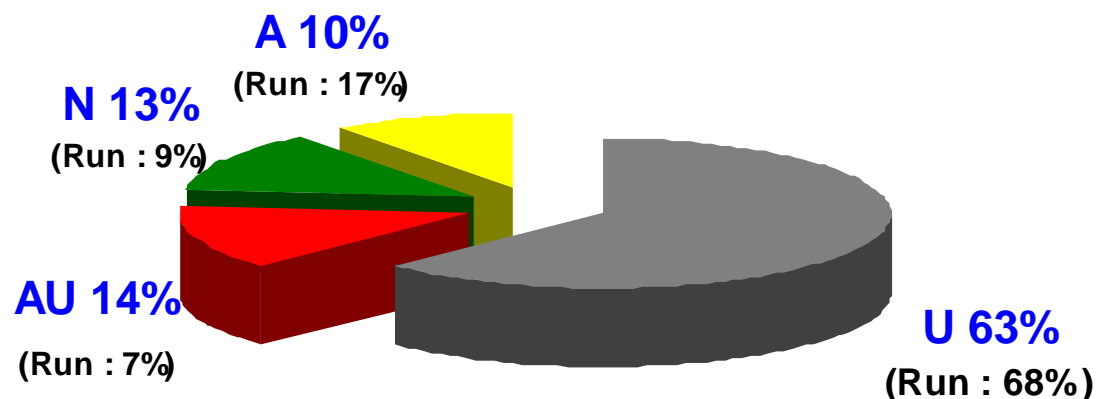


- **CINOR :**
63 % des logements insalubres sont en zone U (1 400), ce qui facilite les interventions

Tendance moins marquée sur la CINOR au regard du reste du territoire (moyenne régionale de 68%)

- **23% de cette insalubrité en zones agricole ou naturelle** aux documents d'urbanisme (530 lgts).
- Sur des secteurs où les constructions sont majoritairement interdites

Zonage PLU et ZHPI - CINOR



A l'échelle des communes de la CINOR :

Phénomène plus accentué sur la commune de Ste-Suzanne avec 39% des logements insalubres situés en zone agricole ou naturelle

Une forte baisse de l'insalubrité sur le territoire de la CINOR entre 1999 et 2008



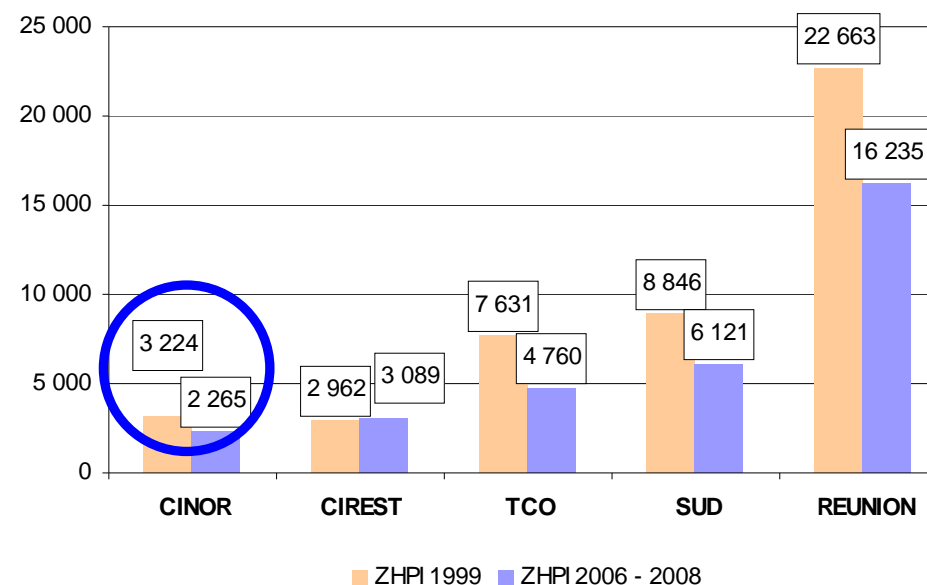
REUNION

- 1999 : 22 663 logements insalubres
- Évolution 1999 -2008 : - 6 428 logements
- Une baisse à l'échelle de l'île de - 28%

CINOR

- 1999 : 3 224 logements insalubres
- 2008 : 2 265 logements insalubres
- Évolution 1999 - 2008 :
- 959 logements insalubres
- Forte baisse enregistrée : - 30%

Evolution ZHPI 1999- 2008
par EPCI

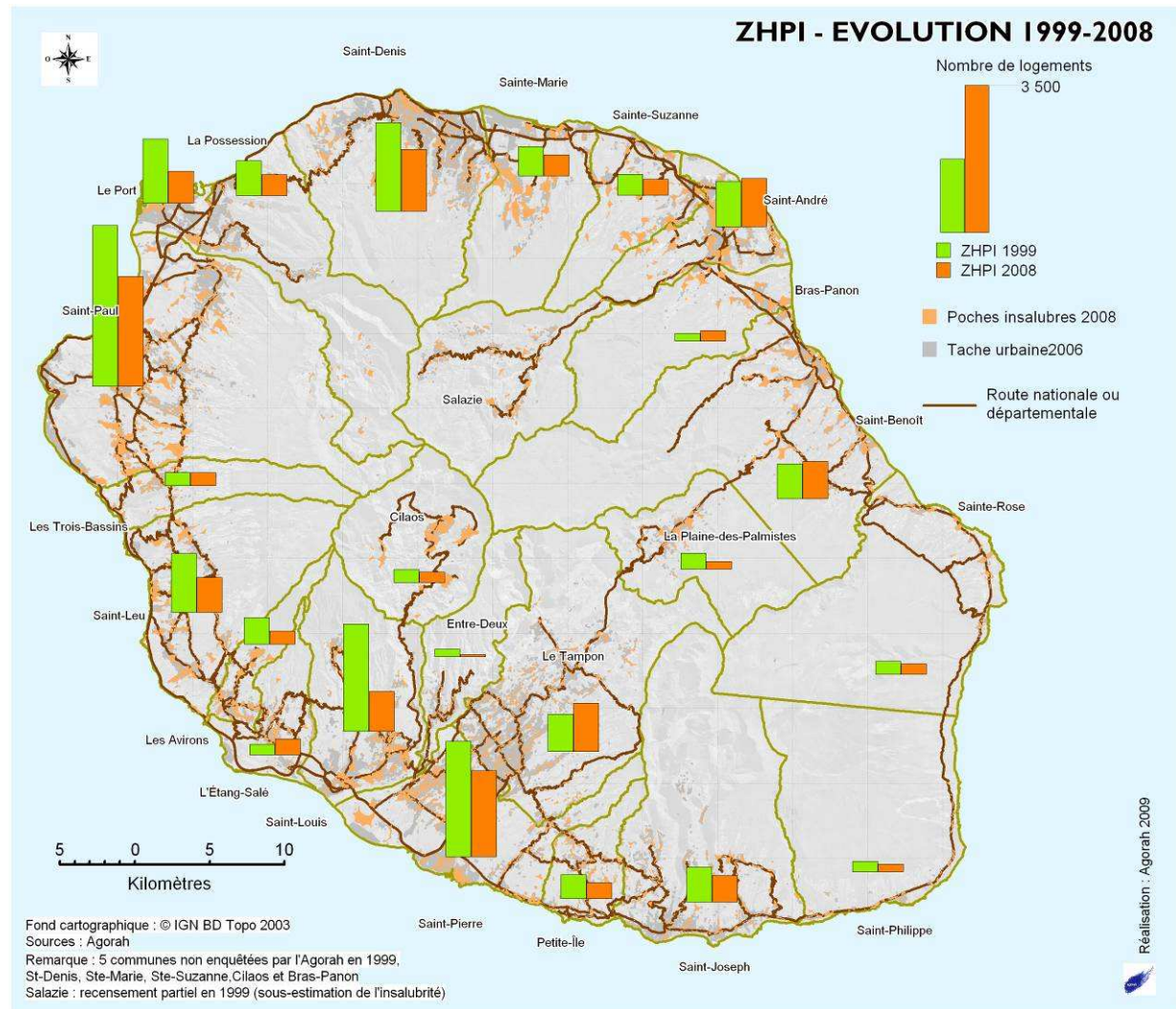


	ZHPI 1999*	Part des logements 99	ZHPI 2008	Part des logements 2006
CINOR	3 224	5%	2 265	3%
CIREST	2 962	9%	3 089	8%
TCO	7 631	13%	4 760	7%
SUD	8 846	10%	6 121	6%
REUNION	22 663	10%	16 235	6%

Une baisse de l'insalubrité sur les 3 communes de la CINOR



- Un recul de l'insalubrité sur les $\frac{3}{4}$ des communes de l'île ;
- 6 communes à l'échelle de l'île où l'insalubrité progresse : St-Benoît, St-André, Bras-Panon, Salazie, Etang-Salé, et Le Tampon ;
- Des baisses significatives en volume : Saint-Louis, St-Paul, St-Pierre, Saint-Leu, Le Port et Saint-Denis.



Une baisse de l'insalubrité sur les 3 communes de la CINOR



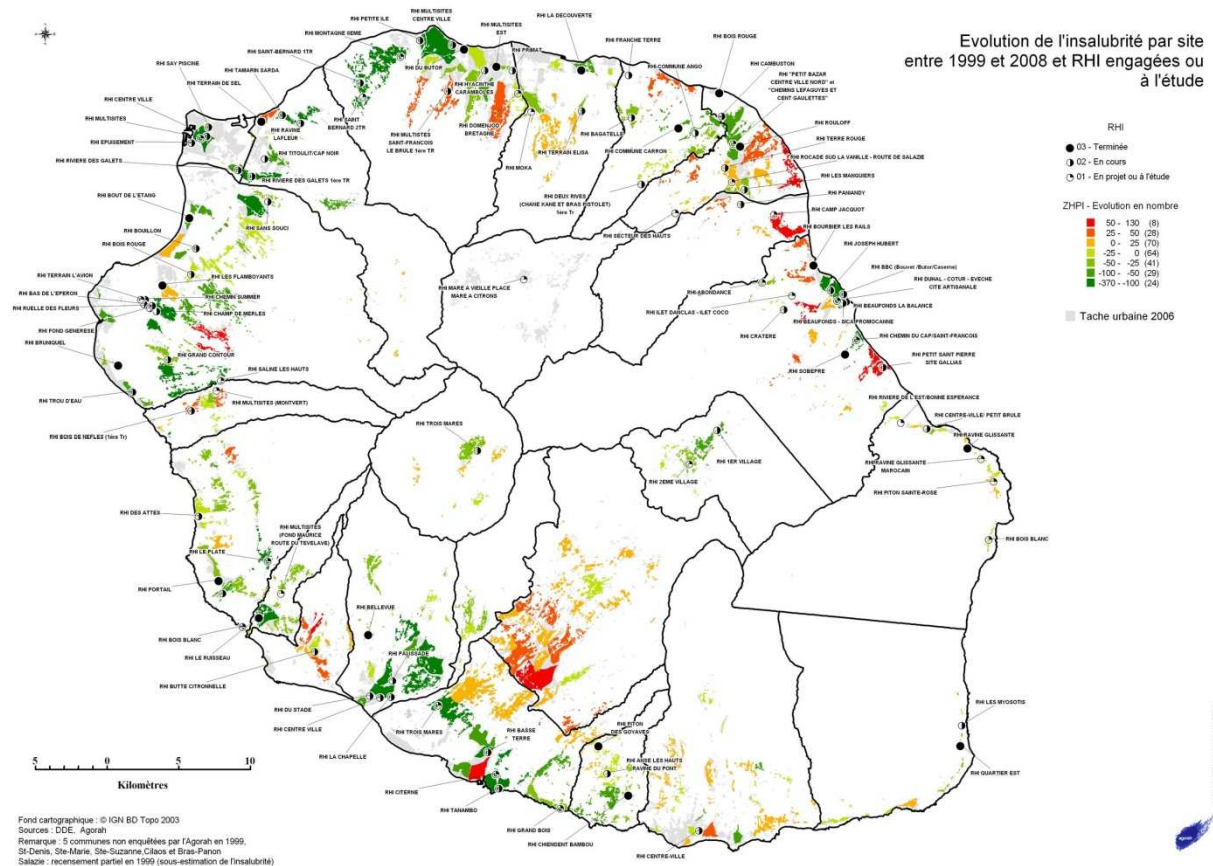
	ZHPI 99	ZHPI 99 Corrigé	ZHPI 2008	Evolution 99-2008	Evolution 99-2008 en %	Evolution 99-2008
Saint-Denis	3 370	2 046	1 402	- 644 lgts	- 31%	↓
Sainte-Suzanne	455	474	352	- 122 lgts	- 26%	↓
Sainte-Marie	704	704	511	- 193 lgts	- 27%	↓
TOTAL	4 529	3 224	2 265	- 959 lgts	- 30%	↓

- Une baisse de l'insalubrité sur l'ensemble des communes de la CINOR avec des baisses significatives et proportionnellement équivalentes

Politique de résorption de l'habitat insalubre et préconisations

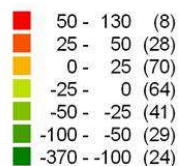


- En 2008, des interventions RHI sont en cours sur 10% des logements insalubres recensés à l'échelle de l'île. Une soixantaine d'opérations sur 20 communes dont 90% sont engagées depuis 1999.
- Début 2008, la moitié était financée mais seuls 27% des logements réalisés.



- RHI
- 03 - Terminée
 - 02 - En cours
 - 01 - En projet ou à l'étude

ZHPI - Evolution en nombre



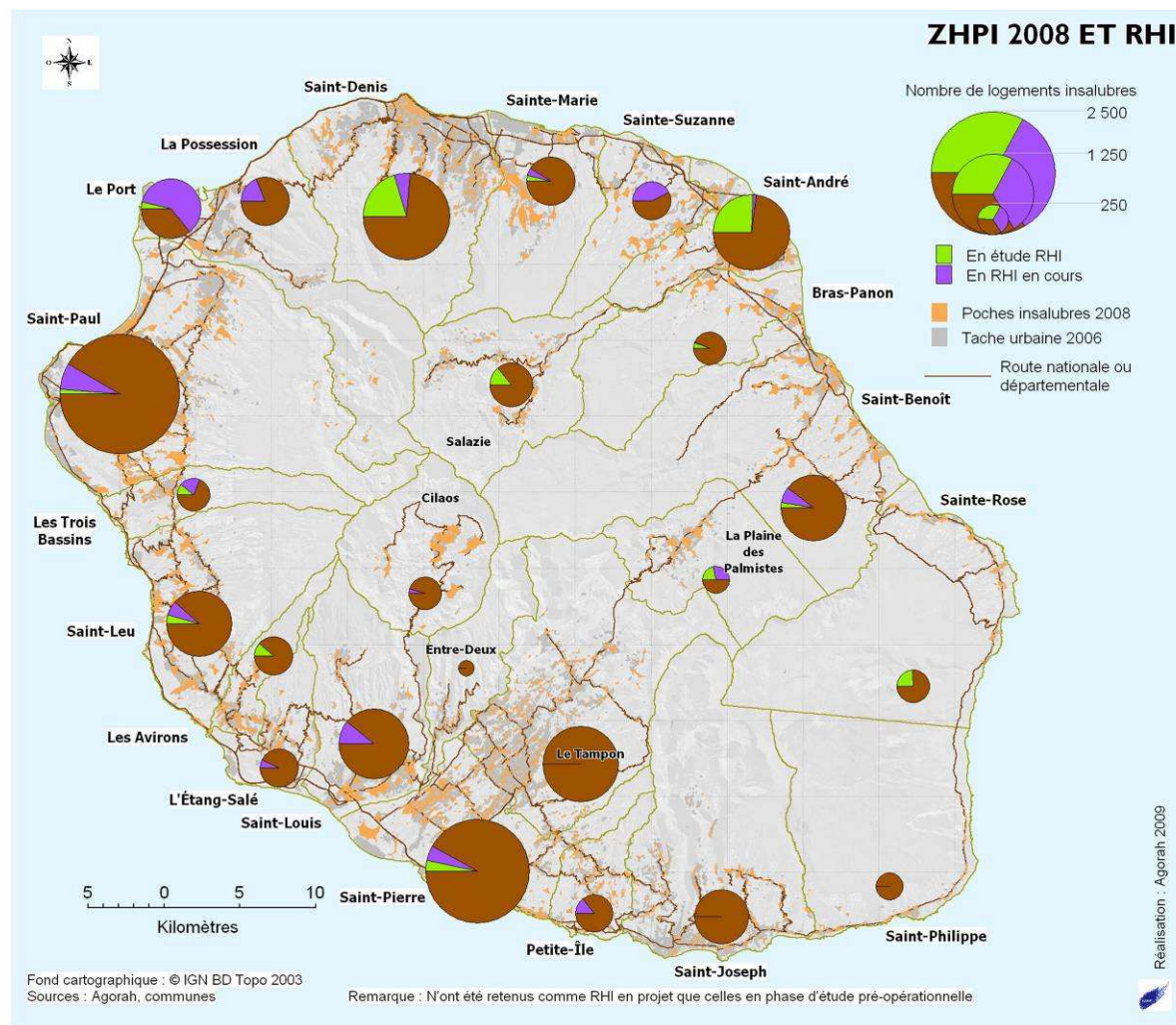
CINOR : 11 interventions RHI en cours sur 12% des logements insalubres recensés en 2008

■ Tache urbaine 2006

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
- **CINOR : 3 projets RHI en phase opérationnelle identifiés en 2008 soit 13% des ZHPI 2008 résorbés à terme ;**
- Des opérations de résorption de plus en plus complexes et longues à réaliser

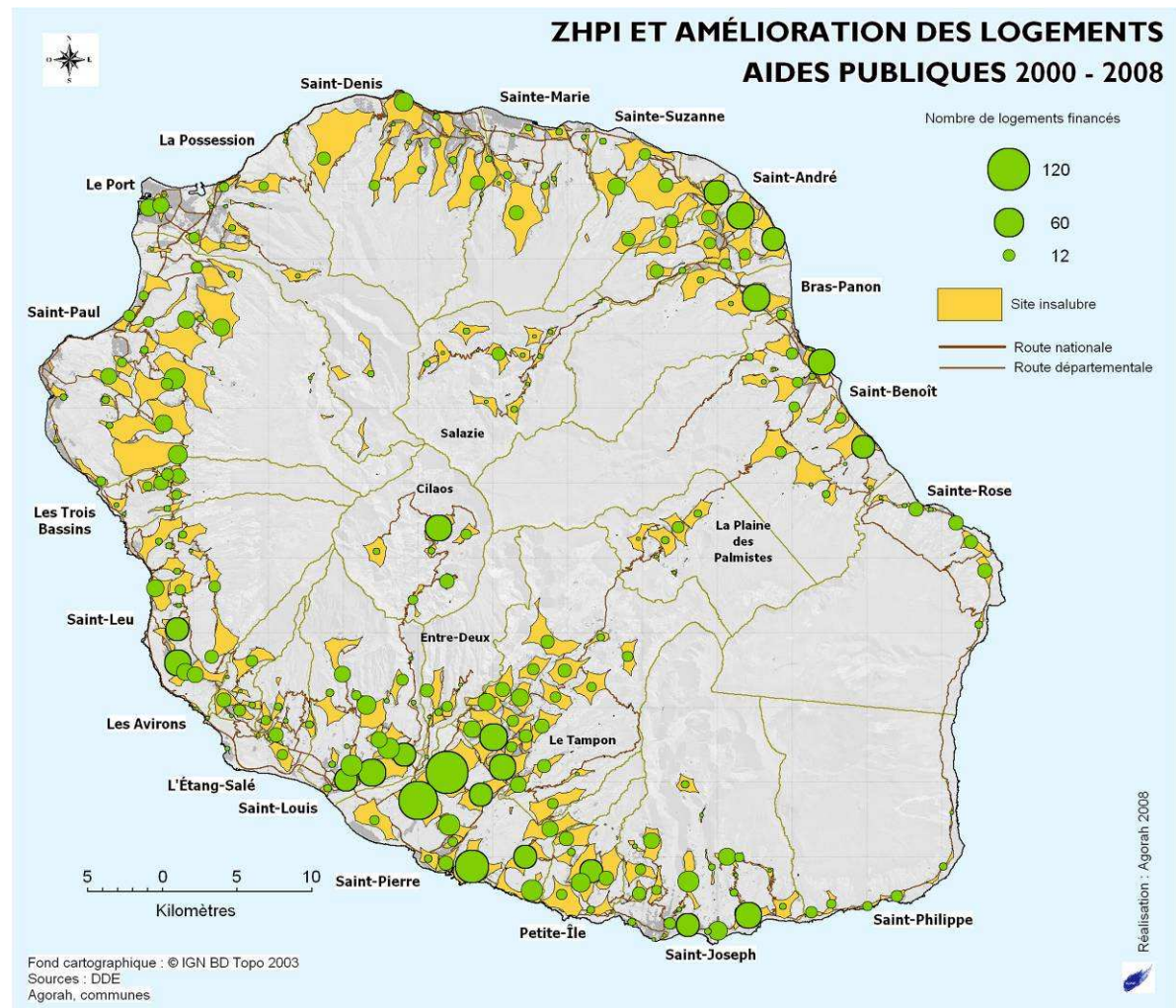


Politique de résorption de l'habitat insalubre et préconisations



Peu d'interventions en améliorations diffus (LBU)

- 5 300 financées depuis 2000 à l'échelle de l'île qui se font pour plus de la moitié dans la micro-région Sud
- **CINOR : 363** interventions en amélioration diffus financées depuis 2000 soit 7% du total des améliorations



Politique de résorption de l'habitat insalubre et préconisations



Les autres types d'intervention

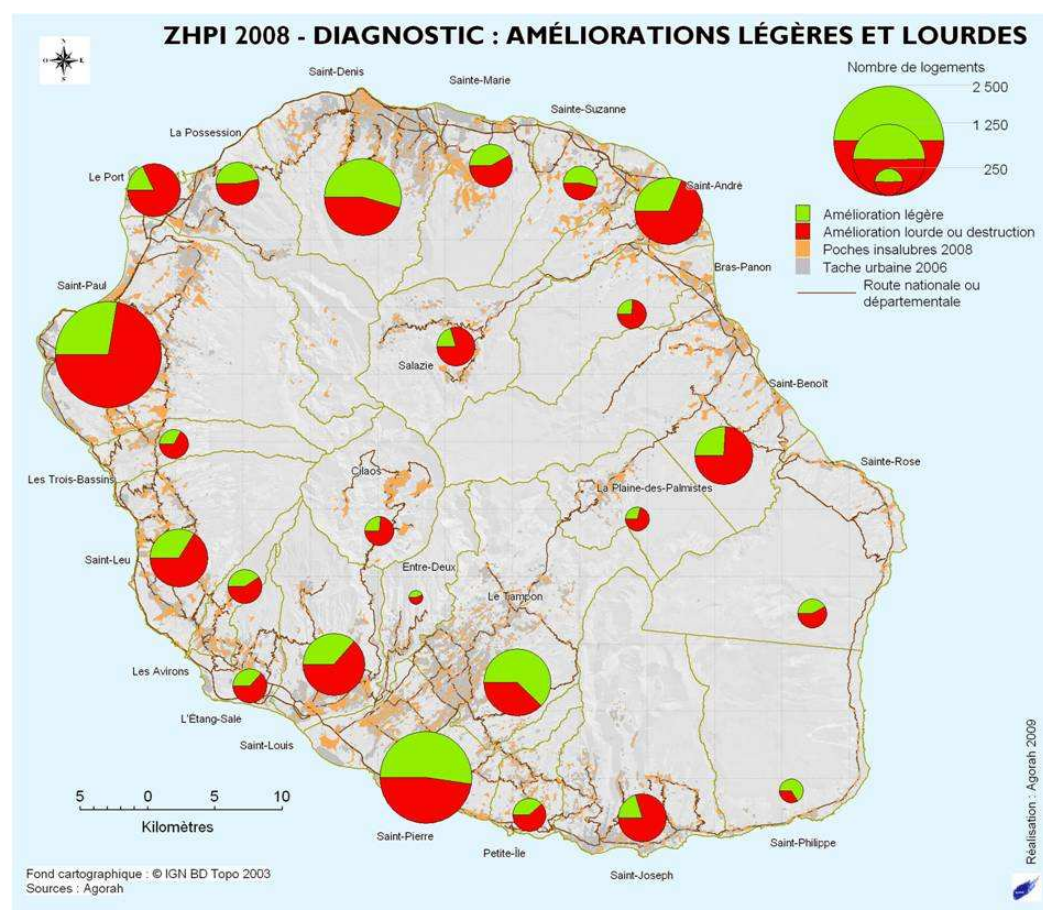
- Les interventions du Conseil Général : l'amélioration de l'habitat en secteur diffus, opérations « d'amélioration/décohabitation », le Programme d'intérêt général (PIG) « Logement et cohésion sociale »
- Les programmes de rénovation urbaine et les opérations programmées d'amélioration de l'habitat qui ne sont pas présents sur le territoire de la CINOR
REUNION : 5 quartiers ANRU et 3 OPAH (Le Port, Trois-Bassins et St-Benoît) ;
- Les interventions de la Fondation Abbé Pierre
 - 105 améliorations réalisées depuis 1999
 - 40 projets en 2009

Diagnostic et identification des sites prioritaires d'interventions



■ Deux niveaux de préconisation

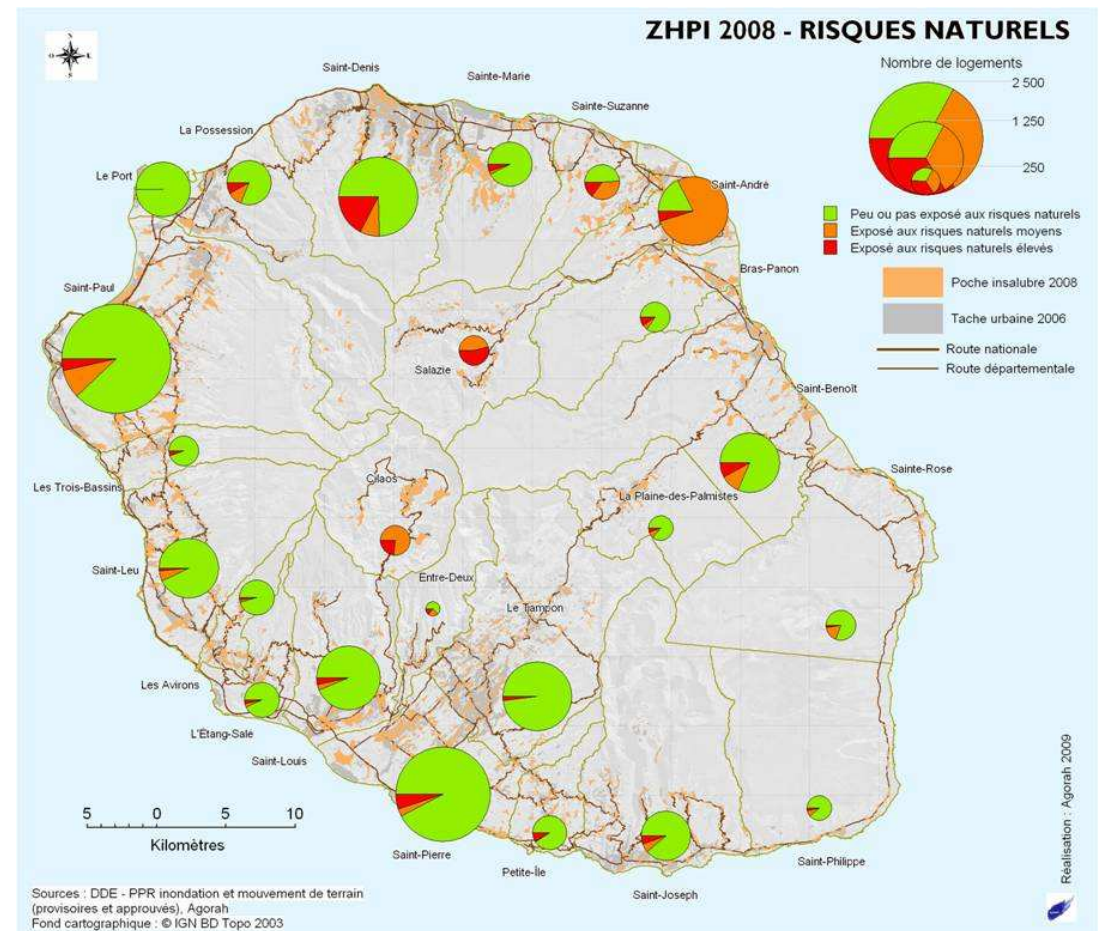
- 10 000 logements concernés par « une amélioration lourde (y compris destruction) » à l'échelle de l'île, **dont 1 100 logements sur le territoire de la CINOR**
- **CINOR : 48%** des logements concernés
- - 13 points par rapport à la moyenne régionale (61%)
- contre 42 % en 1999
- Situations rencontrées plus fréquemment à l'Ouest et surtout à l'Est de l'île (71%)
- Un taux d'amélioration lourde plus élevé par rapport à la moyenne sur Ste-Marie (58%)
- **CINOR : 52 %** sont concernés par une **amélioration légère**



Les situations d'urgence : un habitat en zones à risques



- A l'échelle de l'île, 3 100 logements en zones à risques dont
 - 13 % en aléa moyen
 - 7 % en aléa fort
- Un phénomène plus accentué au Nord et à l'Est de l'île ;
- **CINOR :**
 - **579 logements** concernés
 - 11 % en aléa moyen
 - 15 % en aléa fort
- 51% des logements sur Ste-Suzanne sont concernés par un niveau moyen ou élevé d'aléas





Une insalubrité majoritairement localisées sur des propriétés privées

- **REUNION** : 11% des logements insalubres repérés sur des parcelles publiques ou appartenant à des SEM
- **CINOR** : 12% des logements insalubres repérés sur des parcelles publiques ou appartenant à des SEM

Faible connaissance des situations d'indivision et des statuts d'occupation

Diagnostic et identification des sites prioritaires d'interventions



Le recensement des ZHPI de 2008 a pour vocation à être un **outil d'aide à la décision**.

il permet de **hiérarchiser les priorités d'intervention**

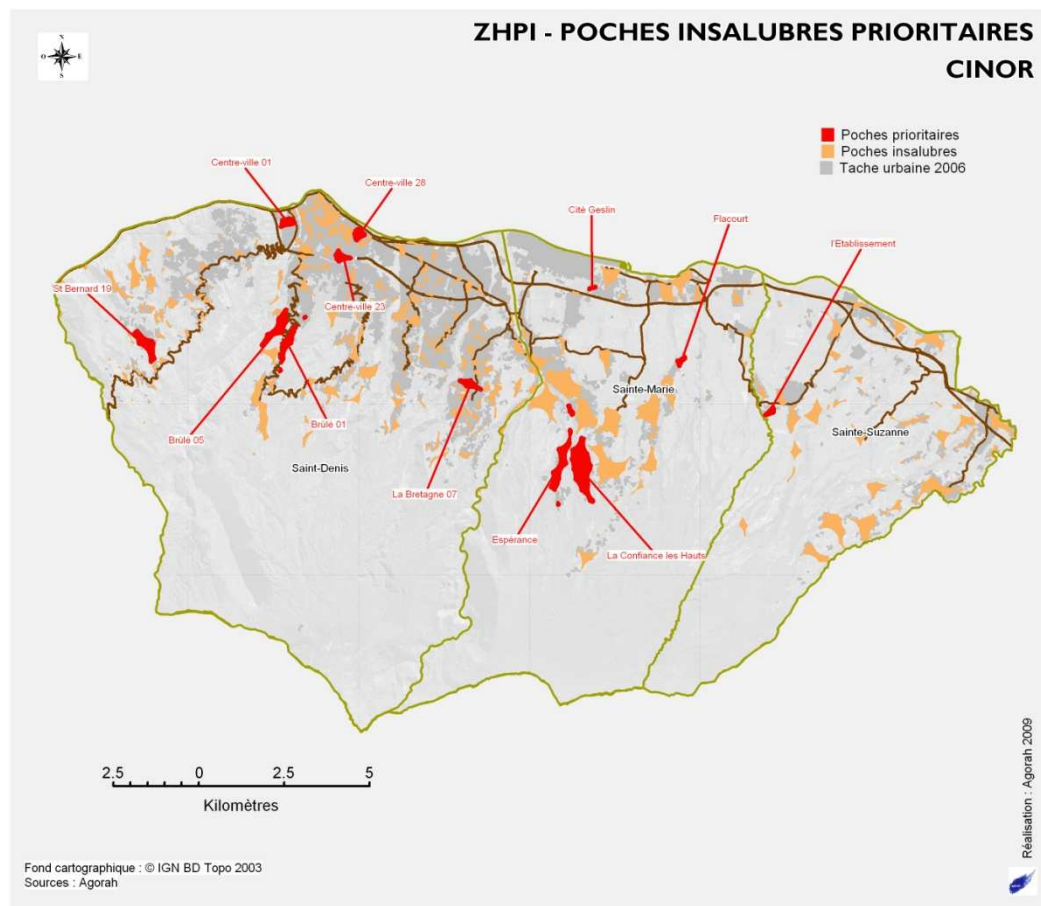
REUNION :

63 secteurs prioritaires,
14 % de l'insalubrité

CINOR :

8 secteurs prioritaires,
11 % de l'insalubrité

Cette identification souligne l'urgence de l'intervention sur des secteurs déjà à l'étude RHI et la nécessité d'enclencher la phase opérationnelle. Mais fait aussi apparaître les secteurs aujourd'hui non couverts par une intervention de sortie d'insalubrité..





Une diminution significative à l'échelle régionale

- Constat à l'échelle régionale, 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 importante sur le territoire de la CINOR,

- Baisse de 30% par rapport à 1999
- Baisse constatée sur les 3 communes
- Seuls 3% du parc de logements insalubres en 2008
- 25% de l'insalubrité en cours ou en projet de résorption



Une baisse, fruit de plusieurs facteurs...

- Quelques améliorations sur le diffus financées
- Mais relativement faible en nombre 40/an depuis 2000
- Des opérations RHI qui ont permis sur des secteurs où de fortes concentrations existaient de voir une amélioration de la situation
- Des opérations RHI plus récentes qui n'ont pas encore d'impact significatif
- Amélioration spontanée liée à l'amélioration des revenus, la reprise d'une activité professionnelle, au recours au système d'entraide...
- Un parc de logements qui se renouvelle plus rapidement qu'en métropole (INSEE)



D'autres facteurs limitants

- Le fonctionnement interne du marché du logement : difficultés d'accès à la propriété et à un loyer modéré (étude Agorah 2005) pour des ménages pauvres;
- Programmations annuelles de logements sociaux insuffisantes depuis 2000. Essoufflement du taux de réalisation des programmes engagés. 30 000 demandes non satisfaites;
- Les personnes en dessous du seuil de pauvreté 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 en cours par les communes

Démarche PCRI engagée sur le TCO (commune pilote Saint-Paul)