

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 CIREST



- 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



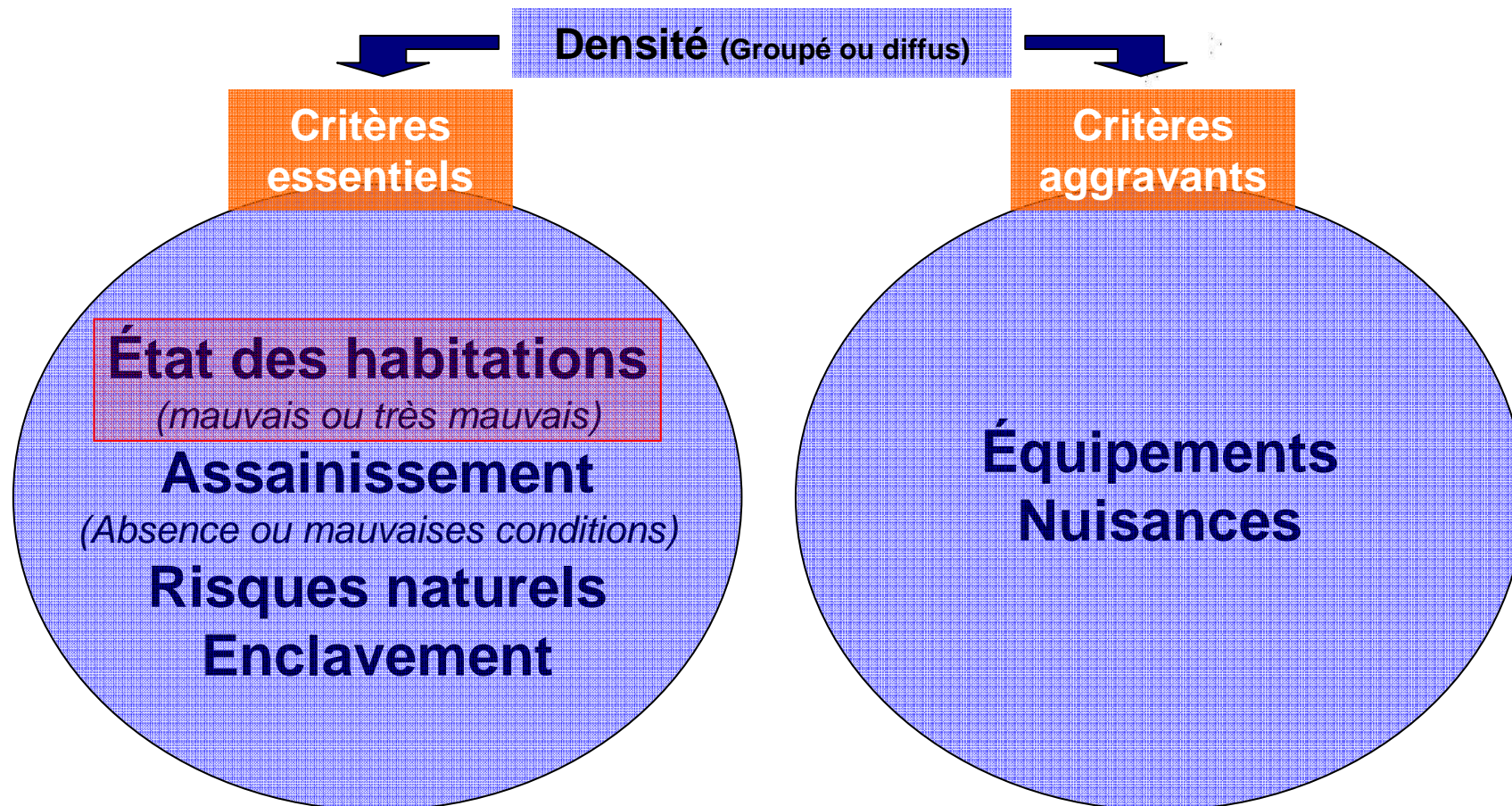
- Partenariat / informateurs :
 - Comité de pilotage (5) + Comité technique (3)
 - La DDE
 - Le Conseil Général
 - La Région Réunion
 - DRASS et Fondation Abbé Pierre
 - Les EPCI
 - + autres informateurs
 - Les services habitat et urbanisme des communes, chef de projet de ville
 - Opérateurs sociaux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



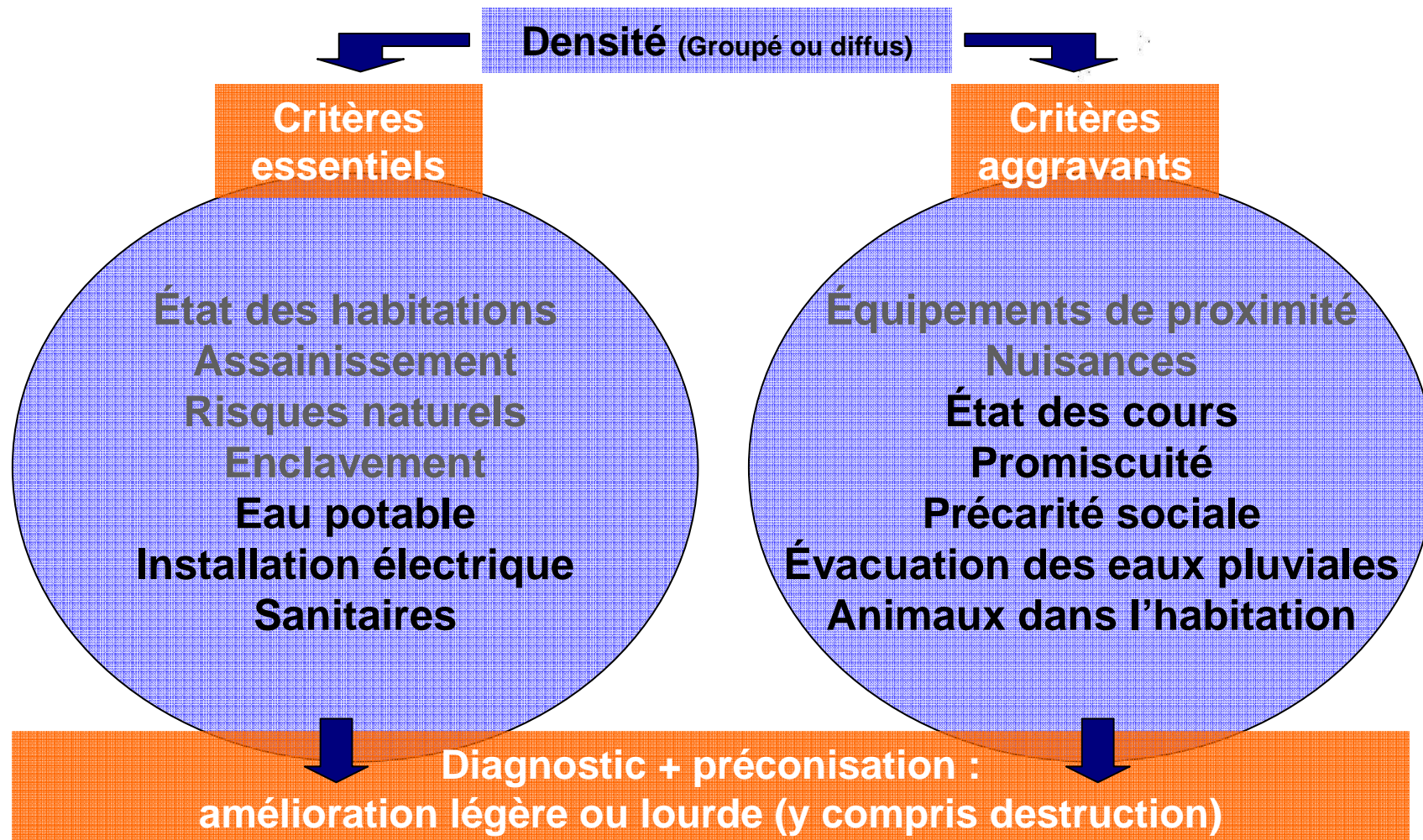
6 critères globaux (qualification de l'environnement proche)



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

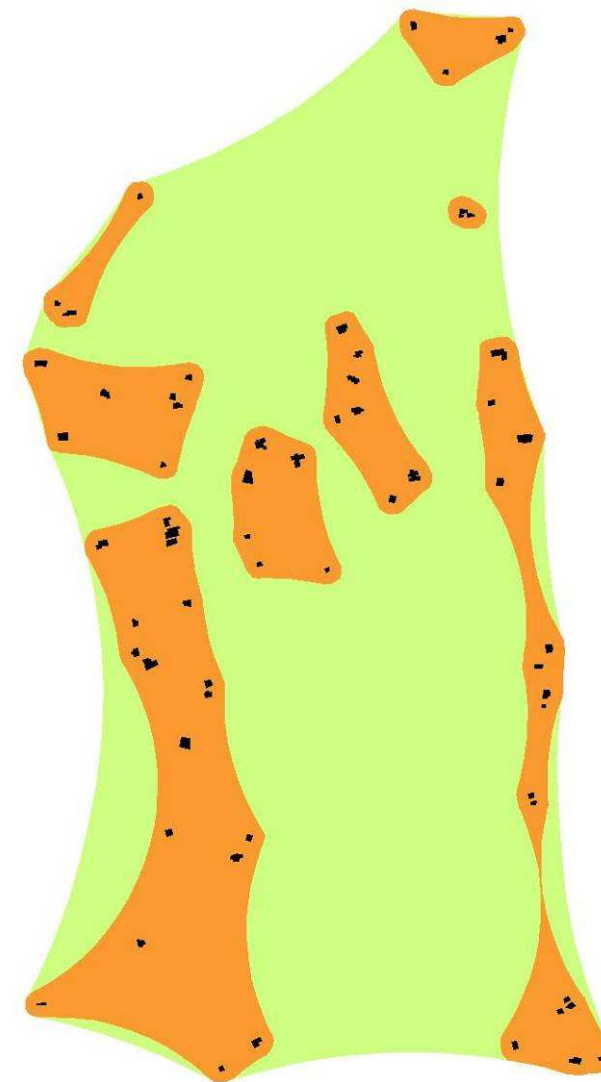
- Mauvais (nbre de logts)
- Très Mauvais (nbre de logts)
- Matériau (Tôle, dure, ...)
- Poche d'appartenance
- Site d'appartenance
- En parc locatif social (oui – non)
- En accession sociale (oui – non)
- En RHI (oui – non)
- En ZAC (oui – non)
- Risques (Mvt et/ou Inondation)
- Situation au POS
- Bâti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



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

Dates de recensement

Saint-André (début 2007)

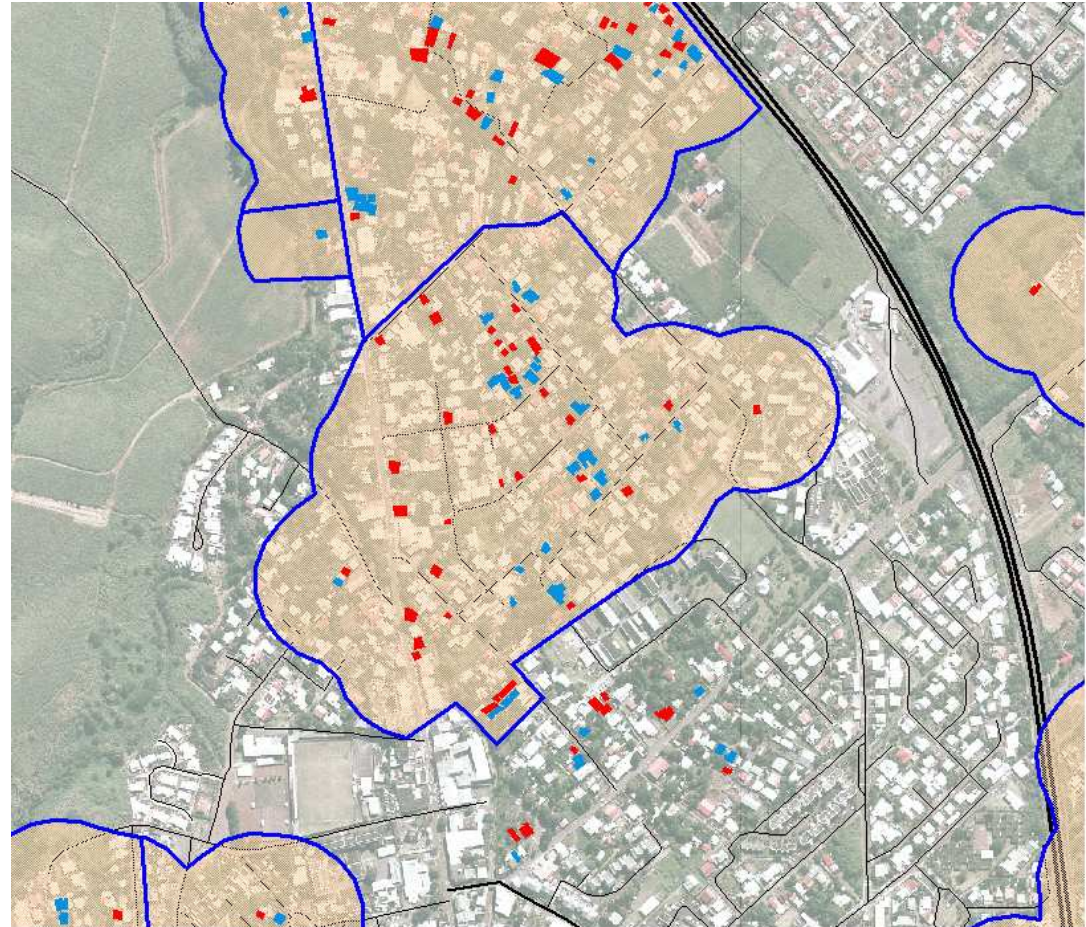
Saint-Benoît (début 2007)

Bras-Panon (fin 2006)

Sainte- Rose (fin 2008)

Plaine des Palmistes (fin 2008)

Salazie (début 2009)



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) ...

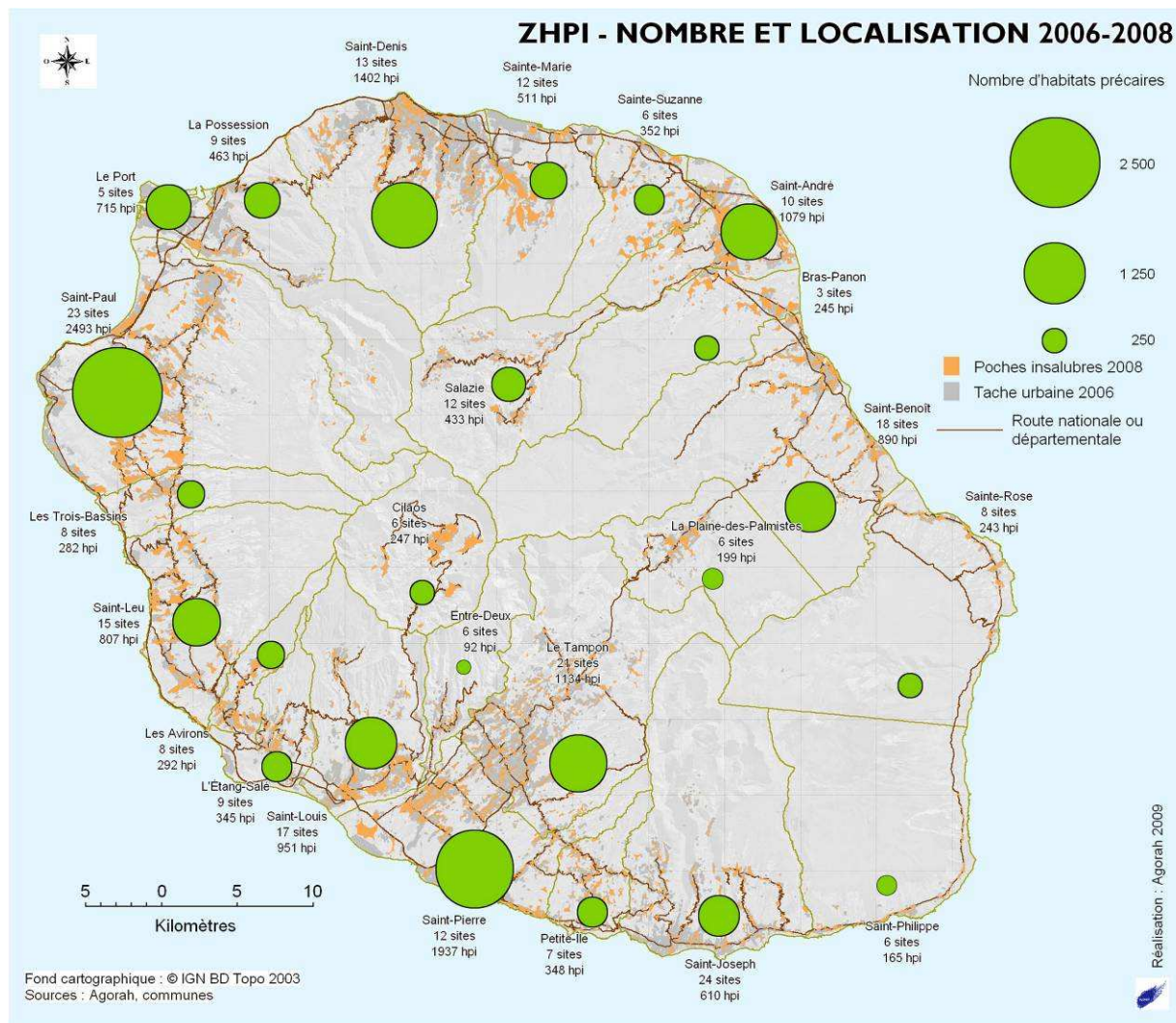


- Niveau d'insalubrité du parc de logements en 2008 : données régionales et zoom sur le Territoire Est
- Les formes d'insalubrité en 2008
- Approche spatiale et réglementaire (PLU)
- Évolution entre 1999 et 2008
- La politique de résorption des logements insalubres
- Diagnostic et identification des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

2008 : 16 235 logements insalubres recensés



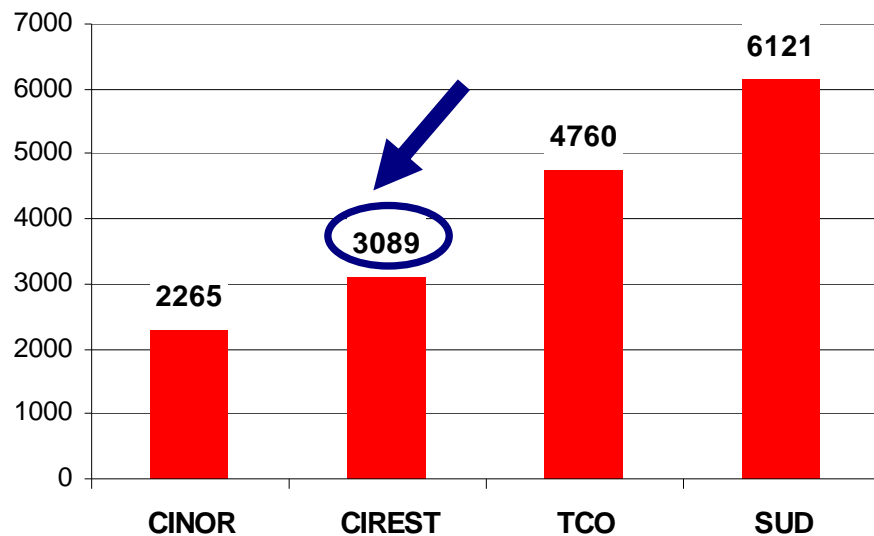
- Répartis sur tous le territoire
- 7 communes concentrent la moitié des logements insalubres dont à l'Est
- Saint-André : 1 079 Lgts insalubres
- Saint-Benoît : 890 Lgts insalubres



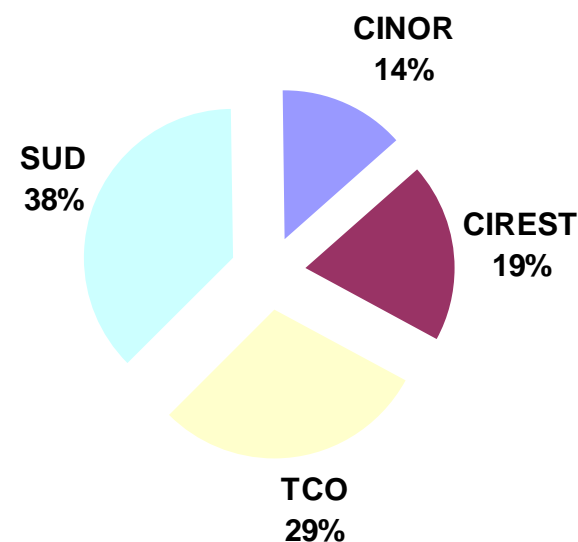
Le Territoire Est : un peu plus de 3 000 logements insalubres en 2008



ZHPI 2008



Répartition des ZHPI en 2008
par EPCI



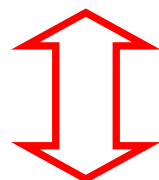
CIREST : 19% de l'insalubrité régionale pour 14% du parc de logements réunionnais

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).



3089 logements insalubres



- Saint-André
- Saint-Benoît
- Salazie
- Bras-Panon
- Sainte-Rose
- La Plaine des Palmistes

Logements
insalubres

1 079
890
433
245
242
199

Répartition
ZHPI 2008

35%
29%
14%
8%
8%
6%

Répartition
du parc logts
en 2006



43%
29%
6%
10%
6%
6%

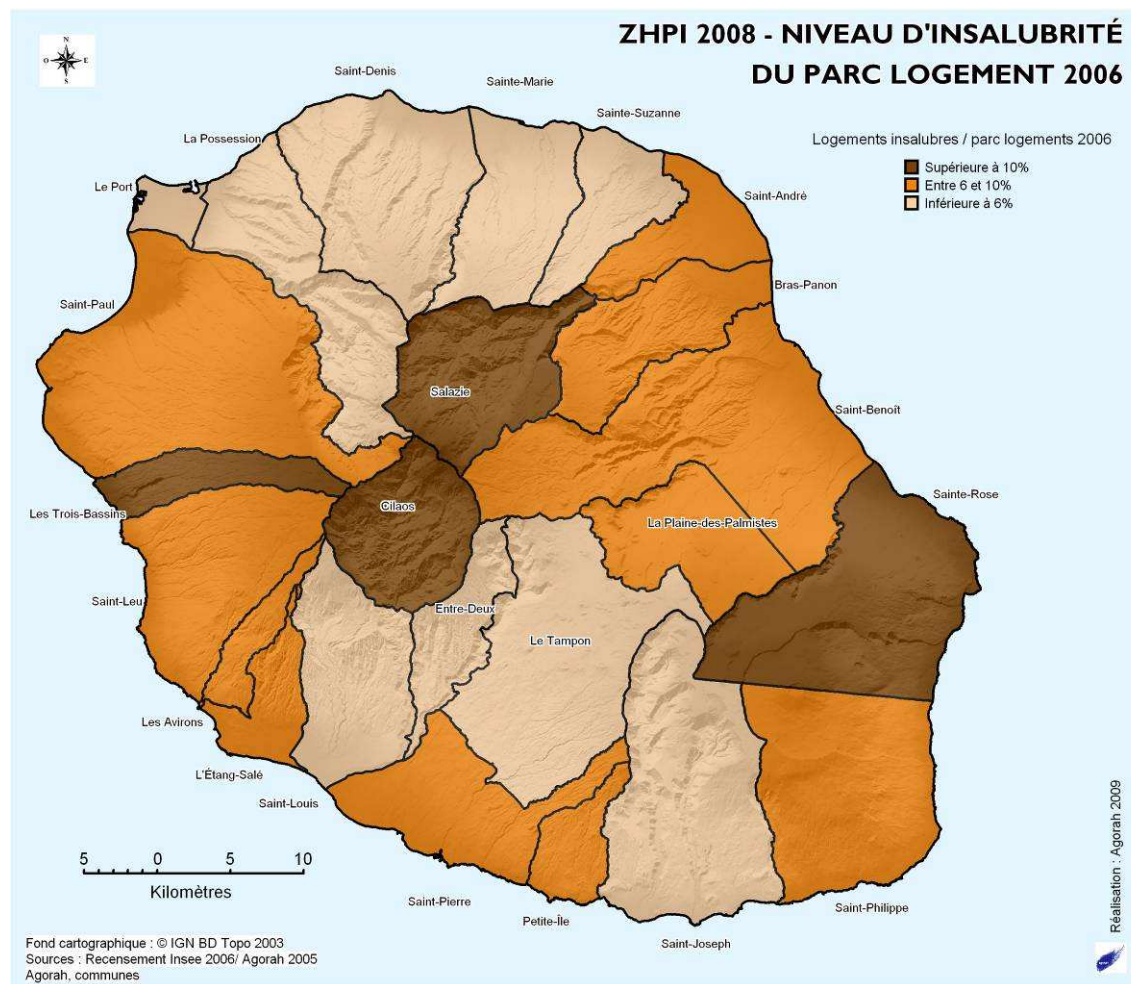


➔ 64% de l'insalubrité recensés sur Saint-André et Saint-Benoît pour 72% du parc de logements de la CIREST.

8% du parc de logements de la CIREST sont insalubres un taux élevé sur certaines communes



- 6% du parc de logements de l'île sont insalubres.
- Un niveau d'insalubrité qui dépasse la moyenne régionale pour l'Ouest (7%) et l'Est (8%) de l'île ;
- Un taux d'insalubrité reste élevé sur 4 communes dont à l'Est sur Salazie et Ste-Rose ;
- La majorité des communes de l'Est ont **entre 6 et 10%** de leurs parcs de logements insalubres.



Les formes d'insalubrité en 2008 sur le territoire Est : les types de constructions insalubres



- 11% cases abandonnées



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



Bois Blanc, Sainte Rose

- 3% maisons avec un intérêt architectural et patrimonial



Bras Panon

- Persistance des marchands de sommeil



Saint André

- 3% sont constitués de logements sociaux qui se dégradent



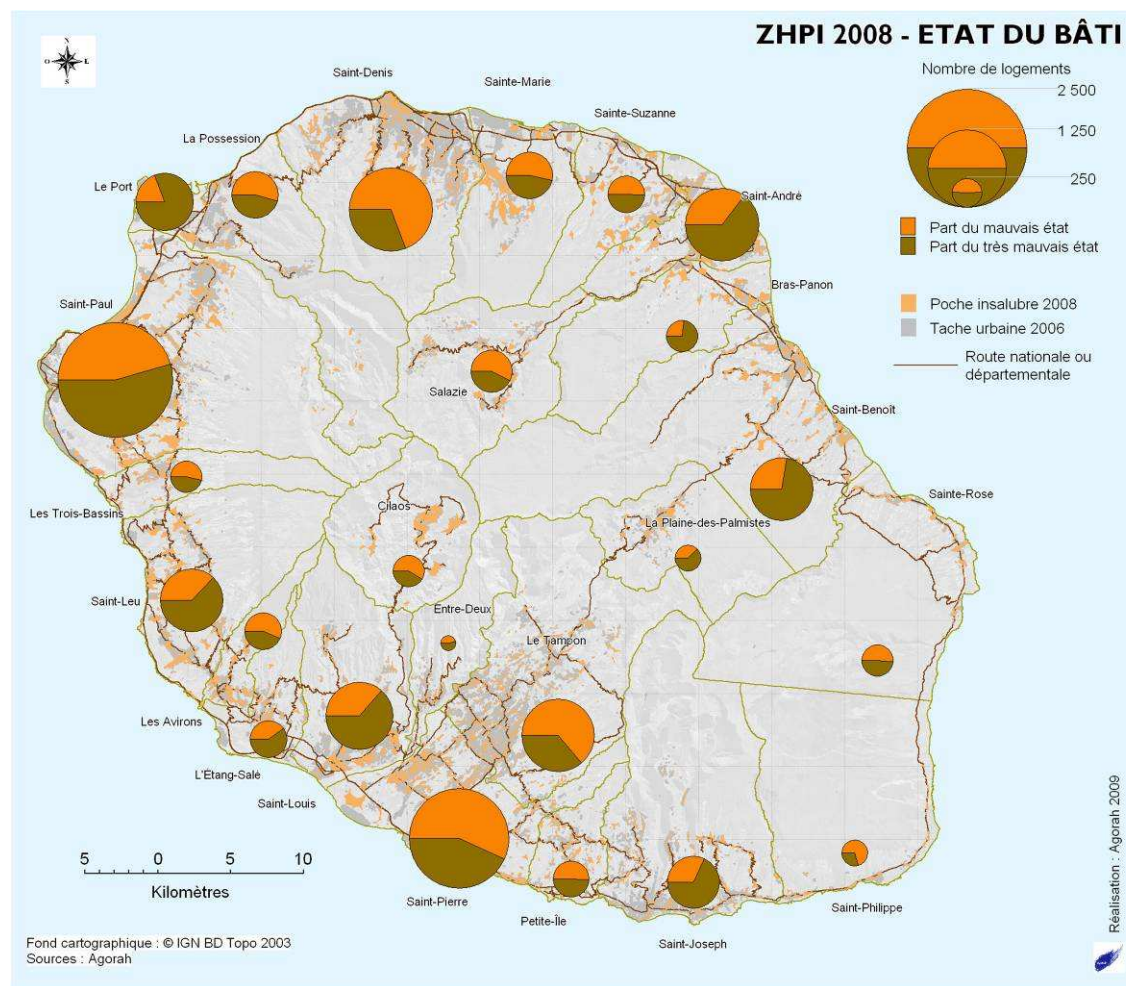
Centre Ville, Saint Benoît

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

A l'Est : 2 logements sur 3 en très mauvais état



- **REUNION** : 53% des logements en très mauvais état
- **CIREST** : 63% (+10 pts) soit 1950 lgts
- Très mauvais état plus représentés dans l'Est et l'Ouest de l'île
- 3 lgts sur 4 en très mauvais état sur Saint-Benoît et Bras-Panon
- une dégradation du bâti qui progresse à l'Est (+33%) depuis 1999



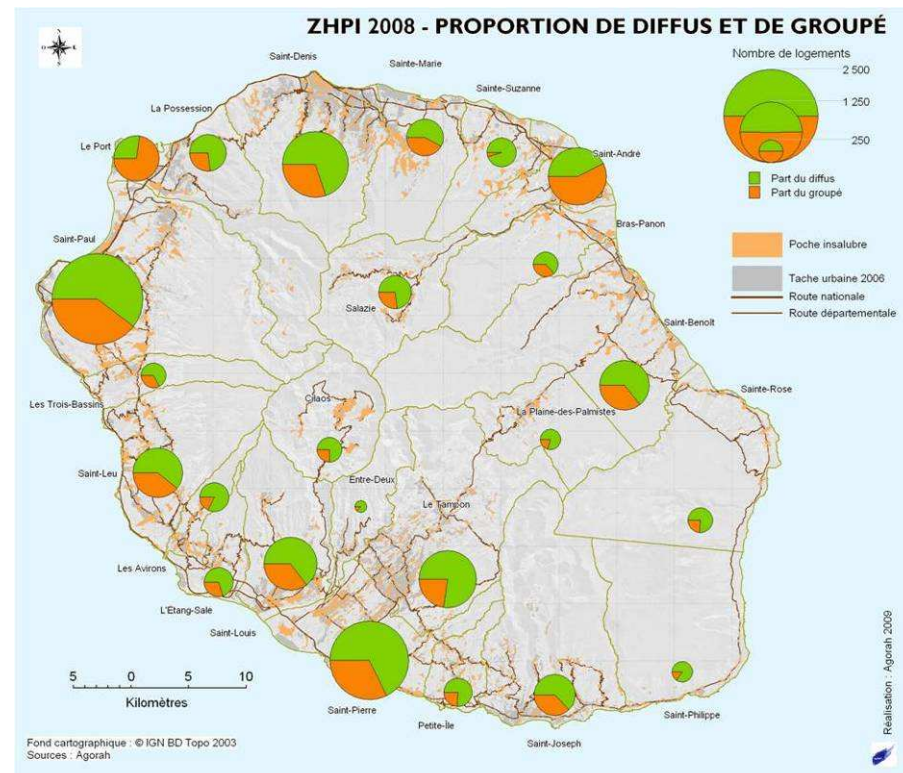
Les formes d'insalubrité en 2008

Une insalubrité essentiellement diffuse



- Insalubrité « diffuse » = logements insalubres séparés par des logements en bon état
- REUNION : 65% en diffus (10 500 logements).
- **CIREST : 60% des logements insalubres de formes diffuses (1 843 logements)**
- Phénomène plus accentué sur la majorité des communes de l'Est (supérieur à 73%) à l'exception de Saint-André

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

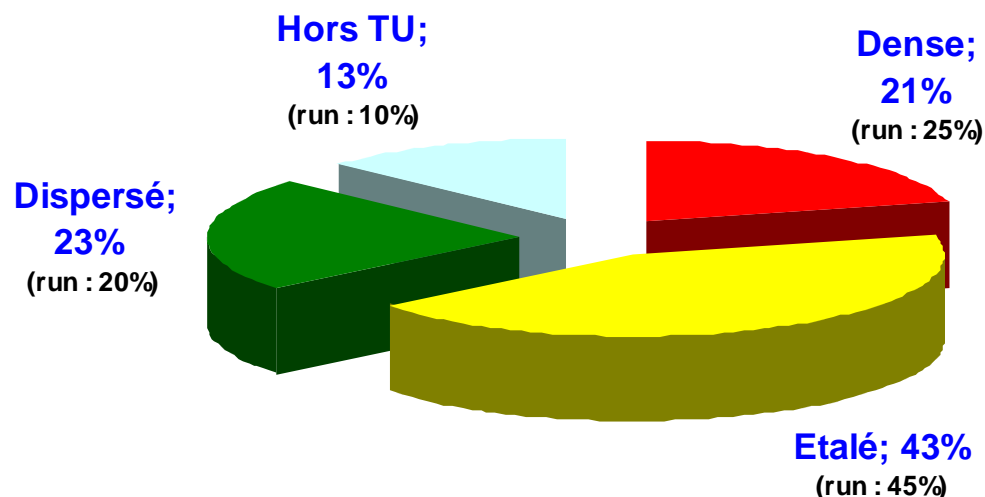


79% des logements insalubres sur l'Est sont localisés dans des espaces urbains de faibles densités



- REUNION : 75%
- CIREST : 4 logements insalubres sur 5 se localisent dans un tissu étalé, dispersé voire hors tache urbaine
- 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 de l'île, 80% logements sont dans un tissu lâche : communes rurales, secteurs des Hauts, en périphérie des zones agglomérées, problématique des cirques.

Typologie du tissu urbain et ZHPI - CIREST



- Phénomène plus accentué dans l'Est :
 - à plus de 95% sur les communes de la Plaine des Palmistes, Salazie et Ste-Rose.
 - 36% des logements insalubres de la CIREST situés dans la zone des Hauts

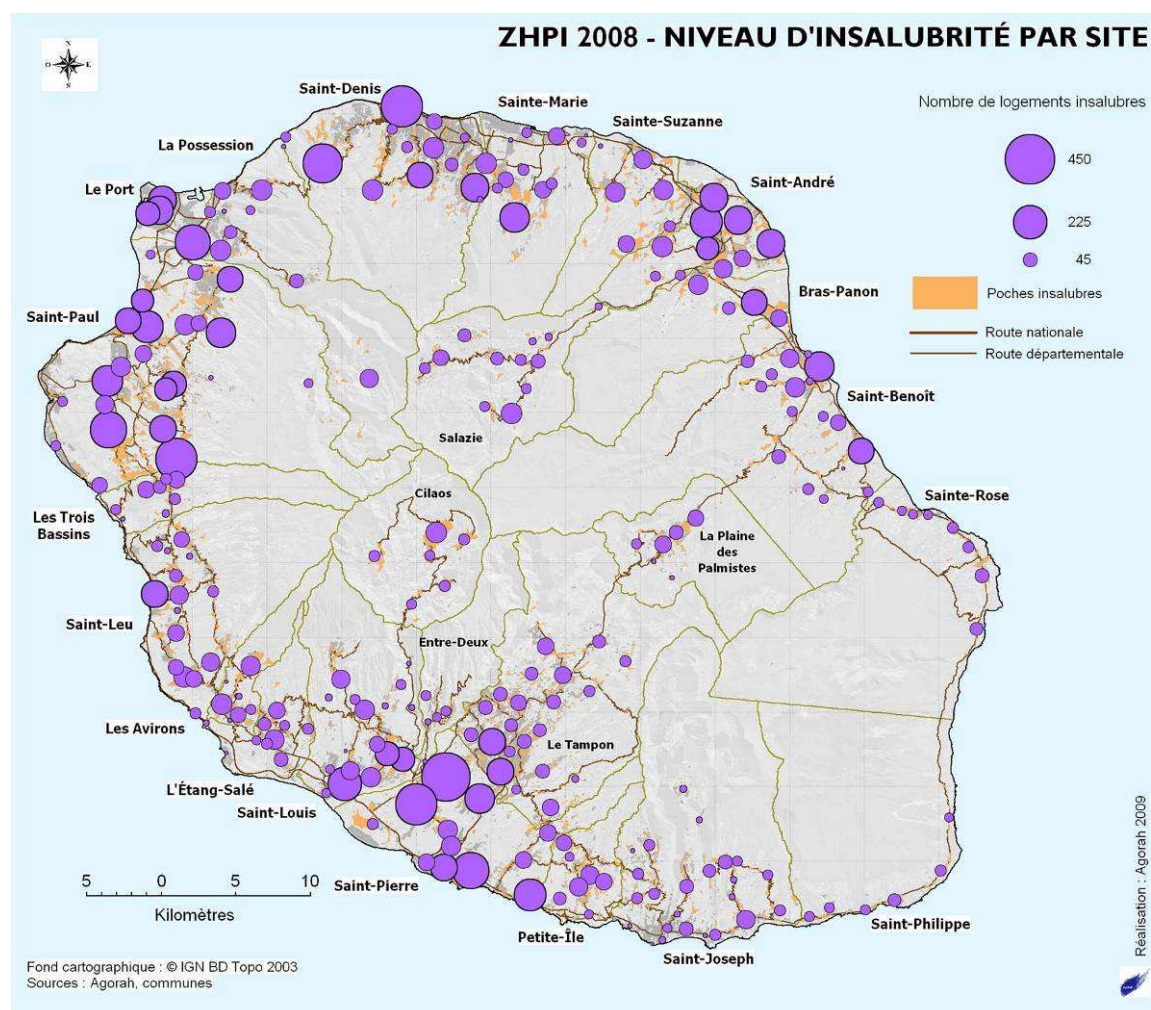
Des concentrations par site



- **57 sites** (quartiers ou regroupements de plusieurs quartiers) localisés à l'Est sur 264

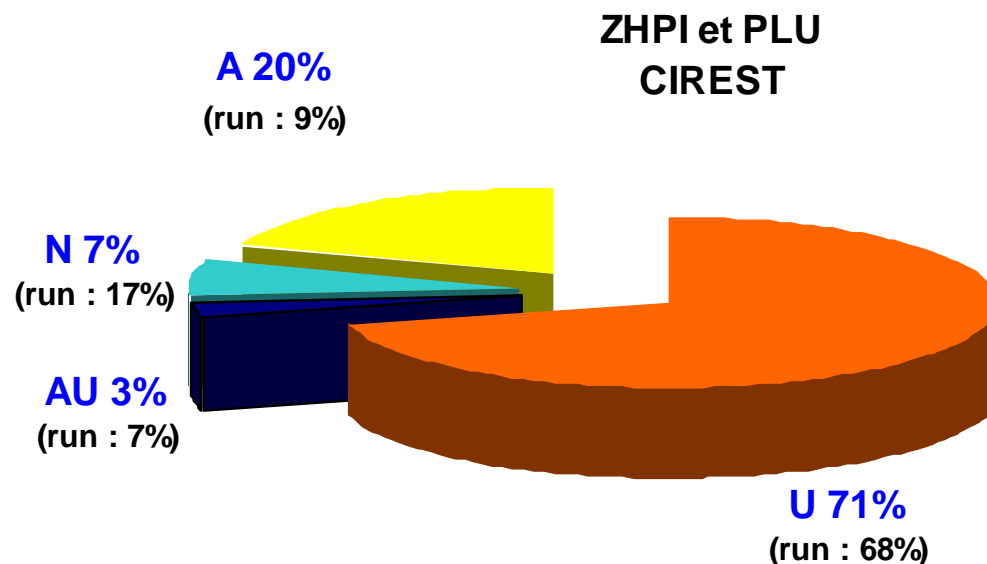
- Parmi ces sites des concentrations sont repérées :

- Centre ville de Saint-André et sa périphérie immédiate, Mille Roches, Champ Borne, Grand Canal rivière du Mât les Bas,
- Centre-ville de Saint-Benoît, Ste-Anne,
- centre-ville de Bras-Panon...





- **CIREST :**
71% des logements insalubres sont en zone U (2 200), ce qui facilite les interventions
- 27% des logements insalubres sont en zones agricole ou naturelle aux documents d'urbanisme, secteurs où les constructions sont majoritairement interdites.



Avec 3 types de communes à l'Est :

- 3 communes où l'insalubrité est plus accentuée en zones U et où moins de 19% des logements insalubres sont en zone agricole ou naturelle : St-André, Ste-Rose, La Plaine des Palmistes;
- 2 communes où 30% sont en zone agricole ou naturelle : Bras-Panon et Saint-Benoît;
- cas particulier de Salazie : 55% en zone agricole ou naturelle.

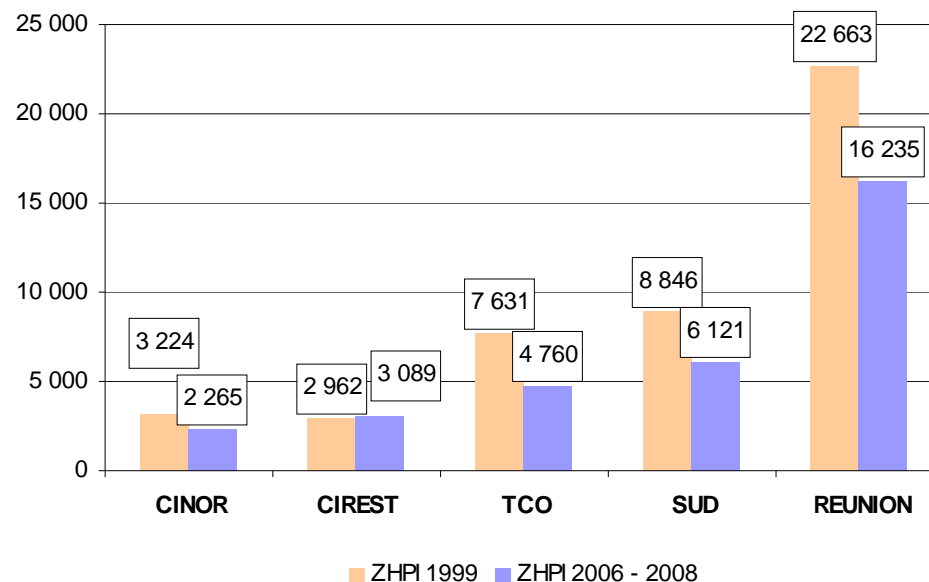
Une légère augmentation de l'insalubrité sur le territoire Est entre 1999 et 2008 : + 4%



➔ REUNION

- 1999 : 22 663 logements insalubres
- Évolution 1999 -2008 : - 6 428 logements
- Une baisse à l'échelle de l'île de – 28%
- Une baisse la plus élevée sur le TCO (-38%)
- En volume un baisse équivalente pour le Sud et l'Ouest (- 2800 lgts)

Evolution ZHPI 1999- 2008
par EPCI



➔ CIREST

- 1999 : 2 962 logements insalubres
- Évolution 1999 -2008 : + 127 logements insalubres (+ 4%)

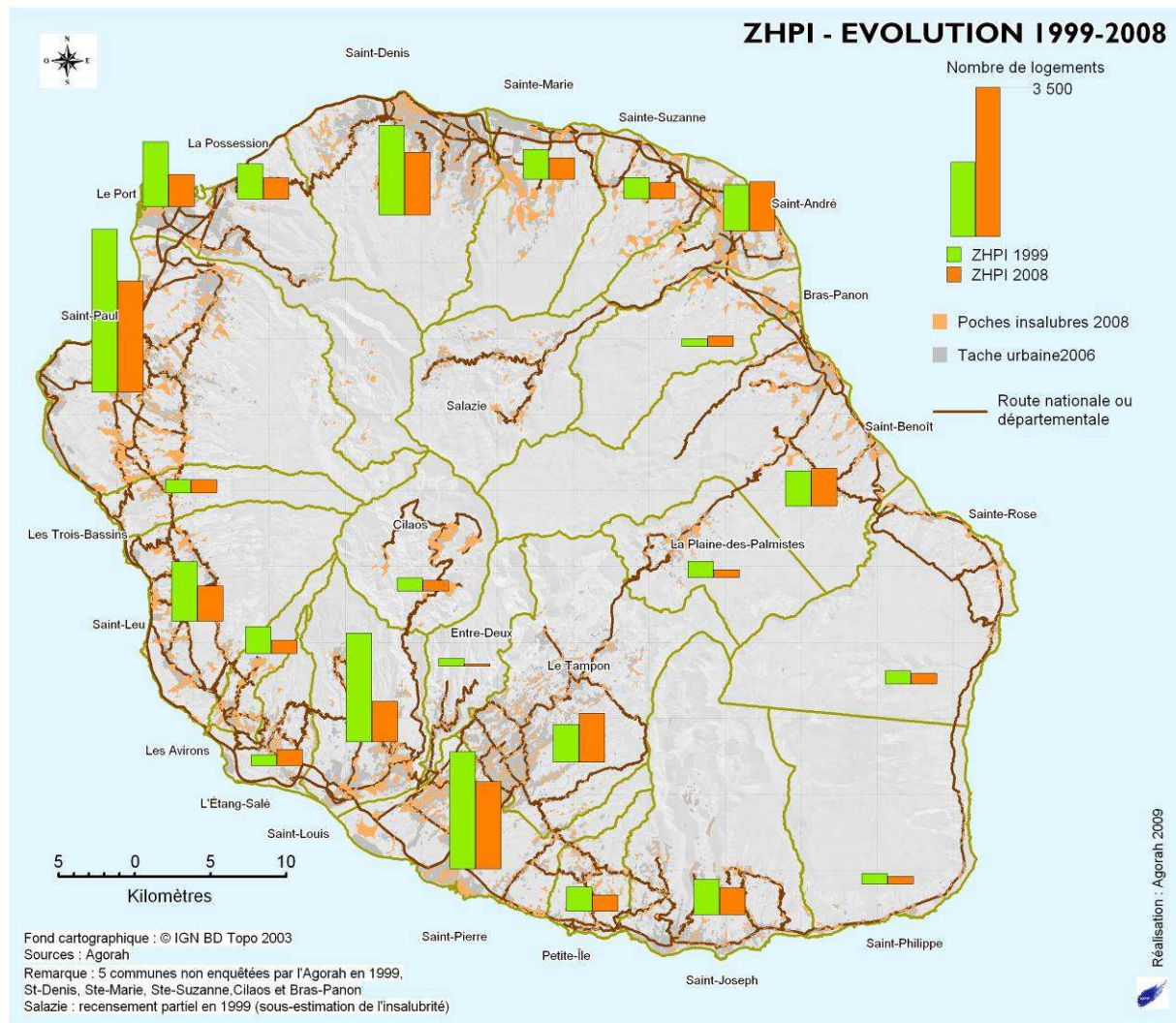
	ZHPI 1999*	Part des logements 99	ZHPI 2008	Part des logements 2006
CINOR	3 224	5%	2 265	3%
CIREST	2 962	9%	3 089	8%
TCO	7 631	13%	4 760	7%
SUD	8 846	10%	6 121	6%
REUNION	22 663	10%	16 235	6%

* Chiffre réajusté

4 des 6 communes de l'Est où l'insalubrité augmente



- Un recul de l'insalubrité sur les $\frac{3}{4}$ des communes de l'île ;
- 6 communes où la l'insalubrité progresse dont 4 à l'Est de l'île : 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.



4 des 6 communes de l'Est où l'insalubrité augmente



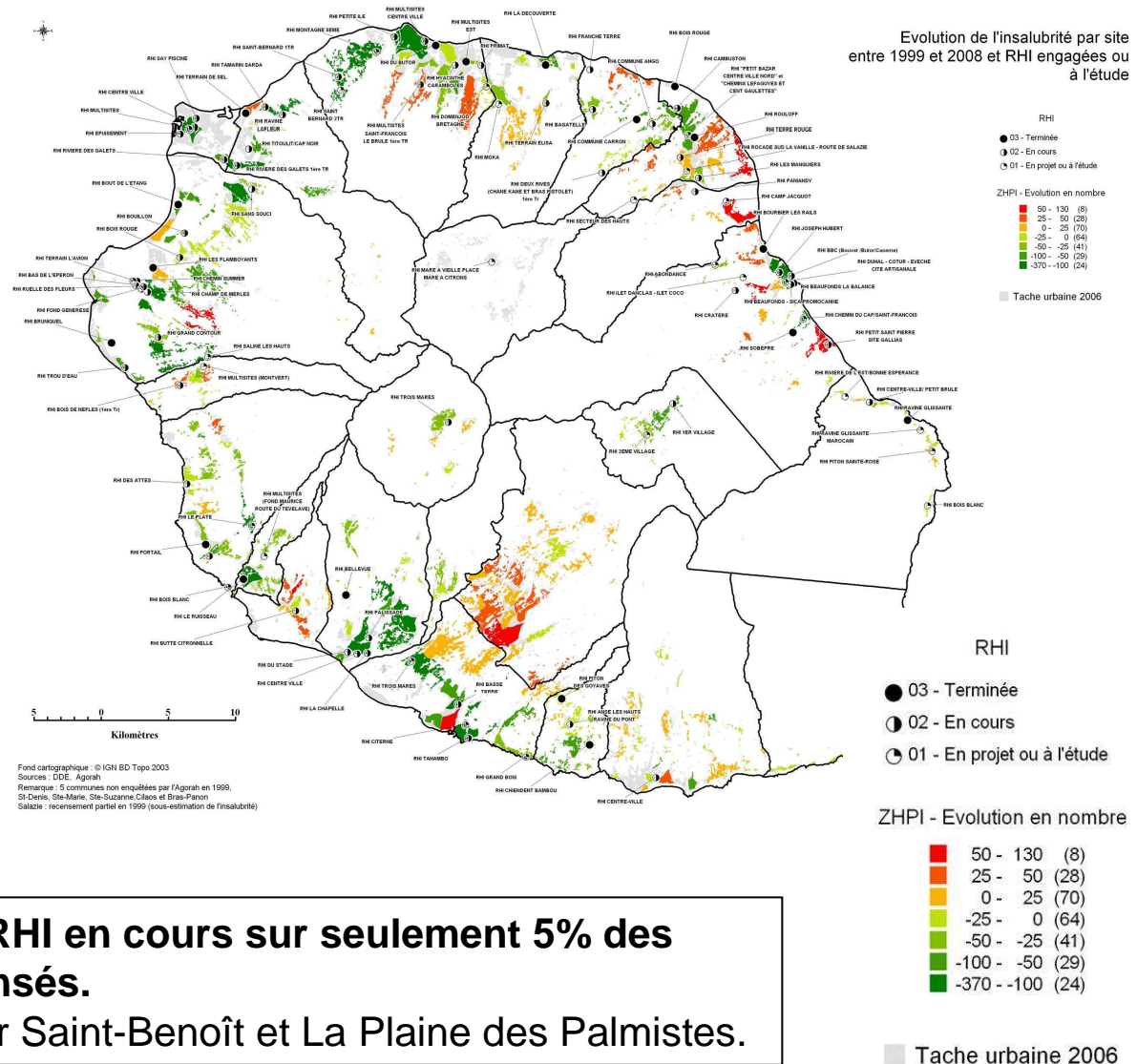
	ZHPI 99	ZHPI 99 Corrigé	ZHPI 2008	Evolution 99-2008	Evolution 99-2009 en %	Evolution 99-2008
Saint-Benoît	659	824	890	+ 66 lgts	+ 8%	
Saint-André	881	1037	1079	+ 42 lgts	+ 4%	
Bras-Panon	163	163	245	+ 82 lgts	+ 50%	
La Plaine des Palmistes	398	398	199	- 199 lgts	- 50%	
Sainte-Rose	304	304	243	- 61 lgts	- 20%	
Salazie	236	236	433	+ 197 lgts		
TOTAL	2641	2962	3089	+ 127 lgts	+ 4%	

- Légère augmentation sur les deux grosses communes de l'Est : St-André et St-Benoît
- Deux cas atypiques :
 - forte baisse de l'insalubrité sur la Plaine des Palmistes
 - une forte augmentation sur Salazie (hypothèse d'une sous-estimation en 1999)
- Forte progression également sur la commune de Bras-Panon (+ 50%).

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.

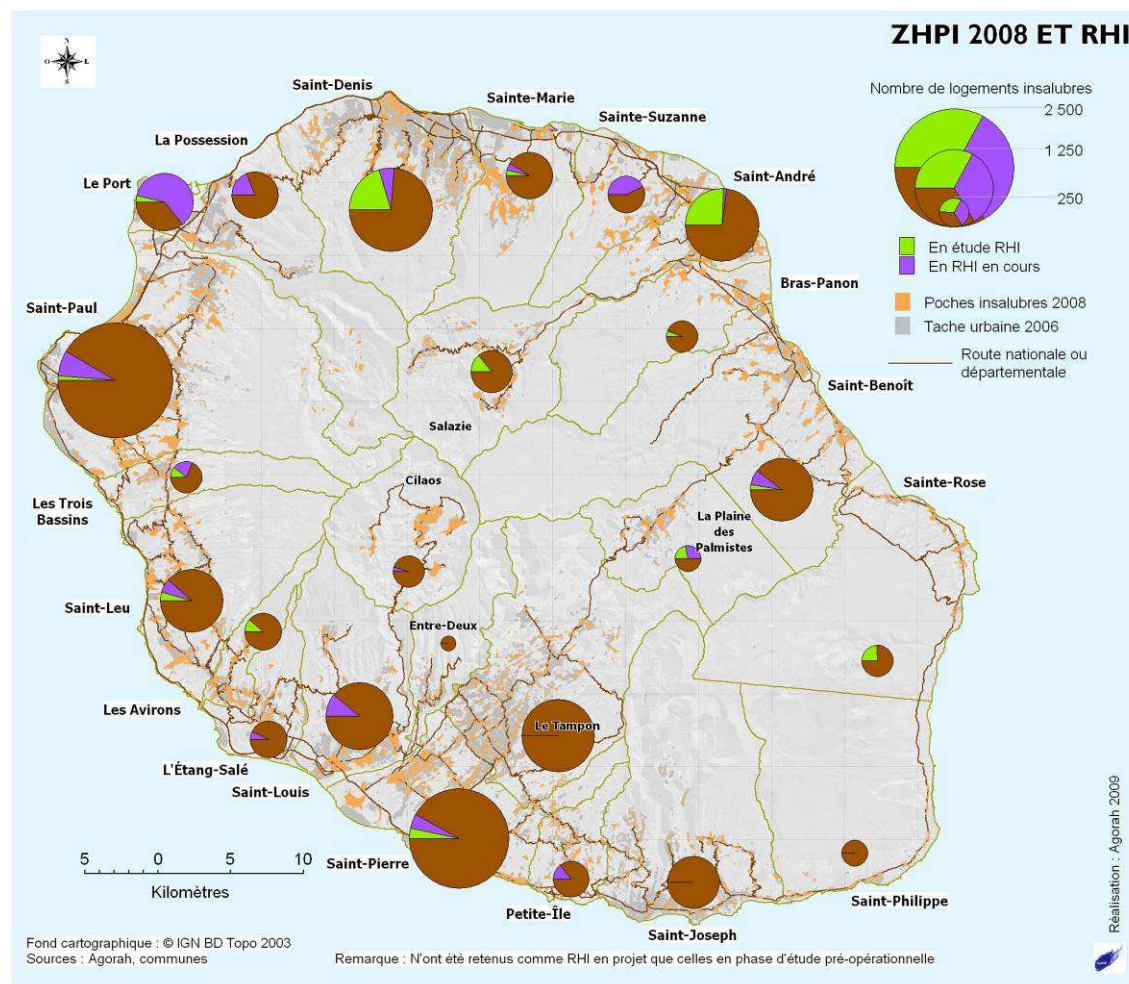


CIREST : 11 interventions RHI en cours sur seulement 5% des logements insalubres recensés.
Localisées principalement sur Saint-Benoît et La Plaine des Palmistes.

Politique de résorption de l'habitat insalubre et préconisations



- REUNION : 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 ;
- **CIREST : 8 projets RHI en phase opérationnelle soit 15% des ZHPI 2008 résorbés à terme ;**
- Résorption importante à terme sur certaines communes (Ex : St-André : 25%) ;
- Des opérations de résorption de plus en plus complexes et longues à réaliser.

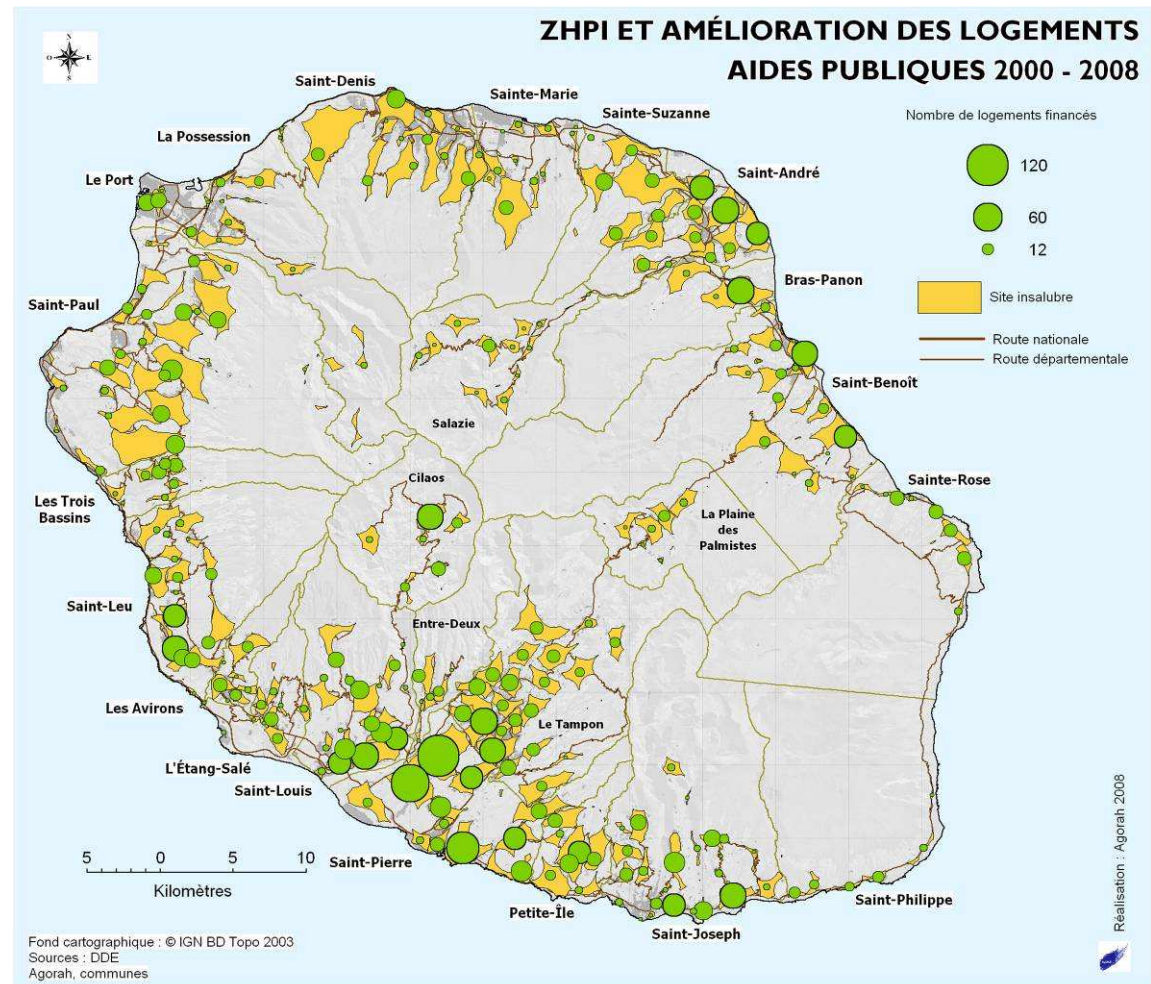


Politique de résorption de l'habitat insalubre et préconisations



Les autres types d'intervention : les améliorations en diffus (LBU)

- 5 300 améliorations diffus financées depuis 2000 qui se font pour plus de la moitié sur la micro-région Sud
- **CIREST : 950 interventions en amélioration diffus financées depuis 2000 (18% des améliorations de l'île)**
- Essentiellement sur les communes de St-André, St-Benoît et Bras-Panon.





Les autres types d'intervention

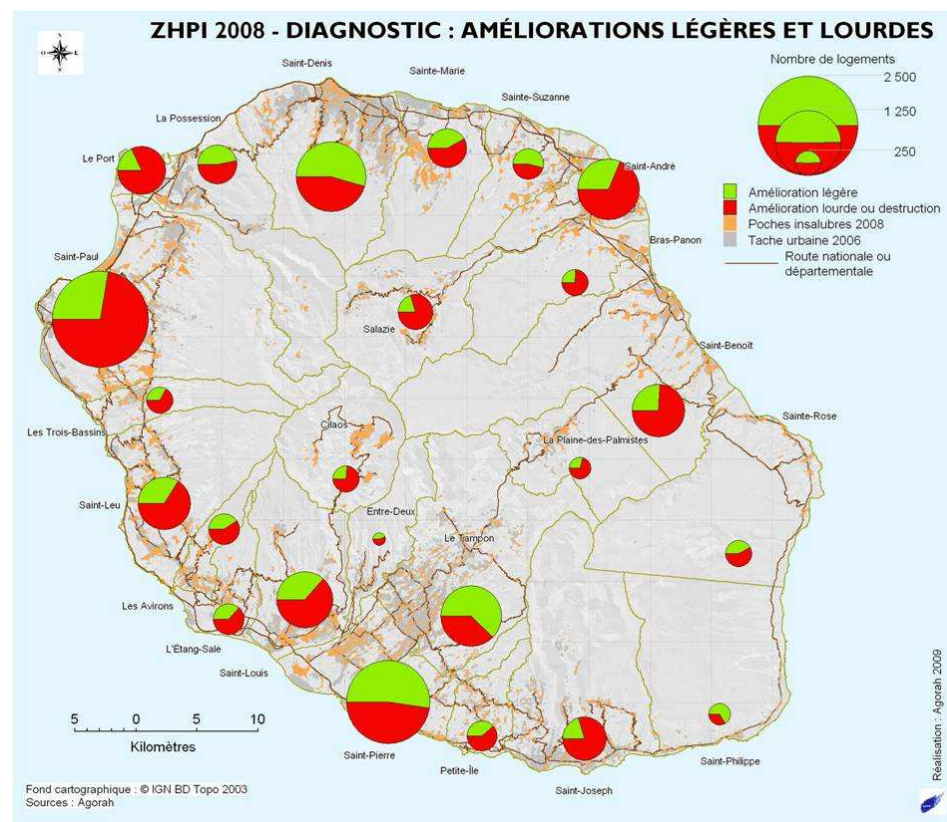
- Les interventions du Conseil Général : l'amélioration de l'habitat en secteur diffus, opérations « d'amélioration/décohabitation », le Programme d'intérêt général (PIG) « Logement et cohésion sociale » ;
- Les programmes de rénovation urbaine et les opérations programmées d'amélioration de l'habitat : 5 quartiers ANRU et peu d'OPAH (Le Port, Trois-Bassins et St-Benoît) ;
- Les interventions de la Fondation Abbé Pierre :
 - 176 améliorations réalisées depuis 1999
 - 110 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) », **dont 2 200 logements dans l'Est**
- **71%** des logements concernés soit 10 points de plus que la moyenne régionale
- contre 57 % en 1999
- **29 %** sont concernés par une **amélioration légère**



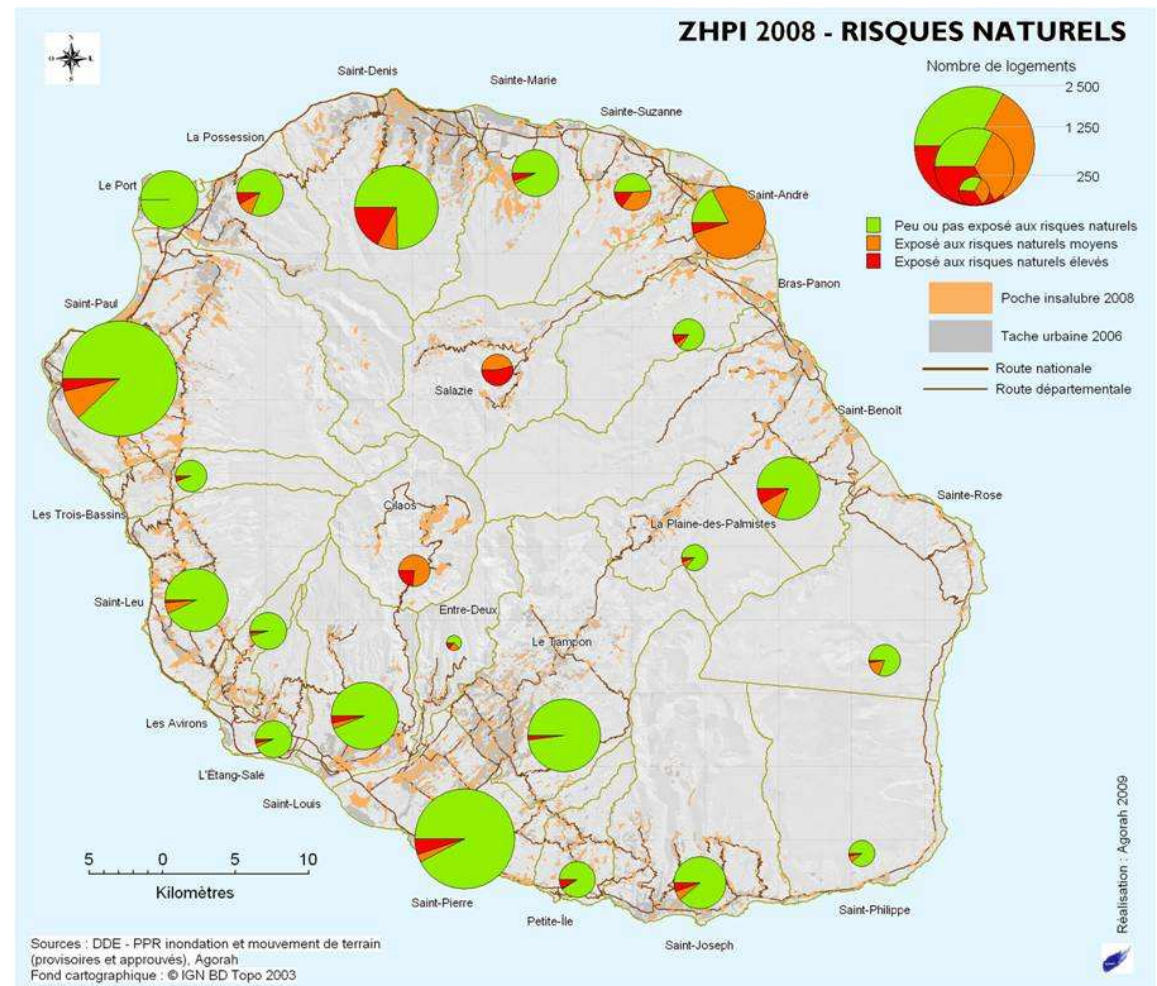
■ Le taux d'amélioration lourde le plus élevé de l'île, lié à :

- Un état du bâti majoritairement plus dégradé (conditions climatiques)
- et des situations d'habitats en mauvais état en zones à risques (Salazie) ou en zones inconstructibles.

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 marqué à l'Est : 1 425 logements concernés** dont
 - 10 % en aléa fort
 - 36 % en aléa moyenEt au Nord de l'île
- **Deux cas particuliers : Salazie** (totalité de la commune concernée dont 55% en aléa élevé) et **Saint-André** ($\frac{3}{4}$ en aléa moyen).





Une insalubrité majoritairement localisées sur des propriétés privées

- REUNION : 11% des logements insalubres repérés sur des parcelles publiques ou appartenant à des SEM
- **CIREST** : 7% des logements insalubres repérés sur des parcelles publiques ou appartenant à des SEM

Faible connaissance des situations d'indivision et des statuts d'occupation à l'échelle de l'île

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**

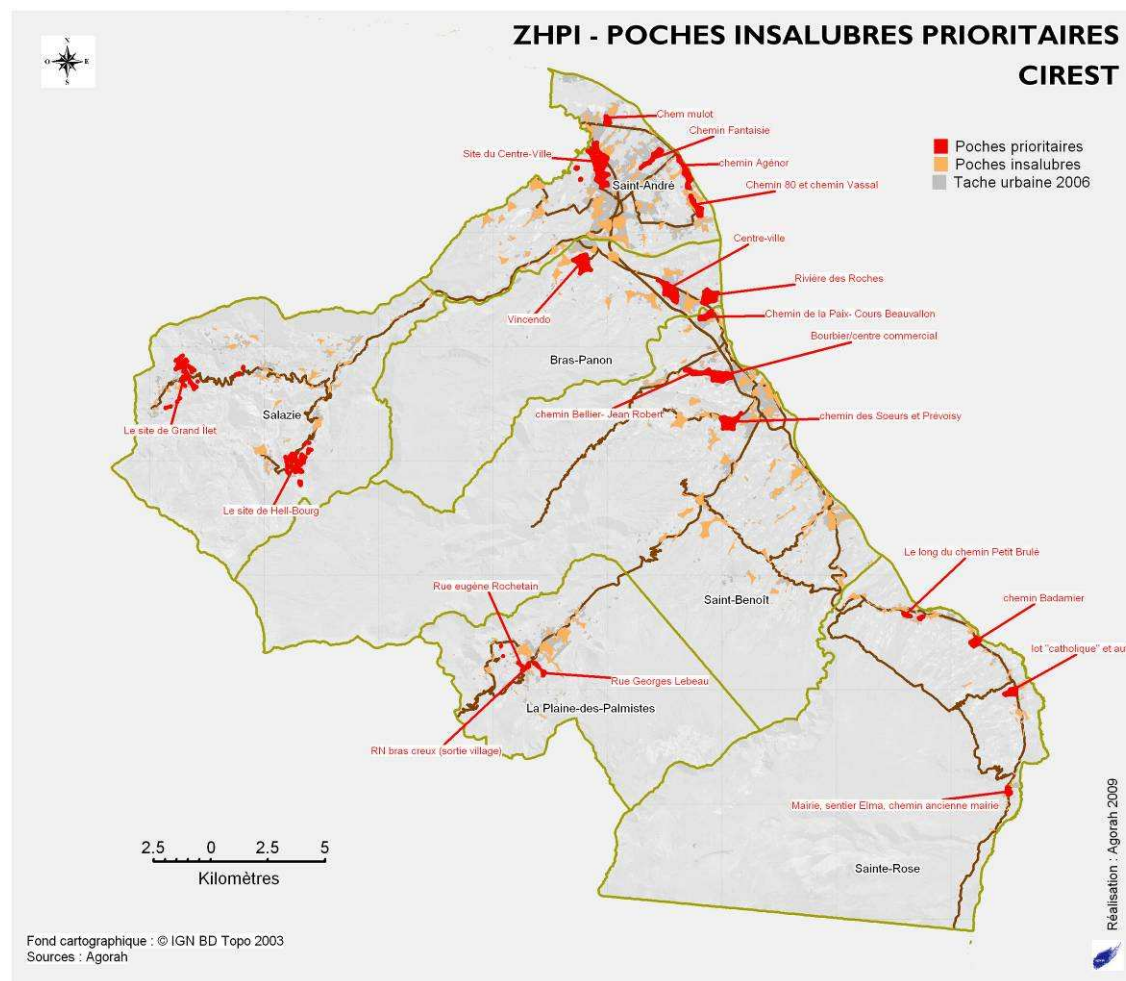
REUNION :

63 secteurs prioritaires,
14 % de l'insalubrité

CIREST :

16 secteurs prioritaires,
25 % 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)

A l'Est, une insalubrité qui se maintient

- 8% du parc de logements sont insalubres en 2008 avec :
 - des situations contrastées selon les communes,
 - un habitat en zone à risques plus prononcé,
 - une insalubrité au sein d'espaces urbains étalés,
 - présence encore de formes groupées.



Les facteurs explicatifs

- Un facteur climatique qui contribue au délabrement et à la dégradation d'un bâti précaire
- Des opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) moins nombreuses dans le passé sur le micro-région Est ;
- Des interventions récentes programmées qui n'ont pas encore d'impact significatif sur le volume total de logements insalubres recensés en 1999 et qui se retrouvent en 2008 mais qui à terme résorberont une partie de l'insalubrité repérée ;
- Des opérations qui mettent du temps (voire trop de temps) à se réaliser et qui ont un coût

- Des interventions en amélioration sur le diffus qui :
 - Sont insuffisantes au regard de la situation (100 lgts/an sur l'ensemble de la micro-région).
 - ne correspondent pas toujours aux fortes insalubrités repérées par l'Agorah.



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)