CADRAGE & RAPPELS

▸ Fiche 1
L'indignité : ce que cette notion renferme

▸ Fiche 2
Les sources et référentiels conseillés

1

L'indignité : ce que cette notion renferme

Le guide rappelle dans cette première fiche et en préalable, ce que renferme la notion d'indignité en s'appuyant sur des références sémantiques et réglementaires.
De manière simple, il mentionne les distinctions à faire avec des notions proches et quelle terminologie est à privilégier.

. DÉFINITION
. REPÈRES RÉGLEMENTAIRES
. DANS LA PRATIQUE
. RAPPELS SÉMANTIQUES
. QUELLE TERMINOLOGIE PRIVILÉGIER ?

2019

CONSTATS

Beaucoup de termes différents qualifient l'état de dégradation dans lequel se trouve un logement, un vocable technique ou parfois juridique faisant référence à des procédures ou cadres d'interventions spécifiques. Ne facilitant pas l'approche, la langue française et le langage courant mettent à notre disposition un nombre important de qualificatifs pour décrire l'état d'un logement et son niveau de dégradation : précaire, vétuste, dégradé, insalubre, non décent... Enfin, cette terminologie embrasse les champs du technique, du social, du juridique et du sanitaire avec selon la spécialisation, des termes qui seront privilégiés.

DÉFINITION DE L'HABITAT INDIGNE

La Loi Molle de 2009 définit comme : **«un habitat indigne, des locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.»**

La notion d'habitat indigne est la notion la plus large. Elle englobe toutes les situations qui exposent les occupants à des risques pour la santé ou leur sécurité. Elle ne se substitue pas à la notion d'insalubrité ou à celle du péril.

L'habitat insalubre définit par le code de la santé publique comme **«Immeuble ou groupe d'immeubles, bâti ou non, vacant ou non, qui constitue soit par lui-même soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger pour la santé des occupants ou des voisins.»**

Exemples d'habitat indigne à La Réunion.

Aux logements, immeubles et locaux insalubres, 1er cas de figure de l'habitat indigne, s'ajoutent :

- **Les situations de saturnisme** (peu présentes à La Réunion),
- **Les immeubles menaçant ruine** (mur, immeuble occupé ou non, partie d'immeuble),
- **Les locaux inhabitables par nature** (caves, sous-sols, combles, locaux sans ouvertures sur l'extérieur),
- **Les défauts de parties communes des immeubles collectifs d'habitation** (défaut de sécurité des équipements communs),

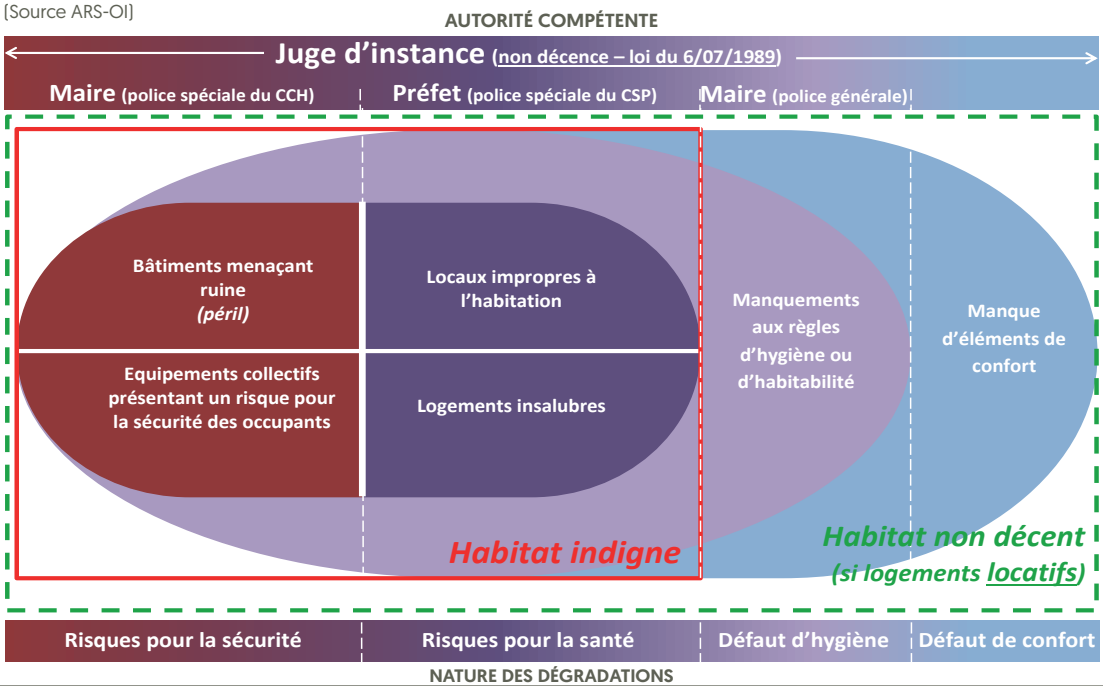
La réhabilitation relève des **pouvoirs de police administrative des maires** (sécurité) **et des préfets** (santé).

Cette notion ne concerne pas les logements manquants d'éléments de confort.

À NOTER :

Le passage de l'insalubrité à l'indignité est difficilement quantifiable avec des écarts en phase de diagnostic pouvant, en partie, s'expliquer par les immeubles collectifs aux équipements communs défaillants, pas toujours recensés ainsi que les immeubles impropres à l'habitation.

Schéma des différents niveaux de dégradation du logement dont ceux qui relèvent de l'indignité
(Source ARS-OI)



Pascal ROBERT
ARS - OI
Technicien sanitaire
Cellule salubrité
Service Environnement-Santé

« Les enjeux en matière de lutte contre l'habitat indigne justifient et nécessitent la mise en œuvre d'un travail partenarial soutenu. La place de l'ARS dans ce réseau de partenaires est primordiale pour faire cesser des situations qui mettent en danger la santé et la sécurité de personnes souvent vulnérables.

La mise en place des PILHI et des observatoires y afférents constituent une source prévisible de dossiers ciblés devant être traités par les polices du Préfet. Il s'agit incontestablement d'un outil supplémentaire de repérage de situations de marchands de sommeil, alimenté par les actions des acteurs de terrain.

Le traitement de ce type de situations est en parfaite adéquation avec la définition des objectifs prioritaires, qui fondent la politique publique en la matière. »

Aucune censure n'ayant été faite par l'AGORAH, chaque dire d'acteur, n'engage que l'interviewé.

EN RÉSUMÉ, SONT DÉFINIS COMME INDIGNES, LES LOCAUX D'HABITATION SUIVANTS ...

▸ **Ceux qualifiés d'insalubres** au sens du code de la santé publique (cumul de manquements aux règles d'hygiène fixées par le règlement sanitaire départemental) ;

▸ Ceux situés dans **des bâtiments menaçant ruine** ;

▸ Ceux situés dans des immeubles collectifs d'habitation dont **les équipements communs présentent** du fait de leur dégradation ou leur dysfonctionnement, **un risque pour la sécurité des occupants** (réseaux électriques, sécurité incendie, réseaux d'eaux...).

Ces notions s'appliquent quel que soit le statut d'occupation, la situation régulière ou informelle (propriétaire occupant, locataire, occupant sans titre, personne hébergée à titre gracieux...)

En revanche,

L'habitat non décent englobe les logements manquant d'éléments de confort ou d'équipements (salle de bain, toilettes intérieurs...), et **n'est pas nécessairement indigne**.

La notion d'habitat non décent implique nécessairement la présence d'un locataire car elle est rattachée à la loi la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

À l'inverse **un logement indigne, occupé par un locataire, est nécessairement non décent**.

QUI QUALIFIE L'HABITAT INDIGNE ?

Toute autorité, tout opérateur soit dans le cadre d'un repérage, d'une étude, de plaintes ou de signalements, ce qui entraine pour l'autorité administrative l'obligation d'agir c'est-à-dire de mettre en marche une procédure adéquate. L'insalubrité est du ressort de l'ARS.

REPÈRES RÉGLEMENTAIRES :

— **La loi du 5 mars 2007** instaurant le droit au logement opposable (dite "loi Dalo").

— **Rapport de Serge Letchimy de 2009** « L'habitat insalubre et indigne dans les Départements et Régions d'outre-mer : un défi à relever » fait une série de propositions qui alimenteront la loi de 2011.

— **Loi Molle ou Loi Boutin approuvée le 25 mars 2009** apporte une définition de l'habitat indigne,

— **Loi Letchimy adoptée le 23 juin 2011 et sa circulaire d'application du 31 mars 2014** détaille les modalités d'application des dispositions particulières de résorption de l'habitat indigne outre-mer,

— **La loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)** comporte de nouvelles avancées en matière de LHI,

— **la Loi du 14 octobre 2015 (LOI n° 2015-1268 d'actualisation du droit des outre-mer)** rend obligatoire la réalisation des plans communaux ou intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne.

REPÈRES SUR LES DIFFÉRENTES NOTIONS D'HABITAT DÉGRADÉ ENTRANT DANS LA DÉFINITION DE L'HABITAT INDIGNE :

— **Non décence :** rapport locatif (propriétaire - bailleur) - défauts d'éléments de confort (décret du 30 janvier 2002),

— **Manquements aux règles d'hygiène :** non-respect du règlement sanitaire départemental - risque pour la santé,

— **Insalubrité :** multiples infractions aux règles d'hygiène - risque pour la santé (Article 331-26 du code de la santé publique qualifie l'insalubrité),

— **Le danger ponctuel imminent :** danger nécessitant une intervention d'urgence,

— **Le péril :** problème de solidité d'un édifice - risque de chutes - danger pour la sécurité (immeuble menaçant de ruine - Article L.511-2 du code de la construction),

— **Accessibilité au plomb** (Art. R. 134-3 du code de la santé publique).

DANS LA PRATIQUE

Comme évoqué ci-dessus, la notion d'indignité est préférée, plus globalisante et sujet des nouveaux textes réglementaires. Comme rappelé, elle reprend essentiellement l'ensemble des logements insalubres.

Dans la pratique, de multiples appellations et abréviations sont communément employées et confondues. Le tableau ci-dessous reprend quelques exemples. Souvent, on parle à la fois de logements, de bâtis, d'habitations indignes... pourtant chaque mot a sa définition qui lui est propre.

Tableau des appellations les plus communément rencontrées

CADRE RÉGLEMENTAIRE	ZHPI : ZONE D'HABITAT PRÉCAIRE ET INSALUBRE (agorah)	BUREAUX D'ÉTUDES ÉTUDE PILHI	SUIVI PILHI
— local — immeuble — installation **à vocation d'habiattion**	— habitat précaire et insalubre — logement précaire et insalubre	— Habitation Indigne (HI) — logement indigne — bâti indigne — case insalubre	— Habitat Précaire et Insalubre (HPI) — Habitation Indigne (HI)

Source : AGORAH

RAPPELS SÉMANTIQUES

▸ **Habitat :** Ensemble de faits géographiques relatifs à la résidence de l'homme (forme, emplacement, groupement des maisons, etc.)

▸ **Bâti :** Assemblage de plusieurs pièces de menuiserie ou de charpente.

▸ **Bâtiment :** Toute construction destinée à servir d'abri et à isoler. Le mot « bâtiment » au sens juridique concerne un bâtiment ou partie de bâtiment clos et couvert, une maison individuelle dont la SHOB est supérieure à 50 m² ou un appartement inclus dans un immeuble collectif d'habitation..

▸ **Habitation :** Immeuble, maison où l'on demeure.

▸ **Logement :** Partie d'un immeuble, d'une maison, où l'on habite.

DÉFINITION INSEE : Un **logement** est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

— **séparé**, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...) ;

— **indépendant**, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

QUELLE TERMINOLOGIE PRIVILÉGIER ?

Le guide propose de privilégier l'appellation « bâti » au 1er stade de l'observation. En effet, ce qui est observé initialement depuis la rue est un bâti à vocation ou non d'habitation, occupé ou non.

Une fois l'entrée dans ce bâti, les unités « logements », les parties d'immeuble sont dénombrables (situation où plusieurs logements figurent dans un même bâtiment). Rappelons qu'au stade diagnostic, il s'agit d'un repérage depuis le «barreau» de l'état de dégradation du bâti sans entrer à l'intérieur.

Le plus souvent 1 bâti = 1 logement, les constructions étant essentiellement de forme individuelle.

L'approche «bâti» indigne sera déclinée en logements indignes une fois le pré-repérage affiné.

Enfin, il est important de rappeler que :

▸ les **bâtis «vides»** ou inoccupés sont comptabilisés dans le recensement (cf. définition habitat insalubre du code de la santé publique),

▸ ne sont retenus que **les bâtis à vocation d'habitation**.

CADRAGE & RAPPELS

▸ Fiche 1
L'indignité : ce que cette notion renferme

▸ Fiche 2
Les sources et référentiels conseillés

2

Sources & référentiels conseillés

Dans cette fiche, le guide conseille les bases de données qui doivent servir de référentiels, des préalables indispensables à l'élaboration des PILHI et leur suivi. Il met en garde sur les limites d'usages de certaines sources.

. CONSTITUER UNE BASE DE DONNÉES DES BÂTIS INDIGNES

. RÉALISER DES CROISEMENTS DE DONNÉES

. LE RECENSEMENT DES ZONES D'HABITAT PRÉCAIRE ET INSALUBRE (ZHPI) DE L'AGORAH POUR L'ACTUALISATION

2019

agorah
AGENCE D'URBANISME À LA RÉUNION

CONSTITUER UNE BASE DE DONNÉES DES BÂTIS INDIGNES ET UNE CONNAISSANCE DU PARCELLAIRE

Plusieurs référentiels existent afin de constituer une base de données des bâtis et un stock d'images ou photographies aidant au repérage. Cette base sera complétée et enrichie par des visites de terrain.

L'ortho photographie : images des bâtiments aidant à la localisation et au recensement

Plusieurs sources peuvent fournir des photographies vues d'avion qui doivent être les plus récentes possibles et constituent la base du recensement :

- Ortho photographies de l'IGN,
- Images Google,
- Images satellitaires.

À NOTER :

Parfois des couvertures ULM permettent d'actualiser sur certains secteurs difficilement accessibles ou recouvert de végétation ou de nuages à l'époque de la prise de vue. Cet outil peut être utilisé de façon complémentaire.

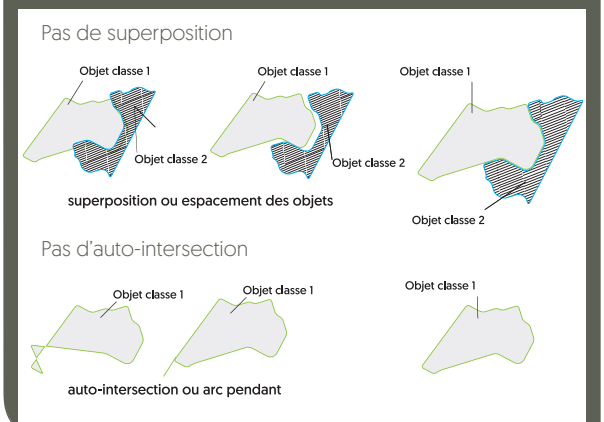
La BD Ortho de l'IGN

L'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN) a pour mission de constituer le Référentiel géographique à Grande Échelle (RGE®) de précision métrique, en intégrant des données de référence, issues de ses propres bases ou provenant d'autres producteurs dont la BD Ortho est une des composantes sur le volet Image.

RÈGLES DE NUMÉRISATION

- Dans la mesure du possible, la numérisation manuelle devra être évitée. Il est fortement conseillé de s'appuyer sur des référentiels existants tels que les données BD_TOPO® (IGN) ou le parcellaire graphique (PCI-Vecteur – DGFIP).

En cas de numérisation manuelle, un objet doit représenter un bâtiment unique (ne pas effectuer d'agrégat) et respecter les règles de numérisations suivantes :



Ces images aujourd'hui commencent à dater, la dernière livraison a été faite en 2011. Une prochaine date de livraison est prévue pour 2017.

Les images Google

Que ce soit sur ordinateur, mobile, tablette, visualiser des bâtiments, survoler des espaces bâtis est aujourd'hui devenu facile d'accès à partir du logiciel Google Earth pourvu des données topographiques.

Images satellitaires

Les images satellites hautes résolutions (SPOT 6) ou très hautes résolutions (PLEIADE) permettent de répondre au manque d'actualisation des autres référentiels. La station SEAS-OI est en mesure de fournir ces images sous conditions.

La BD Topo de l'IGN : une base de départ de bâtiments préexistants

La BD Topo de l'IGN est une autre composante des données fournies par l'IGN qui permet d'avoir le détourage de chaque bâti visualisé sur les photos aériennes pouvant par le suite être extraites et renseignées avec toute une série d'informations souhaitées (exemple : état du bâti, préconisations, réalisation....).

Cette base de données comprend de multiples objets ceux à privilégier sont de quatre ordres : bâtis indifférenciés, bâtis industriels, bâtis remarquables et constructions légères. Une prochaine date de livraison est comme pour la BD ortho prévue pour 2017.

À savoir

- Les données IGN sont mises à disposition des partenaires publics et/ou assurant une mission de service public gratuitement depuis le 1er janvier 2013. L'organisme souhaitant en bénéficier doit compléter une fiche d'identification sur le site de l'IGN pour se voir attribuer ou non l'accès au téléchargement des données disponibles.

À NOTER :

Compte tenu de l'ancienneté des données de l'IGN, elles peuvent être utilisées comme référentiel de base pour leur qualité et être compléter par d'autres sources en vue de constituer les bases les plus à jour possible.

Le détourage des bâtiments ne figurant pas sur la BD Topo peuvent être fait de manière manuelle (nouveau bâti indigne repéré) en respectant des règles de numérisation ci-contre.

La donnée foncière de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP)

La propriété du sol sur laquelle se localise le bâti indigne est un élément déterminant, à terme, les possibilités d'actions et les outils à solliciter. Il s'agit notamment de pouvoir distinguer les bâtis sur propriété publique des bâtis indignes sur propriété privée. L'objectif est aussi d'essayer d'estimer la part des situations foncières complexes de type «indivisions» par exemple.

▸ **La documentation cadastrale** mise à disposition par la DGFiP aux structures publiques se compose :

— Du plan cadastral informatisé (PCI),

— et de la documentation littérale ou documentation foncière qui comporte des renseignements sur les propriétés bâties et non bâties.

▸ **Le parcellaire cadastral** permet de compléter cette approche à travers par exemple la présence ou non d'autres bâtis sur une même parcelle, la mesure de potentialités de construction etc....

▸ **Les bases de données MAJIC (Mise A Jour de l'Information Cadastrale)** fournissent plusieurs fichiers dont deux référentiels cibles : Le fichier des propriétaires (FP) et le fichier des propriétés bâties (FPB). Ce dernier répertorie toutes les informations en lien avec l'identification et l'évaluation des locaux.

Pour information

▸ Ces fichiers constituent des bases fiscales contenant des informations relatives aux parcelles et au bâti servant au calcul des taxes locales (taxe foncière et taxe d'habitation notamment). L'unité de mesure est généralement le local ou PEV (partie d'Evaluation) définit comme la partie d'un bâtiment.

Tableau des forces et faiblesses de la donnée DGFIP

FORCES	FAIBLESSES
• Précision géographique (parcelle), • Fréquence d'actualisation, • Informations sur le logement (propriétaire, type de propriétaire, année de construction,...), • Informations sur les parcelles bâties ou non.	• Origine déclarative de la donnée, • Entrée fiscale (tout bâti n'est pas toujours reconnu fiscalement), • Variables renseignées à la construction et mises à jour qu'en cas de déclaration, • Pour une parcelle comprenant plusieurs bâtiments, l'information ne peut être rattachée au bâtiment concerné, • Donnée sur le statut d'occupation non fiable.

À NOTER :

Le statut d'occupation reste toutefois difficile à collecter et non exploitable sur ce référentiel (cf. fiche 9 sur les bonnes pratiques).

Enfin, les dernières données disponibles datent de 2015 et peuvent être mise à disposition des BET en charge de PILHI par l'intermédiaire de l'EPCI commanditaire.

Le parcellaire cadastral est une source indispensable qui va permettre d'affiner l'analyse foncière par le croisement de d'autres données géolocalisées (exemple présence de réseaux, zonage PLU...) dans le cadre de l'élaboration du PILHI mais aussi dans sa définition opérationnelle au travers de l'identification des possibilités de relogement sur place ou encore des capacités d'accueil de nouveaux programmes de logements.

RÉALISER DES CROISEMENTS DE LA BASE DE DONNÉES DES BÂTIS INDIGNES AVEC D'AUTRES SOURCES AFIN DE COMPLÉTER L'ANALYSE

Une fois la base de données du recensement terrain de l'ensemble des bâtis indignes repérés constituée, elle doit être croisée avec une série de données qui vont enrichir le diagnostic et permettre des analyses multicritères sur le volet réglementaire, le niveau d'équipement et de desserte, la proximité de projets qui vont aider à catégoriser les types d'insalubrité et les solutions à préconisées en fonction des contraintes identifiées.

Les données réglementaires

Deux grands types de données réglementaires sont généralement utilisés :

▸ **Le plan d'urbanisme en vigueur (PLU),**

▸ **Le plan de prévention des risques :**
Inondation – Mouvement de terrain

Ces données sont indispensables pour mesurer l'ensemble des contraintes urbaines ou d'ordre naturel auxquelles sont exposées ces bâtis et les familles occupantes. Il s'agit notamment d'identifier les situations d'urgence (habitat en zones à risques). Elles sont mises à disposition aujourd'hui en version numérique.

Les PPR

Le Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) créé par la loi du 2 février 1995 constitue aujourd'hui l'un des instruments essentiels de l'action de l'État en matière de prévention des risques naturels. Le PPR est une servitude d'utilité publique associée à des sanctions pénales en cas de non-respect de ses prescriptions et a des conséquences en termes d'indemnisations pour catastrophe naturelle.

Le dossier du PPR contient une note de présentation du contexte et de la procédure qui a été menée, une ou plusieurs cartes de zonage réglementaire délimitant les zones réglementées, et un règlement correspondant à ce zonage. À La Réunion, c'est la Direction Départementale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DEAL) qui est en charge de l'élaboration des PPR.

Les PLU

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification urbaine qui détermine les zones constructibles et les normes qui les régissent, les sites plus propices à l'habitat, aux activités économiques et les zones de protection des espaces naturels ou agricoles. Il décrit, les dispositions réglementaires applicables, les règles d'urbanisme (zones constructibles, prescriptions...) en vigueur.

Il est nécessaire dans le cadre des PILHI de connaitre les possibilités d'intervention offerte (construction neuve, réhabilitation etc...).

Les données «réseaux» et équipements

Les données «réseaux» et équipements publics sont des données indispensables dans le cadre de l'élaboration des PILHI. Elles permettent à la fois de mesurer le niveau d'équipement d'un bâti indigne ou regroupement de bâtis mais aussi de son environnement proche. Ces données «réseaux et équipement» offrent par des analyses multicritères, la possibilité **d'appréhender les différents niveaux de desserte ou d'éloignement des équipements** des secteurs et in fine les investissements nécessaires dans le cas de futures interventions. L'état et l'absence des réseaux tels que assainissement et eau potable, téléphone, électricité, font partie des critères d'insalubrité évalués par l'ARS dans le cadre de l'élaboration du certificat d'insalubrité préalable à la mise en œuvre opérationnelle. Ils doivent faire l'objet d'un diagnostic fin pour évaluer les besoins de remise à niveau.

Ces données concernent principalement :

- **Les réseaux d'assainissement des eaux usées** : information que possèdent les communes en fonction des organismes gestionnaires
- **Les réseaux d'adduction en eau potable** : information que possèdent les communes en fonction des organismes gestionnaires
- **Le réseau routier** : donnée IGN
- **La localisation des équipements publics ou ERP** selon leur type : scolaires, sanitaires, sportifs, culturels... : base AGORAH
- **L'offre commerciale** : base permanente des équipements de l'INSEE destinée à fournir le niveau d'équipements et de services rendus par un territoire à la population, données de la CCIR.

Les données sur les projets de logements et d'aménagement

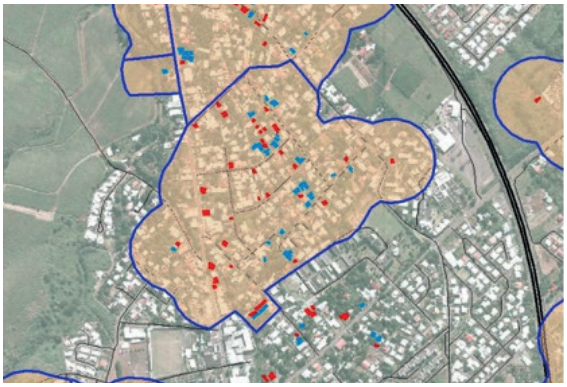
Enfin, il est important dans l'élaboration du plan en phase de préconisations **d'avoir connaissance de l'état de la programmation de logements sociaux et l'existence** dans les secteurs identifiés, **d'opérations d'aménagement**. Ces opérations à venir de construction de logements peuvent servir au relogement des familles occupant ces bâtis indignes de manière temporaire ou définitive.

Les données mobilisables sont de préférence des données géo référencées sur la programmation de logements locatifs sociaux récupérables auprès des services de la DEAL et sur les opérations RHI ou ZAC en cours auprès des communes ou SEM d'aménagement.

LE RECENSEMENT DES ZONES D'HABITAT PRÉCAIRE ET INSALUBRE (ZHPI) DE L'AGORAH POUR L'ACTUALISATION

Cette étude réalisée sur toute l'île sur la période 2006-2008 par l'AGORAH est un inventaire le plus exhaustif possible des bâtis insalubres. Elle fournit une localisation précise au bâtiment sur SIG des logements insalubres.

Cet inventaire calé sur les photos aériennes de l'IGN ou autres images satellites sert de **première base de travail et de pré-repérage sur le terrain des situations**, en vue d'une actualisation et d'un nouveau recensement exhaustif en phase diagnostic PILHI. L'ensemble du territoire doit être réexaminé pour à la fois savoir si le bâti insalubre de 2008, l'est toujours aujourd'hui et d'identifier les nouveaux cas apparus depuis cette date.



(Source AGORAH)

2 classifications de l'état du bâti sont proposées : mauvais ou très mauvais. L'ensemble des communes et intercommunalités ont été destinataires de ce recensement (rapports d'études, base de données géo localisées). Dans une logique de suivi des évolutions, il est conseillé de **maintenir un historique par rapport à cette base** (cf. fiche 9 bonnes pratiques).

À NOTER :

Cette base de données comporte à l'échelle de l'île **16 235** logements insalubres.

À savoir

- Cette fiche est à lire en parallèle de **la fiche 9** sur les bonnes pratiques. Cette dernière illustre l'usage des principales bases de données dans les PILHI réalisés.

DIAGNOSTIC ET REPÉRAGE

▸ **Fiche 3**
Méthode de repérage du bâti indigne

▸ **Fiche 4**
Proposition d'un socle commun d'indicateurs d'indignité

3

Méthode de repérage du bâti indigne

Le guide propose ici de rappeler à chaque stade d'étude ce qu'il est possible d'examiner, notamment dans la phase diagnostic du PCLHI-PILHI à partir de laquelle sera décliné le plan d'actions. Il précise les limites de la phase de diagnostic. Il recommande de conserver 3 niveaux de catégorisation de l'état du bâti pour éviter des confusions et fait référence à la grille d'évaluation de l'insalubrité de l'ARS en tant qu'outil dans l'examen des critères d'insalubrité.

. DIAGNOSTIC PILHI : PRÉ REPÉRAGE À PARTIR DE CRITÈRES D'INSALUBRITÉ EXTÉRIEURE DU BÂTI

. CATÉGORISATION DE L'ÉTAT DU BÂTI

. ÉTUDES PRÉ OPÉRATIONNELLES : PRÉCISION DE DIAGNOSTIC BÂTI & NIVEAU DE REMÉDIABILITÉ

2019

agorah
AGENCE D'URBANISME À LA RÉUNION

DIAGNOSTIC PILHI : PRÉ REPÉRAGE À PARTIR DE CRITÈRES D'INSALUBRITÉ EXTÉRIEURE DU BÂTI

Qu'observe-t-on en phase de diagnostic d'un plan communal ou intercommunal de lutte contre l'habitat indigne ?

Il s'agit dans cette phase de couvrir à partir d'un recensement l'ensemble du territoire communal ou intercommunal. L'objectif est à partir d'une présence devant chaque bâti de réaliser un premier diagnostic extérieur visuel en examinant des principaux critères retenus sur le terrain, relatifs au bâti. L'insalubrité s'analyse au cas par cas et après visite des lieux en se référant notamment à la liste de critères suivants :

DIAGNOSTIC PILHI (étude de faisabilité)
ÉCHELLE COMMUNALE OU INTERCOMMUNALE

Pré repérage qui remonte du terrain à partir **des principales caractéristiques extérieures du bâti :**

- Étanchéité de la toiture,
- État des menuiseries,
- Désordres de structures,
- Ventilation / éclairage naturel, termites, installation électrique le cas échéant,
- Réseaux d'évacuation des eaux, usées et/ou anarchiques
- Bâti / parcelle manisfestement abandonnée,
- Précarité des matériaux employés,
- Âge estimé de la construction,
- Qualité de mise en œuvre.

Catégorisation en fonction de l'état du bâti pas d'enquêtes individualisées à ce stade (ou optionnelle)

RÉFÉRENTIELS

BD Topo IGN / parcellaire / couverture ULM complémentaire

À NOTER :

À ce stade, il s'agit d'une lecture de l'indignité au regard de principaux critères «architecturaux» de la structure bâtie, complétés de quelques éléments liés aux réseaux et l'état de la parcelle.

Ce repérage est aussi l'occasion d'identifier les bâtis indignes au caractère remarquable ayant un intérêt architectural et patrimonial qui devront faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre de projets d'améliorations.

Ce qui qualifie un bâti indigne le plus souvent

- **Une forte dégradation du bâti (structure porteuse, étanchéité etc.) et sans confort,**
- **Une accumulation de nombreux défauts aux règles d'hygiène, (pièces sans ouvrant sur l'extérieur, présence de nuisibles, importantes infiltrations d'eau...),**
- **Présence de défauts graves de conception, d'équipement, de dangerosité parfois (installation électrique dangereuse...),**
- **La présence d'un danger pour la santé et/ou la sécurité des occupants ou voisins.**

LES PRINCIPALES PATHOLOGIES OBSERVÉES SONT PLUTÔT LIÉES À L'ANCIENNETÉ DU PARC :

- Défaut d'étanchéité de la toiture > infiltrations,
- Désordres de structure > apparition de fissuration, soubassement incliné,
- Menuiseries vétustes,
- Termites,
- Réseaux d'évacuation des eaux usées fuyards et/ou anarchiques,
- Bâti / parcelle manifestement abandonnés.

GUY BROSSARD
Directeur du Bureau d'étude GB2

« Le bureau d'études GB2 a participé, dans le cadre des PILHI, à la réactualisation des études ZHPI sur le territoire de la CIREST, il mène actuellement une mission similaire sur la CIVIS avec deux autres bureaux d'études. Sur la CIVIS, l'actualisation commence par un repérage complété par une enquête technique et sociale.

Le repérage de l'habitat indigne mesure les évolutions à l'échelle communale ou intercommunale. L'analyse est réalisée depuis l'espace public et s'appuie sur une grille identifiant les désordres du bâti. L'analyse depuis l'espace public catégorise le bâti et sa situation réglementaire (PLU, risques naturels), mais elle ne permet pas d'engager le processus allant du repérage, au signalement pour aboutir au traitement de situations difficiles à tout point de vue.

Couplé à une enquête technique et sociale le processus peut s'engager. L'enquête révèle des infractions à la loi, souvent des problèmes de santé publique (grille ARS à l'appui), mais aussi et surtout elle soulève des problématiques sociales lourdes liées à la précarité des occupants.

Les situations sont complexes, le traitement de l'habitat indigne nécessite des équipes opérationnelles de type MOUS qui devront s'appuyer sur les moyens et compétences d'un ensemble d'acteurs. »

Aucune censure n'ayant été faite par l'AGORAH, chaque dire d'acteur, n'engage que l'interviewé.

Les limites de la phase diagnostic du PILHI

- Ne permet qu'un pré repérage depuis le «barreau», il s'agit d'un diagnostic extérieur du bâti uniquement, un premier examen visuel reposant sur une approche construction du bâti des principaux éléments de dégradation,
- Nécessite des diagnostics techniques plus approfondis qui vont permettre d'affiner l'analyse à travers des critères intérieurs du logement en phase étude complémentaire PILHI (TCO),
- Appréhende très peu les formes d'habitats collectifs (défaut d'équipements communs) qui exigerait une approche spécifique,
- Couvre l'ensemble des logements insalubres, premier cas de figure et majoritaire de l'habitat indigne,
- Ne permet pas d'identifier les situations de saturnisme à La Réunion, qui demanderaient des analyses spécifiques,
- Ne reflète que partiellement les situations d'habitat informel (identification possible sur propriété publique) - demanderait une analyse foncière plus poussée sur la propriété privée.

ÉTUDES PRÉ OPÉRATIONNELLES : PRÉCISIONS DU DIAGNOSTIC BÂTI ET NIVEAU DE REMÉDIABILITÉ

ÉTUDES PRÉ OPÉRATIONNELLES OU COMPLÉMENTAIRES AU PILHI
Échelle de quartiers ou sites

Le seuil de la porte est franchi

- Diagnostic technique du bâti approfondi en vue de déterminer l'ensemble des critères intérieurs et extérieurs d'insalubrité et le degré de remédiabilité (estiamation des coûts de travaux pas systématique),
- Réalisation en parallèle d'enquêtes sociales (informations sur les familles, leurs attentes...)

Définit une stratégie d'intervention (scénarios) et des projets d'aménagement

RÉFÉRENTIELS
La grille d'évaluation de l'insalubrité (ARS)

Pour rappel, les études pré-opérationnelles ont pour objet de définir le projet, et doivent porter sur :

- les aspects fonciers,
- les aspects techniques (critères extérieurs et intérieurs du bâti, réseaux...),
- les aspects sociaux, la programmation, l'évaluation des coûts (faisabilité financière),
- les projets d'aménagement.

Elles comportent un approfondissement des diagnostics (estimations des coûts de travaux) et collecte d'informations sur les familles ainsi qu'une déclinaison du projet d'aménagement et un chiffrage.

Certains désordres ne s'observent qu'en franchissant le seuil de la porte (exemple : absence ou mauvais état des sanitaires) et ne seront collectés que dans une phase pré-opérationnelle (étape suivante une fois le PILHI validé). Par conséquent en fonction du stade d'étude, le diagnostic s'affine et avec lui les critères de lecture des situations sur le plan technique bâti et sur le plan social, en vue in fine d'une action opérationnelle.

CATÉGORISATION DE L'ÉTAT DU BÂTI

En fonction des prestataires réalisant les repérages, du stade de l'étude (l'entrée dans le logement est effective ou non), la classification des bâtis selon leur état de dégradation est variable et comporte différents niveaux de classification. Le tableau ci-dessous rappelle les principaux cas rencontrés selon le stade d'étude.

	DIAGNOSTIC PILHI		ÉTUDE COMPLÉMENTAIRE PILHI		ACTUALISATION ÉQUIPE PILHI
CLASSIFICATION ÉTAT DU BÂTI SELON LES BET ET STADE ÉTUDE	Moyen	Moyen	Médiocre	Moyen	Moyen
	Moyen moins	-	-	-	-
	Mauvais	Mauvais	Mauvais	Mauvais	Mauvais
	Très mauvais	Très mauvais	Très mauvais	Bidonville	Très mauvais

Exemple 1 :

Catégorisation PILHI CIREST et PCLHI de la commune de Petite-Ile

- **Très mauvais :** démolition et reconstruction complète,
- **Mauvais :** intervention très lourde (reconstruction complète ou partielle),
- **Moyen moins** : intervention lourde (inférieure à 25 000€),
- **Moyen** : intervention moyenne (inférieure à 15 000€),

Exemple 2 :

Equipe PILHI TCO – diagnostic technique «bâti»

- **Très mauvais :** pas d'amélioration possible,
- **Mauvais** : travaux lourds,
- **Moyen :** travaux légers.

Le guide propose pour éviter des confusions, de **rester sur 3 niveaux de dégradation à savoir : moyen, mauvais et très mauvais** qui doivent se retrouver à tous les stades d'études.

Il est possible d'établir des correspondances avec les appellations de la grille d'insalubrité de l'ARS qui sert généralement de référentiel qui ne diffère que sur le niveau 1 médiocre équivalent à moyen (cf. partie suivante).

Cette classification doit dans un premier temps prendre en compte l'état «réel » des dégradations du bâti puis seulement dans un second temps appréhender les solutions et dispositifs mobilisables à travers le montant des travaux, les financements mobilisables et la situation de la famille occupante. Il est précisé que le montant des travaux est affiné une fois l'entrée dans le logement possible en phase pré opérationnelle ou opérationnelle.

Il semble que dans les PILHI réalisés soit intégré, dès la phase diagnostic, la mise en parallèle entre le niveau de dégradation et les dispositifs d'amélioration disponibles. Il est important de rappeler, que cette approche ne doit pas biaiser le niveau effectif des dégradations du bâti.

LA GRILLE DE MESURE DE L'INSALUBRITÉ RECOMMANDÉE À TOUTES LES ÉTAPES DU PILHI

La circulaire DGS/DGUHC/SD7C/IU H4 n° 293 du 23 juin 2003 relative à la mise à disposition d'une grille d'évaluation de l'état des immeubles susceptibles d'être déclarés insalubres constitue un document de référence utilisé prioritairement par les services de l'Agence Régionale de la Santé. Elle permet de mesurer **le degré d'insalubrité et son caractère remédiable ou non.** Elle est un outil pour l'application des procédures relatives à l'insalubrité du code de la santé publique.

Elle permet d'identifier les risques potentiels pour la santé des occupants, afin de définir la procédure d'insalubrité adaptée, le caractère remédiable ou irrémédiable de l'insalubrité, et, le cas échéant, les travaux à réaliser pour supprimer ces dangers.

Dans cette grille, on retrouve certains items principaux constituant les éléments du pré repérage cités plus haut mais elle est largement complétée par une série de critères d'insalubrité liée au bâtiment et au logement. Cette circulaire comprend :

- **Une fiche d'évaluation-bâtiment,**
- **Une fiche d'évaluation-logement,**
- **Une fiche d'évaluation-maison d'habitation individuelle.**

L'intérêt de cette grille du pré-repérage à la mise en œuvre du PILHI

- Essentiellement utilisée en phase pré opérationnelle pour décliner les critères à observer susceptibles de nuire à la santé s'observant à l'extérieur du logement mais aussi à l'intérieur,
- Elle permet d'apprécier l'état physique des différents éléments à contrôler qui représentent un risque pour la santé ou la sécurité de l'occupant,
- En plus des éléments de dégradation du bâti, cette grille propose un examen des aspects spécifiques de l'insalubrité lié à l'occupation, à l'environnement proche (usages et entretiens des lieux, présence d'animaux nuisibles, état général des réseaux divers et équipements etc.),
- Sur la base de cette évaluation sera édité un rapport permettant au CODERST de se prononcer sur le caractère remédiable ou non.
- Elle sert à la construction des fiches de diagnostics pour le réexamen des situations (équipe PILHI).

Sa composition

35 critères liés au bâti

- **Environnement,** (aspect de l''environnement, nuisances...)
- **Éclairement,**
- **Salubrité et sécurité : fondations, couvertures, menuiseries...,**
- **Risques sanitaires particuliers,** (amiante, réseau gaz, plomb...)
- **Équipements collectifs,** (eau potable, assainissement...)
- **Usage et entretien.**

29 critères liés au logement

- **Structures** (hauteur sous plafond...),
- **Facteurs de risques** (intox CO, plomb, amiante...),
- **Humidité et aération,**
- **Équipements** (eau potable, assainissement, électricité...),
- **Usage et entretien.**

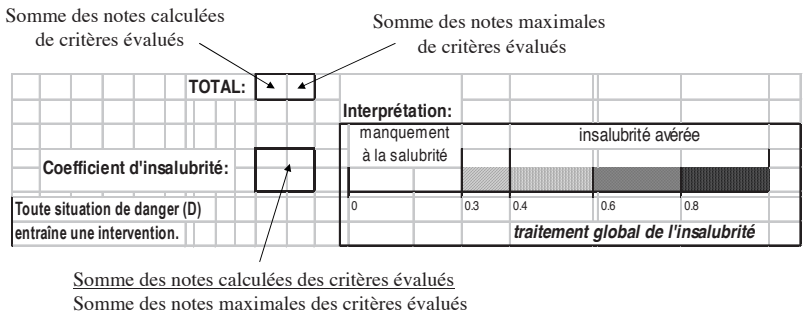
Évaluation du niveau d'insalubrité

Elle se fait à partir de l'observation des différents critères pouvant influer sur la salubrité.

Chaque critère numéroté est commenté ce qui aide à son classement en bon, médiocre, mauvais, ou très mauvais. La numérotation renvoie aux commentaires destinés à guider l'évaluateur dans son appréciation de la situation d'insalubrité et de sa remédiabilité. L'attribution d'une note de 0 (bon), 1 (médiocre), 2 (mauvais) ou 3 (très mauvais) pour chaque critère observé.

	CRITÈRE	BON	MÉDIOCRE	MAUVAIS	TRÈS MAUVAIS
B1	Aspect de l'environnement	Espaces verts contigus, voirie soignée et éclairée ainsi que construction d'aspect agréable.	Image dévalorisante des voiries et des constructions. Implantations anarchiques ou monotones. Espaces non dégagés. Défauts d'espaces verts.	—	Absence d'espaces verts à proximité, voirie dégradé, mauvaise image des constructions, friches industrielles peu compatibles avec l'habitat.
B2	Nuisances de l'environnement	Voisinage calme et non pollué.	Bruits de transports importants.	Source de bruit et de pollutions fixes ou mobiles.	Environnement très bruyant, air pollué, sols contaminés,...
B3	Disposition générale du bâtiment, occupation du sol	L'implantation et la forme du bâtiment permettent un accès facile et une distribution fonctionnelle des locaux.	—	Surface construite supérieure aux 2/3 de la surface du terrain.	Dimensions peu fonctionnelles, plan compliqué provoquant des cours réduites et/ou des étranglements.
B4	Aspect des espaces extérieurs immédiats	Espaces verts et surfaces extérieures proches agréables.	Espaces non dégagés.	—	Mauvais aspect des surfaces extérieures, constructions délabrées.
B5	Sources de nuisances fixes ou mobiles	Pas d'activité bruyante ou polluantes sur le site ou à l'intérieur de la propriété.	Activité peu gênante.	—	Activités bruyantes ou polluante sur le site.

Source ARS-OI – grille issue de la circulaire n° 293 du 23 juin 2003



De 0 à 0,3 : insalubrité générale non avérée, manquements possibles à la salubrité

De 0,3 à 0,4 : insalubrité générale non avérée

De 0,4 à 1 : insalubrité générale avérée

Source ARS-OI – grille issue de la circulaire n° 293 du 23 juin 2003

Distinction à faire entre le coefficient d'insalubrité et le niveau de remédiabilité

• **le coefficient d'insalubrité** décrivant le niveau de nuisances sur la santé (distinguer le manquement à la salubrité à l'insalubrité avérée)

• **Le niveau de remédiabilité** (à partir de l'estimation des coûts de travaux- liée au bâti)

– **Caractère irrémédiable :** lorsque le coût estimé des travaux est supérieur ou équivalent à celui de la reconstruction à neuf - interdit définitivement les logements à l'habitation.

– **Caractère remédiable :** lorsque les désordres peuvent être solutionnés par des travaux, impose au propriétaire des travaux de réfection.

L'appréciation du caractère remédiable ou non d'une situation d'insalubrité, tient compte des procédures opérationnelles à mettre en œuvre pour résoudre les problèmes rencontrés.

• **L'approche sociale** constitue un élément essentiel d'appréciation des mesures.

Les situations doivent être examinées au regard de ces 3 «entrées». Le système de notation ne constitue pas un paramètre absolu.

À savoir

Les valeurs de référence pour l'estimation des travaux et du caractère irrémédiable (coûts supérieurs à une reconstruction neuve) sont celles du logement social. Référence coûts moyens 2015 : 1 985€/m² charge foncière comprise - 1 584€/m² hors charge foncière.

▸ **Coefficient élevé** pour éclairement, risque d'intoxication par le monoxyde de carbone et humidité à l'intérieur du logement compte tenu de leur forte influence sur la santé.

▸ **Le coefficient d'insalubrité** = ∑ des notes des critères évalués (en tenant compte des coefficients multiplicateurs)/∑ des notes maximales possibles de ces critères.

À NOTER :

Il est important de rappeler que certains logements peuvent comprendre des critères de fortes nuisances sur la santé (fort coefficient d'insalubrité) et être dans les faits qualifié de «remédiable», Le choix d'une méthode d'intervention repose sur d'autres facteurs (exemple : les capacités financières, les possibilités de relogement...), cette grille n'est qu'un outil.

ÉRIC SIBAUD
Urbaniste & Directeur
du bureau d'études SIBAUD

« Le bureau d'études Sibaud-Urbanistes travaille depuis plus de 20 ans pour la résorption de l'habitat insalubre à la Réunion. Il est intervenu pour le TCO dans le cadre des études complémentaires au PILHI sur les quartiers de Dos d'Âne (La Possession), Montvert (Trois-Bassins) et Colimaçons (Saint-Leu).

Les études complémentaires ou pré opérationnelles sont le passage de la prospection-planification vers l'opérationnel. Elles nécessitent une meilleure connaissance des situations, principalement la précision de l'état du bâti et surtout la connaissance des familles, afin d'obtenir la meilleure adéquation entre la faisabilité technique et le projet social. Sans l'adhésion des familles les projets restent illusoires. Les propositions d'intervention résultant des études à ce stade, doivent être avant tout contextuelles. Les projets d'aménagement sont donc souvent de petite taille car l'insalubrité est de plus en plus diffuse.

La population des HPI est en grande majorité en difficulté sociale. L'appartenance au lieu, au quartier, la proximité familiale, revêtent dès lors une grande importance. Les interventions sur place (amélioration ou reconstruction) et les relogements à proximité immédiate sont les mieux accueillis par les familles. Ils sont donc pour moi à privilégier. Le travail de l'urbaniste consiste alors à intégrer les interventions proposées dans le projet d'évolution du territoire porté par la commune (souvent au travers de son PLU) et de prévoir leur cadre de financement en s'appuyant sur les lignes de subventions existantes. »

Aucune censure n'ayant été faite par l'AGORAH, chaque dire d'acteur, n'engage que l'interviewé.

4

Proposition d'un socle commun d'indicateurs d'indignité

Le guide propose un ensemble d'indicateurs devant décrire le recensement actualisé des bâtis indignes que devra contenir à minima un PCLHI-PILHI et qui sera versé à l'observatoire réunionnais de l'habitat indigne (ORHI) piloté par l'AGORAH.

Ces éléments ont été discutés avec l'ensemble des participants en groupes de travail d'élaboration du guide et forment le socle commun. Pour l'essentiel, le guide reprend et s'inspire des données déjà receuillies dans les plans réalisés, données qui ont montré leur pertinence et la faisabilité de leur collecte. Cette liste a été éprouvée aussi bien auprès des prestataires réalisant les plans, que des équipes dédiées faisant vivre ces données ou des services de l'État en charge du financement et de l'évaluation du dispositif.

. GRANDS TYPES D'INDICATEURS ET DE DONNÉES MOBILISABLES
. THÉMATIQUES RETENUES
. SOCLE COMMUN D'INDICATEURS DE DESCRIPTION L'INDIGNITÉ

2019
agorah
AGENCE D'URBANISME À LA RÉUNION

GRANDS TYPES D'INDICATEURS ET DE DONNÉES MOBILISABLES

Afin de caractériser, suivre l'habitat indigne et évaluer les plans liés à ce phénomène, différentes catégories de données sont mobilisables. **Deux grands types** sont essentiellement représentés par :

- **Des données brutes (données élémentaires),**
- **Des indicateurs issus de croisements de données.**

Les indicateurs d'évaluation du plan constituant le 3ème type qui sera présenté et détaillé dans la fiche n°8 «Proposition d'indicateurs de suivi des actions».

Les données brutes sont constituées des données de repérage de terrain permettant de qualifier l'état du bâti et d'effectuer un lien avec les anciens repérages ZHPI (ex : Nombre de bâtis indignes). Des éléments de datation, de source de la donnée et un renvoi à une base SIG viennent compléter cette première catégorie d'informations.

Les indicateurs issus de croisements de données proviennent quant à eux et comme leur nom l'indique d'un croisement entre les données brutes et d'autres bases de données ou référentiels permettant de décrire le phénomène d'habitat indigne (cf fiche 2) et d'apporter des éléments supplémentaires de compréhension et d'analyse (ex : Nombre de bâtis indignes en zone U).

À SAVOIR :

Un indicateur est une variable quantitative synthétique caractérisant un phénomène complexe et fournissant des renseignements sur celui-ci. Mobilisé à des fins de diagnostic ou d'aide à la décision, il est calculé à partir de données brutes ou élémentaires.

Le plus souvent :

- Il mesure des tendances ;
- Il fait un état d'une situation.

Afin d'être le plus utile possible, un indicateur doit être pertinent, parlant, simple à collecter et à calculer. De plus, les éléments de datation et de temporalité de la donnée sont indispensables à toute logique de mesures d'évolution d'un phénomène.

LES THÉMATIQUES RETENUES

Les indicateurs qui seront collectés et exploités par l'Observatoire de l'Habitat Indigne concernant la caractérisation de l'indignité des bâtis sont regroupés en **cinq sous-thématiques** et répartis selon les deux grands types d'indicateurs évoqués ci-dessus :

- **Les éléments de datation, les sources de la donnée et le nombre de logements indignes,**
- **L'historique ZHPI,**
- **Le zonage PLU,**
- **Les contraintes PPR-Pentes,**
- **Le foncier.**

LE SOCLE COMMUN D'INDICATEURS DE DESCRIPTION L'INDIGNITÉ

Éléments de datation/sources et nombre de logements indignes

INTITULÉS	DESCRIPTIONS/DÉFINITIONS	VALEURS POSSIBLES
Nombre de bâtis indignes par année	Année du premier recensement	- Valeur numérique
Nombre de bâtis indignes par sources	Nombre de bâtis indignes selon l'origine du repérage	- Diagnostic PILHI - Actualisation équipe PILHI - Actualisa. études complémentaires BET - Guichet unique
Nombre de logements indignes	Comptabilisation du nombre d'unités «logements»	- Valeur numérique
Nombre de bâtis indignes vacants	Nombre de bâtis indignes inoccupés	- Valeur numérique
État du bâti	Classification du niveau de dégradation du bâti	- Très mauvais - Mauvais - Moyen - Bon - Détruit

Historique ZHPI

INTITULÉS	DESCRIPTIONS/DÉFINITIONS	VALEURS POSSIBLES
Nombre de logements (ZHPI) sortis d'indignité	Nombre de logements insalubres issus de la base ZHPI AGORAH réexaminés en phase diagnostic PILHI et **étant en bon état**	- Valeur numérique
Nombre de logements (ZHPI) détruits	Nombre de logements insalubres issus de la base ZHPI AGORAH réexaminés en phase diagnostic PILHI et **étant détruit**	- Valeur numérique
Nombre de logements (ZHPI) rénovés	Nombre de logements insalubres issus de la base ZHPI AGORAH réexaminés en phase diagnostic PILHI et **ayant subi une amélioration**	- Valeur numérique
Nombre de logements (ZHPI) qui n'ont plus de vocation d'habitat	Nombre de logements insalubres issus de la base ZHPI AGORAH réexaminés en phase diagnostic PILHI et qui ont d'**autres affectations que l'habitat** (débarras, cuisine, parc animaux etc...)	- Valeur numérique
Nombre de logements (ZHPI) toujours présents	Nombre de logements insalubres issus de la base ZHPI AGORAH réexaminés en phase diagnostic PILHI qui sont **toujours indignes**	- Valeur numérique

Zonage PLU

INTITULÉS	DESCRIPTIONS/DÉFINITIONS	VALEURS POSSIBLES
Nombre et part de logements indignes en zone U	Nombre de logements indignes implantés sur une parcelle dont l'emprise est majoritairement en zone U	- Valeur numérique
Nombre et part de logements indignes en zone AU	Nombre de logements indignes implantés sur une parcelle dont l'emprise est majoritairement en zone AU	- Valeur numérique
Nombre et part de logements indignes en zone N	Nombre de logements indignes implantés sur une parcelle dont l'emprise est majoritairement en zone N	- Valeur numérique
Nombre et part de logements indignes en zone A	Nombre de logements indignes implantés sur une parcelle dont l'emprise est majoritairement en zone A	- Valeur numérique

Contraintes PPR-Niveau de Pentes

INTITULÉS	DESCRIPTIONS/DÉFINITIONS	VALEURS POSSIBLES
% de logements indignes exposés à un niveau de contraintes élevé	Nombre de logements indignes dont la ou les parcelles sur lesquelles ils sont implantés sont en partie ou en totalité exposés à un aléa fort au PPR inondation et/ou mouvement de terrain	- Valeur numérique
% de logements indignes exposé à un niveau de contraintes moyen	...exposés à un aléa moyen (sous prescriptions) au PPR inondation et/ou mouvement de terrain	- Valeur numérique
% de logements indignes exposé à un niveau faible ou sans contraintes	...exposés à un aléa faible ou sans contraintes au PPR inondation et/ou mouvement de terrain	- Valeur numérique
% de logements indignes exposé à pentes supérieures à 15%	...exposés à une pente moyenne supérieure à 15%	- Valeur numérique
% de logements indignes exposé à pentes inférieures à 15%	...exposés à une pente moyenne inférieure à 15%	- Valeur numérique

Foncier

INTITULÉS	DESCRIPTIONS/DÉFINITIONS	VALEURS POSSIBLES
Nombre de logements indignes enquêtés	Nombre de logements indignes où l'occupant a déclaré son statut d'occupation	- Valeur numérique
Statut d'occupation	Situation légale de l'occupant vis-à-vis du logement et du terrain	- Propriétaire du sol - Propriétaire du logement uniquement - Propriétaire - Occupation à titre gratuit - Locataire
Nombre de parcelles avec plusieurs bâtis dont au moins un indigne et/ou Nombre de bâtis indignes situés sur des parcelles comprenant plusieurs bâtis indignes ou non	Comptage des parcelles ou des logements indignes cohabitants avec d'autres bâtis (hypothèse de situations d'indivision)	- Valeur numérique

Rodolphe COUSIN
Architecte / Urbaniste
Directeur du bureau d'études ZONE UP

Où en est-on aujourd'hui dans la lutte contre l'habitat indigne à La Réunion ?

Tout d'abord l'inventaire d'une situation. Même si les dynamiques à l'œuvre ne sont pas toutes identiques sur l'ensemble du territoire, **le phénomène persiste**. Aux alentours de 25 000 logements indignes, 9 à 10% du parc des résidences principales. Un autre constat, de plus en plus partagé, **les outils proposés par l'instruction du 31 mars 2014 sont quasi inopérants à La Réunion**. Cela nous laisse bien démunis, face à cela que faire ?

Aurions-nous atteint le seuil de l'indignité structurelle, comme il peut en aller de la vacance dans le parc social ?

Le marché immobilier aura-t-il les capacités à résoudre le problème ?
Non, même si aujourd'hui il peut s'avérer efficace sur les secteurs urbains les plus convoités.

Le renforcement du parc social est certainement la meilleure carte à jouer, mais elle se heurte aussi à la baisse des moyens financiers de l'Etat et des collectivités locales. La loi Letchimy permettra-t-elle d'être plus efficace en Guyane, dans les Antilles et à Mayotte. Espérons-le.

En affirmant tout récemment la constitutionnalité de l'obligation de reloger les occupants de bonne foi, dans le cadre d'opérations d'aménagement urbain ou d'éradication de l'habitat indigne, sans distinction de la régularité de leur situation sur le territoire, le Conseil constitutionnel reste ferme sur l'éthique mais ne facilitera pas l'éradication de cet habitat.

Aucune censure n'ayant été faite par l'AGORAH, chaque dire d'acteur, n'engage que l'interviewé.

▶ **Fiche 5**
Gouvernance et animation du PILHI
Exemple de la démarche du TCO

▶ **Fiche 6**
Prise en main des données du PCLHI/PILHI
par l'équipe dédiée : méthode et outils

▶ **Fiche 7**
Guichet unique des signalements
& observatoire du PILHI

▶ **Fiche 8**
Proposition d'un socle commun
d'indicateurs de suivi des actions
et le lien avec un SIG associé

5

Gouvernance & animation du PILHI, exemple de la démarche

Le guide préconise la mise en place d'une gouvernance étroite entre l'intercommunalité, ses communes membres et les services de l'Etat. Des instances décisionnelles et techniques associant plus largement l'ensemble des acteurs de la LHI doivent permettre d'acter l'avancée du plan, de réajuster les orientations, de faire état des difficultés rencontrées, de mettre en perspectives les résultats.

La réussite repose sur la mise en réseau des acteurs, le partenariat étroit entre l'équipe opérationnelle dédiée à la mise en œuvre du PILHI et les structures en charge du traitement de l'indignité.
La mise en place de groupes de suivi réguliers permet de maintenir une dynamique autour d'objectifs communs.

. CONVENTIONS D'OBJECTIFS
. MISE EN ŒUVRE & SUIVI DE LA DÉMARCHE
. ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS ET NOUVELLES COMPÉTENCES DE L'EPCI
. PARTENAIRES DU PILHI

2019

agorah
AGENCE D'URBANISME À LA RÉUNION

LES CONVENTIONS D'OBJECTIFS

Initiée dès 2009 à la suite des expérimentations du PCRI sur la commune de Saint-Paul, la démarche PILHI du TCO a fait l'objet de deux protocoles d'accord de 3 ans chacun sur la période 2013-2019 signés entre l'intercommunalité, les communes, l'Etat et d'autres partenaires.

Ces protocoles ont pour objectifs :

- D'élaborer une programmation des opérations et des investissements,
- D'engager la démarche opérationnelle sur les sites prioritaires déjà définis par les communes,
- Sur 3 ans, de traiter ou d'engager la procédure de sortie d'insalubrité (objectif chiffré),
- De mettre en place un observatoire de l'insalubrité sur le TCO,
- Et de poursuivre l'élaboration de la stratégie territoriale.

MISE EN ŒUVRE ET SUIVI DE LA DÉMARCHE

Afin d'atteindre ces objectifs le TCO a créé

- Une base de données globale (Fichier de suivi),
- Une base de données SIG en lien avec le fichier de suivi comprenant la géolocalisation de chaque bâti repéré,
- Un guichet unique des signalements d'habitats indignes alimenté par les demandes reçues par l'ensemble de ses partenaires,
- Un observatoire de l'insalubrité.

L'équipe constituée de 3 chargés d'opérations et d'un coordonnateur a été renforcée par 2 travailleurs sociaux et 1 technicien bâti.

EXTRAIT DE LA CONVENTION D'OBJECTIFS DU TCO 2013-2016 : OBJECTIFS QUANTITATIFS

- Engager la démarche opérationnelle sur 19 sites prioritaires (18% des HI) déjà définis par les communes, soit 1 690 Habitats Précaires et Insalubres,
- Sur 3 ans : traiter ou engager la procédure de sortie d'insalubrité pour au moins 20% des situations recensées, soit 338 Habitats Précaires et Insalubres.

Pour assurer la gouvernance et l'animation du PILHI, le TCO organise deux comités de pilotage et deux comités techniques par an. Les COPIL sont l'instance de décisions des orientations stratégiques du plan, d'arrêt des choix, de validation des propositions et de préparation des décisions de l'équipe PILHI. Les COTECH quant à eux examinent les résultats des réunions et études et préparent les décisions des COPIL. Enfin, différentes réunions thématiques permettent des échanges sur des points précis du plan.

Ces rassemblements sont des temps d'échanges et de concertation forts entre les différents acteurs intercommunaux, communaux, locaux de la lutte contre l'habitat indigne et les services de l'État.

L'ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS ET NOUVELLES COMPÉTENCES DE L'EPCI

Officialisé par la loi Letchimy et intégré par les lois ALUR et NOTRE aux nouvelles compétences de la Région et des intercommunalités sur les politiques publiques du logement et de l'habitat, le PILHI s'intègre de fait au PLH (Programme Local de l'Habitat) et s'articule avec le PPGDI (Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des demandeurs).

Le TCO mettra prochainement en place une CIL (Conférence Intercommunale du Logement) délimitant le cadre et la gouvernance de la gestion de la demande, de l'information et des attributions de logement.

Ainsi, par l'acquisition de cette nouvelle compétence et d'un quota réservataire de logements sociaux, le TCO devient le guichet enregistreur unique des demandes de logement social et pourra suivre les relogements prioritaires identifiés au sein du PILHI.

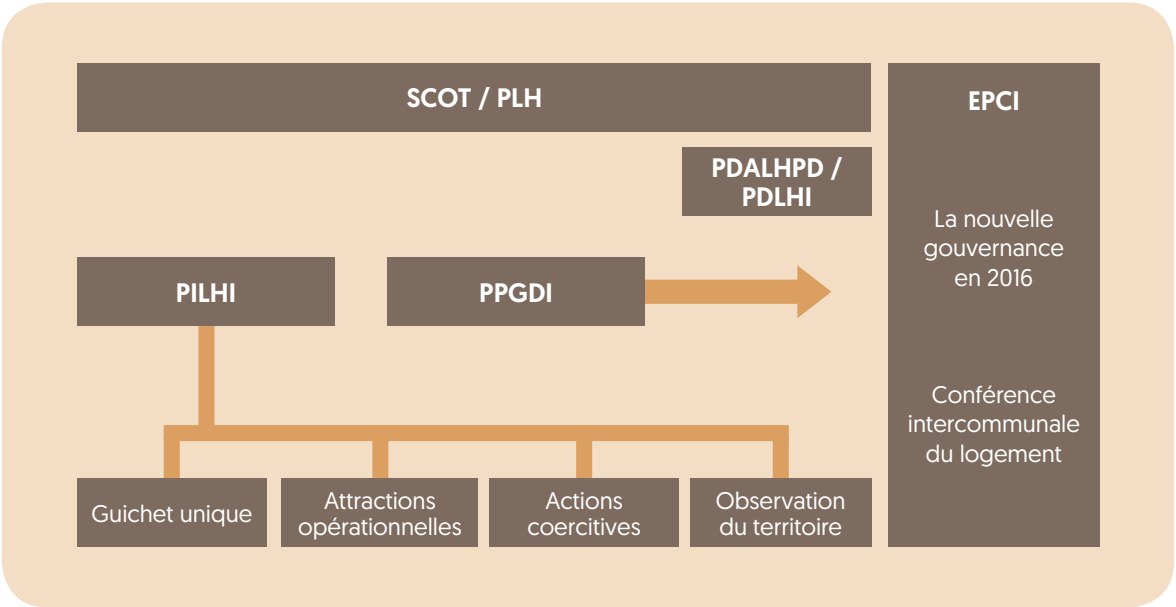
LES PARTENAIRES DU PILHI

L'équipe PILHI a pour objectifs d'échanger, d'informer les partenaires afin de suivre et d'assurer la coordination des actions. Parmi **les difficultés**, est évoqué **la mise en réseau et le cloisonnement des partenaires**.

Enfin, il est important de rappeler que le premier temps de la convention du TCO a été **temps essentiellement consacré au développement partenarial**, à la création d'outils, à la réflexion et mise en œuvre méthodologique.

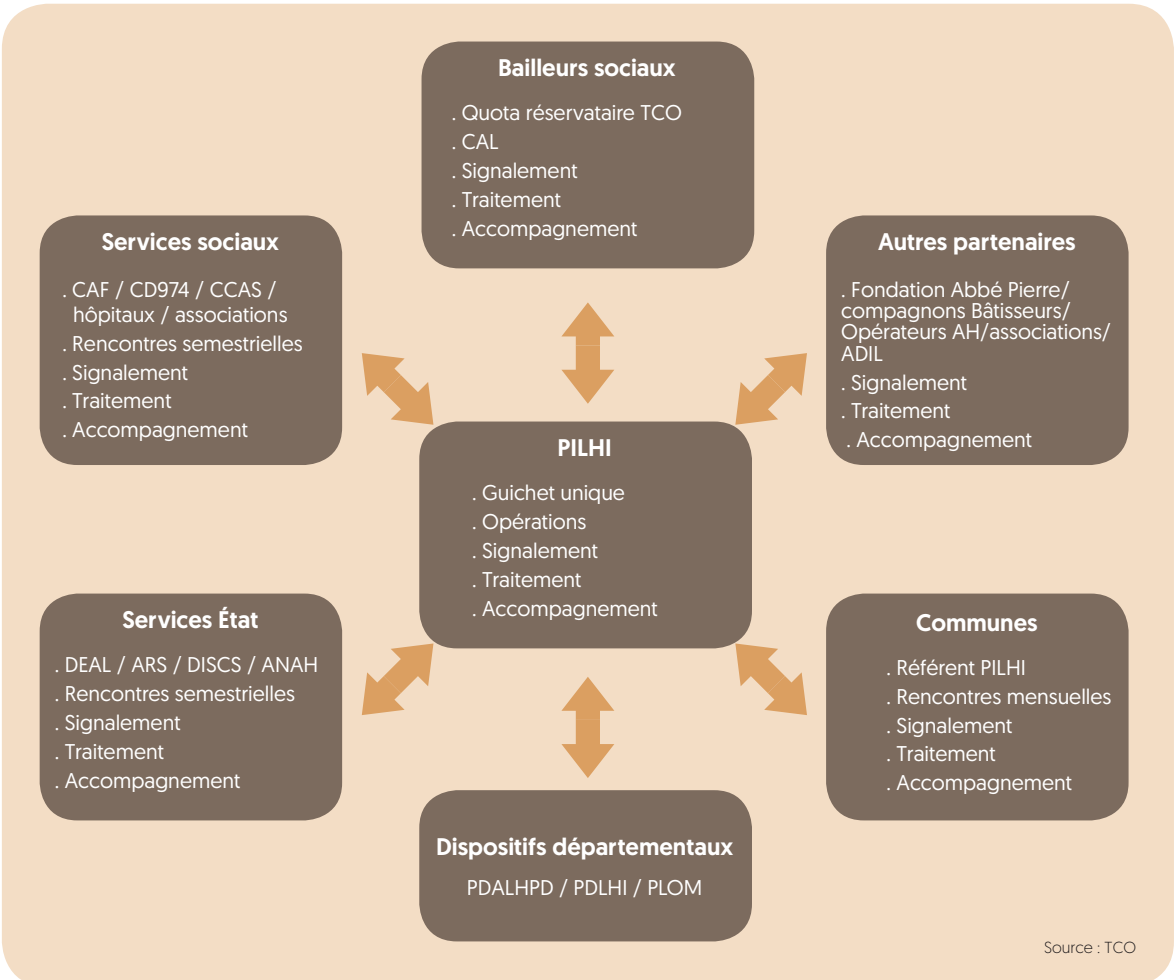
La seconde convention permettra d'ajuster les moyens en fonction des besoins identifiés à l'issue de l'évaluation sur la première période, de mesurer les réalisations concrètes et de disposer d'un retour sur les dispositifs expérimentés.

Schéma de l'articulation PILHI et autres documents de programmation-planification



Source : TCO

Les partenaires du PILHI



Source : TCO

SUIVI DES ACTIONS DU PCLHI-PILHI

▶ **Fiche 5**
Gouvernance et animation du PILHI
Exemple de la démarche du TCO

▶ **Fiche 6**
Prise en main des données du PCLHI/PILHI
par l'équipe dédiée : méthode et outils

▶ **Fiche 7**
Guichet unique des signalements
& observatoire du PILHI

▶ **Fiche 8**
Proposition d'un socle commun
d'indicateurs de suivi des actions
et le lien avec un SIG associé

6

Prise en main des données du PILHI par l'équipe dédiée : méthode & outils

Le guide fait ici un retour sur la mise en œuvre effective du PILHI sur le territoire du TCO sous l'angle construction de bases de données de suivi et collecte d'informations «terrain» et insiste les points de départs indispensables, les recommandations et difficultés potentielles pour constituer un ou des fichiers de suivi.

Les communes et intercommunalités peuvent s'inspirer des principes et exemples cités dans cette fiche.

- . PLAN D'ACTIONS TERRITORIALISÉ
- . COMPILATION ET REPRISE DES DONNÉES DU DIAGNOSTIC PILHI
- . INFORMATIONS ET SUPPORTS DE COLLECTE SUR LE TERRAIN
- . CONSTRUCTION, ALIMENTATION D'UNE BASE DE DONNÉES DE SUIVI

2019

agorah
AGENCE D'URBANISME À LA RÉUNION

UN PLAN D'ACTIONS TERRITORIALISÉES

À l'issue du PILHI, le cœur de l'action de l'équipe dédiée va porter sur des sites prioritaires d'intervention et des axes d'actions privilégiées issus des différentes phases d'élaboration du PILHI et qui seront spécifiques en fonction des territoires.

Les axes d'interventions prioritaires se retrouvent dans une convention d'objectifs d'une durée de 3 ans signée entre l'Etat, les communes et l'intercommunalité à l'issue de la validation du plan.

PHASE (PRÉ) OPÉRATIONNELLES ÉQUIPE PILHI
Échelle des sites prioritaires d'intervention

Logique de suivi opérationnel

- Sur les secteurs sans études pré-opérationnelles, **réalisation de diagnostics techniques et d'enquêtes sociales par l'équipe PILHI** (sans estimation de coûts de travaux),
- Mise en place des préconisations,
- Suivi des actions réalisées.

Mise en œuvre - suivi

RÉFÉRENTIELS - SUPPORTS

La grille d'évaluation de l'insalubrité (ARS)
fiche disgnostic, fiche enquête...

COMPILATION ET REPRISE DES DONNÉES DU DIAGNOSTIC PILHI

L'un des points de départ de la mise en œuvre du PILHI est le recensement des données de repérage issues du diagnostic PILHI. Elles doivent être impérativement livrées géo-localisées, et doivent comporter à minima l'ensemble des éléments de description des bâtis mentionnés dans la fiche 4.

À NOTER :

Quelques années se sont parfois écoulées entre la date du repérage terrain en phase diagnostic PILHI et la mise en place de l'équipe opérationnelle et la méthodologie d'actions.

La reprise des données de repérage va donc nécessiter un contrôle de l'effectivité des situations sur le terrain. Ce travail est rendu d'autant nécessaire que des données complémentaires d'ordre technique et social vont devoir être collectées afin d'affiner les solutions apportées et enclencher les démarches administratives et le dialogue avec les partenaires en vue d'améliorer les conditions d'habitat des familles.

La rencontre des familles et l'entrée dans le logement est alors nécessaire.

Cette phase pré-opérationnelle d'enrichissement des informations à partir du pré-repérage et d'actualisation des données «terrain» se fait par l'équipe PILHI (technicien «bâti» et assistante sociale) ou voire externalisée par des bureaux d'études selon les secteurs à couvrir (études complémentaires PILHI).

Le ou les fichier(s) de suivi se construisent dans une logique opérationnelle et en vue de réaliser un bilan annualisé des actions du PILHI.

LES INFORMATIONS ET SUPPORTS DE COLLECTE SUR LE TERRAIN

Afin de collecter la donnée sur le terrain, la création de supports est indispensable qu'il soit sous la forme de **fiche «diagnostic»**, **de fiche «enquête»** en format papier ou numérique.

Diagnostic bâti réalisé simultanément à une enquête sociale (collecte de données techniques et sociales) :

Le diagnostic bâti doit être effectué à partir d'un support de collecte sur le terrain qui doit reprendre les critères intérieurs et extérieurs d'analyse du bâti reposant sur la base des principaux items de la grille d'évaluation de l'insalubrité de l'ARS pour aboutir à un nouvel état du bâti.

Parallèlement, il est possible d'identifier de nouvelles situations aux alentours qui n'auraient pas été repérées antérieurement.

L'enquête sociale sera soit la plupart du temps réalisée par une personne compétente au sein de l'équipe PILHI ou soit externalisée.

À l'issue de cette collecte et de l'analyse des situations en partenariat avec les organismes concernés, **un fléchage sur des solutions de sorties d'indignité est proposé au cas par cas**.

Exemple de supports produits par le TCO :
La fiche de diagnostic (Cf. annexe 3 et 4).

Source TCO

CONSTRUCTION - ALIMENTATION D'UNE BASE DE DONNÉES DE SUIVI DE L'ACTIVITÉ ET DES ACTIONS RÉALISÉES

Il est important de structurer une base de données qui permet à la fois de suivre l'activité et de produire des éléments de synthèse et d'évaluation.

Les grands types de données nécessaires

- **Données d'identification : identifiant unique, adresse, quartier, secteur prioritaire, origine du repérage...**
- **Données de suivi d'activité : diagnostic bâti réalisé, enquête sociale en cours...**
- **Données issues du diagnostic bâti : état du bâti, présence de sanitaire, nature de la structure, présence d'assainissement individuel ou collectif, etc.**
- **Données de suivi social : composition familiale, nombre de personnes, présence de personnes âgées, handicapées, besoin de décohabitation, revenus...**
- **Données sur les actions préconisées et leur suivi : amélioration légère, amélioration lourde, accession à la propriété....** Cf. fiche 8 proposition d'indicateurs de suivi des actions.

Exemple extraction du fichier de suivi du TCO

TYPE DE LOGEMENT	ÉTAT BATI	NATURE STRUCTURE	NOMBRE DE PIÈCES	AIDES À L'AH	LOGEMENT SOCIAL
COLLECTIF	_	dur sous tôle	_	–	–
INDIVIDUEL	mauvais	dur sous tôle	T6 et +	–	non
INDIVIDUEL	très mauvais	bois sous tôle	T4	non	non
INDIVIDUEL	–	–	_	–	–
INDIVIDUEL	–	–	_	–	–
INDIVIDUEL	bon	dur sous tôle	T6 et +	–	–
_	–	dur sous tôle	_	–	_
INDIVIDUEL	mauvais	dur sous tôle	T6 et +	_	non
INDIVIDUEL	_	dur sous tôle	_	–	–
INDIVIDUEL	–	bois sous tôle	_	_	–
INDIVIDUEL	moyen	dur sous tôle	T3	oui	non
INDIVIDUEL	moyen	dur sous tôle	T3	oui	non
INDIVIDUEL	mauvais	bois sous tôle	T6 et +	–	non
INDIVIDUEL	mauvais	dur sous tôle	T6 et +	–	non
INDIVIDUEL	moyen	–	T4	–	non
INDIVIDUEL	moyen	dur sous tôle	T3	non	non
INDIVIDUEL	–	–	_	_	non
COLLECTIF	bon	–	T6 et +	_	non
INDIVIDUEL	très mauvais	bois sous tôle	T3	non	non
INDIVIDUEL	très mauvais	bois sous tôle	T6 et +	non	non
COLLECTIF	bon	dur sous tôle	T3	oui	non
INDIVIDUEL	mauvais	dur sous tôle	T4	oui	non
INDIVIDUEL	moyen	dur sous tôle	T4	non	non
INDIVIDUEL	bon	dur sous tôle	T4	non	non
INDIVIDUEL	moyen	mixte	T6 et +	non	non
INDIVIDUEL	mauvais	dur sous tôle	T3	non	non
INDIVIDUEL	mauvais	mixte	T4	non	non
INDIVIDUEL	bon	–	T6 et +	non	non

Source TCO

DIFFICULTÉS POTENTIELLES ET RECOMMANDATIONS CONCERNANT LA CRÉATION D'UN OUTIL DE SUIVI ET DE GESTION

- **Développement de supports de collecte des données de terrain (technique ou sociale) conseillés :** Fiche de diagnostic ou de repérage, fiche enquête sociale... voire s'équiper de tablettes, d'ordinateur en vue d'enregistrer en direct les principales informations.
- **La Conception d'un outil de suivi et de gestion à partir des données de repérage doit tenir compte des contraintes suivantes :** plusieurs utilisateurs, usage en simultané, manière identique de saisie (procédure à instaurer), rigueur de renseignement de la base de données.
- **Savoir ce que représente une ligne :** un logement, une famille. Le mélange des genres va faire naître des difficultés de traitement des données et l'impossibilité de les automatiser
- **Il est important de garder une logique unique d'enregistrement, de saisie.**
- **Des données mises à jour qui constituent l'élément central de l'évaluation du plan d'actions, matière première de l'observatoire local de suivi** qui permettent au-delà des mesures chiffrées, des bilans annualisés, de faire remonter les difficultés de mises en œuvre, les manques, d'extraire les situations complexes etc.
- **Enfin, il serait utile de réfléchir aux possibilités d'extraction de tableaux de données formatés, automatisables, actualisés correspondant aux éléments d'une évaluation annuelle et donc à un outil commun aux EPCI.**

LAURENT PAYET
Coordonnateur
du Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) du TCO

« LA MISE EN ŒUVRE D'UN PLAN INTERCOMMUNAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

À travers le PLH, le TCO a fait de la lutte contre l'habitat indigne une priorité. Le territoire compte 9 000 habitats indignes repérés en 2009. La réflexion dès 2010 et la mise en œuvre du PILHI dès 2013, confirme la volonté politique du TCO, de mener des actions afin d'éradiquer l'habitat indigne.

Depuis 2013, l'expérimentation du PILHI est en place avec une équipe dédiée au sein du TCO. L'équipe a beaucoup «navigué à vue» durant la première année du fait des nouvelles dispositions législatives (loi Letchimy, instructions du 31 Mars 2014, etc.). De même, un important travail de mise en réseau a été effectué durant la période d'expérimentation. Ceci est essentiel pour l'efficacité des actions et dispositifs de lutte contre l'habitat indigne.

Dès les premières réflexions, il nous a semblé important de mettre en œuvre un accompagnement fort des ménages. Ainsi, une assistante sociale a rejoint l'équipe début 2015. Cet accompagnement est primordial pour la réussite du projet (Amélioration de l'habitat, relogement, Auto Réhabilitation Accompagnée, etc.).

Enfin, l'observation du «phénomène» est indispensable afin de connaître l'évolution annuelle de l'habitat indigne mais surtout de mesurer l'efficacité des actions mises en œuvre. Un observatoire local de l'habitat indigne a été élaboré dès 2014.

Aujourd'hui, la fin de la phase d'expérimentation nous permet d'afficher un plan d'actions pluriannuel dont la mise en œuvre a débuté dès 2015 par la réalisation du projet «Opération GRoupée d'Amélioration Légère (OGRAL)» sur l'ensemble du territoire ouest. Pour finir, l'Etat confirme sa confiance au TCO en reconduisant le dispositif sur 3 ans (2016-2019). Nous poursuivons nos efforts afin d'améliorer les conditions de vie des ménages occupants un habitat indigne. »

Aucune censure n'ayant été faite par l'AGORAH, chaque dire d'acteur, n'engage que l'interviewé.

▶ **Fiche 5**
Gouvernance et animation du PILHI
Exemple de la démarche du TCO

▶ **Fiche 6**
Prise en main des données du PCLHI/PILHI
par l'équipe dédiée : méthode et outils

▶ **Fiche 7**
Guichet unique des signalements
& observatoire du PILHI

▶ **Fiche 8**
Proposition d'un socle commun
d'indicateurs de suivi des actions
et le lien avec un SIG associé

7

Guichet unique des signalements & observatoire du PILHI

Ce guide rappelle qu'au sein des grandes orientations préconisées dans les PCLHI-PILHI réalisés, figure le développement d'un guichet unique des signalements qu'il est fortement conseillé d'envisager sur l'ensemble des territoires. Les avantages de cet outil sont rappelés dans cette fiche.

De plus, le PILHI doit s'équiper d'un outil de suivi permettant de mesurer l'état d'avancement du plan, les réalisations effectives, les difficultés rencontrées...

L'observatoire local de suivi constitue le dispositif adapté et sera le relais indispensable permettant la remontée d'information à destination de l'Observatoire Réunionnais de l'Habitat Indigne (ORHI).

. ENREGISTREMENT DE NOUVEAUX SIGNALEMENTS À TRAVERS LA MISE EN PLACE D'UN GUICHET UNIQUE

. OBSERVATOIRE DU PILHI : OUTIL DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

. EXEMPLE DE L'OBSERVATOIRE DU TCO

2019

agorah
AGENCE D'URBANISME À LA RÉUNION

L'ENREGISTREMENT DE NOUVEAUX SIGNALEMENTS À TRAVERS LA MISE EN PLACE D'UN GUICHET UNIQUE

Les objectifs généraux et prérequis

Le guichet unique des signalements à l'échelle de l'EPCI a plusieurs avantages :

- **Il centralise les informations,**
- **Il est un outil de mutualisation pour les communes,**
- **Il permet une même méthode de traitement pour une cohérence d'actions,**
- **Il informe sur les nouvelles situations** en vue d'avoir une donnée actualisée en continu qui sont généralement hors sites prioritaires et constituent des informations importantes sur des secteurs moins prioritaires dans le cadre du suivi de l'équipe PILHI,
- **Il représente une source d'alimentation de l'observatoire réunionnais (ORHI).**

Pour fonctionner, il nécessite :

- **Un partenariat-communication étroit avec les communes membres et organismes susceptibles de signaler/traiter des situations (ville, CCAS, ARS, CAF, Département, etc.),**
- **Une sensibilisation des techniciens communaux et mise en place d'une méthode de collecte (supports),**
- **Une vérification de signalements par des visites de terrain** afin de confirmer que les situations sont du ressort de l'indignité (diagnostic bâti) à distinguer de celles liées au manque d'éléments de confort (non indigne),
- **Une intégration des signalements au fichier de suivi qui feront l'objet de préconisations et d'un accompagnement à la sortie d'indignité.**

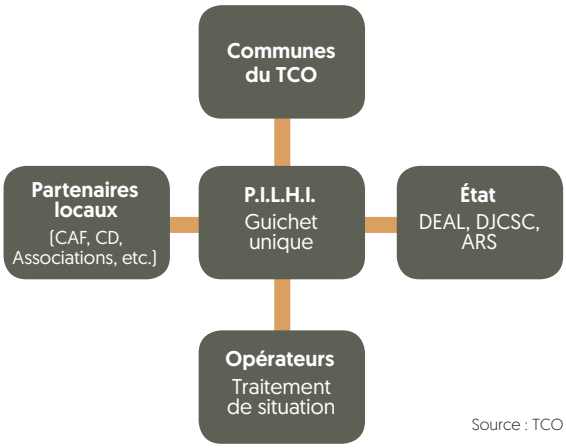
L'exemple du guichet unique du TCO

Les missions du guichet unique du TCO au-delà du signalement est de :

- **Centraliser les situations d'indignité signalées,**
- **Et de les analyser : diagnostic social et technique, juridiques, réglementaires.**

À l'issue du diagnostic des signalements, l'équipe PILHI se charge de :

- **La transmission des situations aux partenaires concernés pour instruction des procédures,**
- **Du suivi des situations : rencontres régulières avec les partenaires,**
- **Et de l'accompagnement des occupants et propriétaires bailleurs vers la sortie d'insalubrité.**



Source : TCO

REMARQUE

Les signalements remontant au niveau du guichet unique proviennent majoritairement de l'ARS, des villes, des CCAS, des occupants.

Les recommandations

Il est nécessaire d'informer et d'identifier de manière collégiale ce qui est retenue dans le cadre du guichet unique et ce qui est du ressort de l'indignité. L'expérience de l'équipe en place au TCO révèle que les premiers signalements remontés n'étaient en majorité pas des situations d'indignité mais généralement des cas de manquements d'éléments de confort (des situations relevant donc d'autres dispositifs et devant être fléchés vers d'autres organismes concernés).

La collecte des informations sur les signalements doit être formalisée dans un document unique.

Cet outil est la principale source permettant de suivre le phénomène hors sites prioritaires d'intervention.

L'OBSERVATOIRE DU PILHI : OUTIL DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Qu'est-ce qu'un observatoire du PILHI

L'observatoire du PCLHI ou PILHI est un observatoire territorial construit dans l'optique de suivre la mise en œuvre du plan et permettre son évaluation. Il est l'outil local qui va alimenter l'observatoire réunionnais (ORHI).

Les observatoires de manière générale sont des dispositifs ne comprenant pas seulement des bases de données, des indicateurs, de la cartographie... mais avant tout il s'agit d'une démarche globale. Son champ d'action va de la gestion de bases de données de repérage et de suivi des actions, aux bilans/expertises et à la communication/animation du réseau d'acteurs.

Il a pour principaux objectifs de :

- **Faire état du phénomène,**
- **Mesurer les résultats** (sorties d'indignité à la suite des actions engagées),
- **Évaluer l'efficacité des dispositifs,**
- **Être un outil d'aide à la décision** (ajustements des orientations),
- **Produire des éléments synthétiques et des supports de communication auprès des acteurs de la LHI à partir d'indicateurs clés et partagés,**
- **Être la source principale d'alimentation de l'observatoire réunionnais** (ORHI).

Les difficultés pressenties

- **Difficultés de mobiliser les partenaires dans la durée,**
- **Homogénéisation difficile de la donnée et hétérogénéité dans le renseignement de la base de données,**
- **Lourdeur des traitements,**
- **Éviter les cas particuliers.**

À NOTER :

Ce qu'il ne doit pas être :

- Un outil à tout faire,
- Une «usine à gaz» : trop lourd à gérer qui ne produit pas (chronophagie),
- Un outil auquel on donne des ambitions «démesurées»,
- Un outil de gestion des procédures...

EXEMPLE DE L'OBSERVATOIRE DU PILHI DU TCO

Méthodologique

LES OBJECTIFS DE L'OBSERVATOIRE

- État des lieux de l'insalubrité sur le territoire;
- Centralisation des informations existantes;
- Suivi de l'évolution du phénomène;
- Évaluation des actions mises en œuvre.

LE FONCTIONNEMENT DE L'OBSERVATOIRE

- Outil clé d'aide à la décision;
- Base de données commune, partagée, à jour et centralisée (au TCO);
- Utilisation de l'outil S.I.G.

LES PLUS-VALUES DE L'OBSERVATOIRE

- Réactivité des décisions en matière de recadrage des objectifs et/ou des actions;
- Actualisation en continue des données;
- Sur la base des enseignements tirés, élaboration de programmes de sensibilisation et d'information sur l'habitat indigne.

3 sources majeures d'alimentation de l'observatoire et du fichier de suivi :

- **Le travail de terrain de l'équipe PILHI,**
- **Les études externalisées,**
- **Le guichet unique des signalements.**

Exemple de tableau de mesure des évolutions par sites prioritaires d'intervention

COMMUNE	SECTEURS	NOMBRE HPI 2010	HABITAT NON INDIGNE	NOMBRE HPI 2015	ÉVOLUTION
La Possession	Dos d'Âne	256	162	106	dont 12 nouveaux
Saint-Paul	Bois de nèfles	130	55	141	dont 66 nouveaux
	Ruisseau	100	51	148	dont 90 nouveaux
	Barrage	87	40	82	dont 35 nouveaux
	Ravine Daniel	95	39	113	dont 57 nouveaux
	savanna Poudrière	87	26	79	dont 18 nouveaux
	Fleurimont	79	32	65	dont 18 nouveaux
	Bernica	82	44	55	dont 17 nouveaux
	Tan Rouge	80	37	63	dont 20 nouveaux
Trois Bassins	Montvert	170	87	88	dont 5 nouveaux
Saint-Leu	Colimaçons les bas	32	6	26	-
	Quatre robinets	30	15	20	dont 5 nouveaux
	Piton	87	57	32	dont 2 nouveaux
TOTAL		1315	651	1018	dont 354 nouveaux

Source : TCO

État des lieux de l'actualisation des données terrain sur les sites prioritaires

L'observatoire du PILHI à travers la mise à jour d'une base de données en continu permet de faire un état des lieux de l'actualisation des situations sur le terrain qu'elle soit réalisée en interne par l'équipe dédiée ou externalisée.

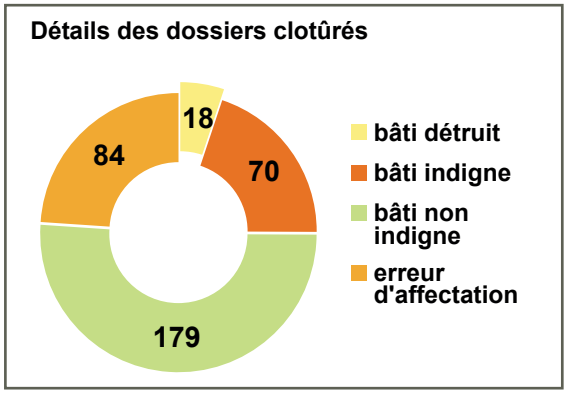
Plus finement, il est possible de connaître :

- **Les bâtis toujours indignes et leur nouvel état,**
- **Les bâtis ne relevant plus de l'indignité,**
- **L'évolution du phénomène par secteur.**

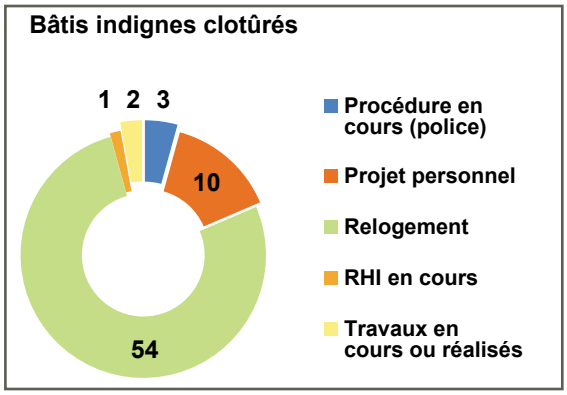
État d'avancement de l'activité

L'observatoire du PILHI peut permettre de produire un état d'avancement de missions de l'équipe PILHI et notamment l'avancée des diagnostics et enquêtes sociales et les résultats /enseignements ressortis.

Exemple de focus sur les dossiers clôturés



Source : TCO



Source : TCO

351 dossiers clôturés (21%)

Erreur d'affectation : Il ne s'agit pas d'habitation. Il peut s'agir par exemple d'ancien débarras ou de parc poules.

Bâti non indigne : Logement en bon état ou ayant bénéficié d'une amélioration/reconstruction récemment.

Bâti indigne : la situation a été résolue depuis le diagnostic.

À NOTER :

Il est important de garder en tête que cet outil est construit dans une logique opérationnelle. Les termes utilisés devraient avoir le même sens pour tous.

Il apparaît important de distinguer les dossiers «clôturés» dans le cadre d'une réalisation effective de l'action et des dossiers «en cours de traitement» dont tous ne sont pas réalisés.

Une fois les diagnostics techniques fait ainsi que les enquêtes sociales réalisées, il est possible de présenter les situations les plus fréquentes rencontrées, de quantifier les situations critiques/urgentes (exemples : fragilités des revenus financiers, phénomène de surpeuplement...).

Exemple de production d'indicateurs d'évaluation du plan à partir des données de l'observatoire du TCO

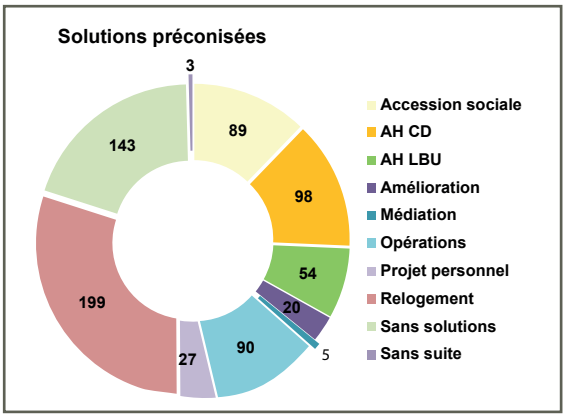
Une série d'indicateurs sont produits dans le cadre du suivi du plan de lutte contre l'habitat indigne du TCO

- **Indicateur de faisabilité réglementaire :** croisement des bâtis indignes avec le zonage PLU et PPR,
- **Indicateur de faisabilité opérationnelle :** croisement état du bâti (moyen, mauvais, très mauvais) et statut de l'occupant (propriétaire, occupant sans titre, indivision, locataire),
- **Répartition en fonction des solutions préconisées,**
- **Estimation d'un volume de sortis d'indignité.**

Orientation des situations

(police du maire, police du préfet, hors dispositif, bâti non indigne, abandon du logement, relogement de transit, relogement définitif, amélioration de l'habitat, accession sociale, suivi bailleur, médiation).

- **36% aides de droit commun,**
- **30% relogement,**
- **20% hors dispositifs existants.**



Source : TCO

Les travaux menés sur le TCO illustre un exemple de suivi, témoigne des difficultés rencontrées, des pistes d'améliorations. Il apparaît aujourd'hui, comme un territoire d'expérimentation.

Proposition d'un socle commun d'indicateurs de suivi des actions et le lien avec un SIG associé

Les indicateurs qui sont proposés dans ce guide ont fait l'objet d'échanges concertés avec l'ensemble des participants du groupe de réflexion (dont l'équipe PILHI du TCO) et s'inspirent des données mobilisables sur ce territoire. Ces indicateurs ont été validés par les participants. Ils se veulent significatifs pour le plus grand nombre en particulier dans le choix sémantique et les définitions.

Ces indicateurs constituent le socle dur des données à récupérer dans le cadre de l'observatoire réunionnais (ORHI).
Dans le cas de différences d'appellations et de définitions, il sera indispensable de pouvoir convenir de correspondances ou in fine de tendre vers ces dénominateurs communs en vue de pouvoir construire une analyse régionale.

. OBJECTIFS ET PRÉALABLES
. PROPOSITIONS D'INDICATEURS DE SUIVI DES ACTIONS DE SORTIE D'INDIGNITÉ
. UNE DONNÉE GÉO RÉFÉRENCÉE : LE LIEN AVEC UN SIG ET EXEMPLES DE STRUCTURES DE DONNÉES

2019

agorah
AGENCE D'URBANISME À LA RÉUNION

OBJECTIFS ET PRÉALABLES :

- **Disposer d'informations homogènes** au niveau régional, intercommunal, communal permettant de faire état des actions engagées, des dispositifs sollicités et des résultats (indépendamment des orientations spécifiques au territoire de chaque plan),
- **De mesurer l'évolution du phénomène** (entrées et sorties d'indignité),
- **D'avoir des données permettant une analyse régionale** s'appuyant sur les outils de suivi développés aux échelles intercommunales,
- **D'étendre les bonnes pratiques,**
- **D'aider les futures démarches de mise en œuvre des plans,**
- **D'aider à la construction d'outils locaux de suivi territorialisé.**

À partir :

- **Des fichiers de suivi PILHI actualisés en continu** par l'équipe dédiée,
- **D'outils de gestion, de suivi complémentaires :** exemple du guichet unique permettant d'identifier les nouveaux signalements,
- **Des observatoires intercommunaux de l'indignité** qui seront créés dans le cadre du suivi-évaluation du plan.

Au préalable

- **Les indicateurs de suivi comme ceux de repérage doivent être géo référencés** (base associée au fichier de suivi et actualisée en continu),
- **Disposer de logiciels** aidant à la production de bases de données,
- **Définir une procédure de saisie pour les personnes amenées à renseigner la base de données brutes,**
- **Être rigoureux dans la saisie des informations** (afin notamment de permettre des analyses le plus automatisées possible).

Les grands types de données nécessaires à la production des indicateurs

Afin de suivre le phénomène et les actions réalisées dans une logique d'évaluation du plan, deux grands types de données sont à construire (cf. fiche 11 – structuration base de données).

Sur le volet **action sur le bâti**, il est important de pouvoir suivre les actions préconisées d'ordre divers (amélioration légère, amélioration lourde, démolition, démolition-reconstruction...), les actions réalisées et les dispositifs sollicités.

Ensuite, derrière chaque action sur le bâti, une **action** est envisagée auprès de la **famille** occupante. La mise en œuvre des actions nécessite la connaissance des familles et la collecte d'une série d'informations les concernant (issues des enquêtes sociales) qu'il est utile de valoriser à travers la mesure d'indicateurs clés de composition familiale par exemple (type, nombre, etc.).

Ces données «brutes» exposées dans la fiche 11 serviront à produire les indicateurs proposés ci-dessous.

LE GUIDE PROPOSE LES TYPES SUIVANTS D'ACTIONS SUR LE BÂTI ET LEURS CORRESPONDANCES EN ACTIONS SUR LES FAMILLES :
(principales possibilités rencontrées)

ACTIONS PRÉCONISÉES OU RÉALISÉES SUR LE BÂTI	ACTIONS PRÉCONISÉES OU RÉALISÉES AU NIVEAU DES FAMILLES
Amélioration Lourde : . Financement Etat (LBU), . Cofinancement Etat (LBU) et Conseil Départemental, . Financement Conseil Régional, . Moyens propres...	**Amélioration des conditions d'habitat**
Amélioration légère . Financement Conseil Départemental . Financement Conseil Régional . Moyens propres...	**Amélioration des conditions d'habitat**
Démolition	**Reloger ailleurs** dans le parc locatif social
Démolition - Re-construction	**Reloger sur place** dans une construction neuve en accession à la propriété type LES **ou** **Reloger sur place** dans une construction neuve dans le parc locatif social
Pas d'intervention : refus d'intervention	Souhait de la famille d'un **maintien sur place dans les mêmes conditions** d'habitat
Pas de solutions : situation ne correspondant à aucun dispositif existant	**Aucune action :** conditions d'habitat inchangées
Autres	**Autres** Exemple : médiation propriétaire/bailleur

PROPOSITIONS D'INDICATEURS DE SUIVI DES ACTIONS DE SORTIE D'INDIGNITÉ

▸ Caractéristiques des occupants

INTITULÉS	DESCRIPTIONS/DÉFINITIONS	VALEURS POSSIBLES
Nombre de familles par statut d'occupation	Nombre de familles par situation légale de l'occupant vis-à-vis du logement et du terrain	- Propriétaire du sol - Propriétaire du logement uniquement - Propriétaire - Occupation à titre gratuit - Locataire
Nombre de familles par type	Nombre de famille par type	- Couples avec enfants - Couple sans enfants - Familles monoparentales - Personne seule - Plusieurs familles - Plusieurs personnes isolées
Nombre de personnes par logement	Nombre de personnes par logement	- Valeur numérique
Nombre de familles composées de personnes handicapées	Nombre de familles composées d'une ou plusieurs personnes ayant une déficience entrainant une incapacité ou rencontrant des obstacles à accomplir des activités courantes	- Valeur numérique
Nombre de familles composées de personnes âgées	Nombre de familles composées d'une ou plusieurs personnes de + 65 ans	- Valeur numérique
Nombre de décohabitants	Situations de personnes cohabitantes formant un même foyer et souhaitant quitter le logement (situation le plus souvent entre les parents les enfants)	- Valeur numérique
Nombre de publics prioritaires cibles du PDALHPD	Nombre de familles considérées comme public prioritaire du PDALHPD identifiées comme exposées à des situations d'habitat indigne et cumulant d'autres difficultés (sociales, commission DALO...) définies dans le PDALHPD (cf annexe 7)	- Valeur numérique

▸ **État d'avancement diagnostic/enquête équipe PILHI et réalisations** (évaluation du plan)

INTITULÉS	DESCRIPTIONS/DÉFINITIONS	VALEURS POSSIBLES
Stade d'avancement équipe PILHI	État d'avancement de la méthode PILHI	- Attente de diagnostic technique et social - Diagnostic technique et social réalisé
Nombre de bâtis traités par type d'action	Nombre de bâtis traités par type d'action réalisée (cf. proposition ci-contre)	- Valeur numérique
Nombre de bâtis traités par dispositif	Nombre de bâtis traités par dispositif (cf. proposition page suivante)	- Valeur numérique
Nombre de bâtis traités par nature de travaux		- Valeur numérique
Coût moyen de travaux par logement	Total des dépenses liées aux travaux d'amélioration rapporté au nombre de logements améliorés	- Valeur numérique
Coût moyen d'accompagnement par logement	Total des dépenses liées à l'accompagnement de la famille rapporté au nombre de logements améliorés	- Valeur numérique
Coût moyen des études par logement	Total des dépenses liées études rapporté au nombre de logements améliorés	- Valeur numérique
Nombre de familles traitées par type d'action	Nombre de familles traitées par type d'action réalisée (cf. proposition ci-contre)	- Valeur numérique
Nombre de bâtis sortis de l'indignité	Nombre total de bâtis sortis de l'indignité suite à une action préconisée	- Valeur numérique
Nombre de bâtis restant à traiter	Nombre total de bâtis encore non traités	- Valeur numérique

Enfin, il est souhaité de pouvoir répartir les logements traités en fonction des dispositifs sollicités

LISTE DES DISPOSITIFS SOLLICITÉS

Opérations groupées

- **RHI** ····> Opération de Résorption de l'Habitat Insalubre
- **RHS** ····> Résorption de l'Habitat Spontané
- **OGRAL** ····> Opération Groupée d'Amélioration Légère
- **OPAH** ····> Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

Améliorations

- **AH ANAH** ····> Amélioration de l'habitat financée dans le cadre de l'Agence Nationale
- **AH Région** ····> Amélioration financée par la Conseil Régional
- **AH Conseil Départemental** ····> Amélioration financée par la Conseil Départemental
- **AH LBU** ····> Amélioration lourde financée sur la Ligne Budgétaire Unique

Polices

- **Police du Préfet**
- **Police du Maire**

Autres dispositifs

- **Régularisation foncière** ····> Régularisation de la situation foncière
- **FRAFU** ····> Fond Régional d'Aménagement Foncier Urbain
- **FARU** ····> Fonds d'Aide de Relogement d'Urgence (article L2335-15 du CGCT)
- **Fonds Barnier**
- **Autres...** ····> Autres dispositifs (exemple dispositif de la CGSS)
- **Hors dispositif de droit commun**

THIERRY FABIEN
Chargé de Mission Habitat
Direction Aménagement du Territoire
CINOR

« Au même titre que l'observatoire du PLH, l'observatoire PILHI permettra de structurer une démarche commune de lutte contre l'habitat indigne avec l'ensemble des acteurs locaux. D'une part, il pourra mieux cerner la réalité de l'insalubrité dans l'île en harmonisant les procédés de repérage, et d'autre part évaluer régulièrement l'efficacité des politiques mises en œuvre nécessaires aux traitements des situations.

La réflexion partagée entre tous les partenaires sur l'organisation des informations permet d'aboutir à une base de données géographique structurée qui sera utilisée pour l'inventaire mais également le suivi du plan d'action.

Actuellement, le cahier des charges du PILHI de la CINOR est en phrase de concertation avec les communes et le lancement de la procédure de consultation est prévu pour cette fin d'année.

Ce guide conçu par des groupes de travail servira de fil conducteur au BET qui devra élaborer le PILHI CINOR. De plus, il pourra bénéficier de bonnes pratiques et de retours d'expérience des autres collectivités en termes de planification de lutte contre l'habitat indigne. »

Aucune censure n'ayant été faite par l'AGORAH, chaque dire d'acteur, n'engage que l'interviewé.

▸ Fiche 9
Les bonnes pratiques issues des PILHI

▸ Fiche 10
Les interventions de résorption : les organismes et données potentiellement mobilisables

▸ Fiche 11
Structuration des bases de données des observatoires locaux en vue d'alimenter l'observatoire réunionnais (ORHI)

9

Les bonnes pratiques issues des PILHI

Ce guide a pour objectif de relayer les bonnes pratiques qu'il est fortement conseillé de reconduire. En effet, lors de l'élaboration des plans communaux ou intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne, des expériences ont été menées et validées qui méritent d'être rappelées et répétées pour qu'un plus grand nombre se les approprient. Ces bonnes pratiques ont pour dénominateurs communs d'être techniquement réalisables, reproductibles et adaptables.

Cette fiche est en lien avec la fiche 2 sur les référentiels et sources de données puisqu'elle illustre des usages et exploitations de bases de données recommandées.

- NOUVELLE COUVERTURE EXHAUSTIVE DU TERRITOIRE
- DÉVELOPPEMENT D'UN OUTIL CARTOGRAPHIQUE
- CE QUI EST PRATIQUÉ AU NIVEAU DE L'APPROCHE FONCIÈRE
- CE QUI EST PRATIQUÉ AU NIVEAU DE L'APPROCHE RÉSEAUX

2019

NOUVELLE COUVERTURE EXHAUSTIVE DU TERRITOIRE ET HISTORIQUE AU REGARD DU RECENSEMENT ZHPI DE L'AGORAH AU DÉMARRAGE DU PILHI.

Au démarrage du PILHI, il convient de réexaminer toutes les situations déjà repérées en 2006-2008 (source ZHPI AGORAH) afin de connaître si elles sont toujours présentes et si oui, d'actualiser la classification de l'état du bâti. Si les bâtis ne sont plus indignes, il est conseillé de préciser s'il s'agit de bâtis rénovés, de bâtis détruits, ou d'autres affectations que du logement.

Cette actualisation est complétée de nouveaux repérages faits sur le terrain.

Ce travail en amont permet de mesurer les évolutions (entrées et sorties d'indignité) au regard de la situation antérieure de 2006-2008 en phase de diagnostic. Les nouveaux recensements montrent que cet inventaire reste pertinent dans la mesure où la moitié voire 2/3 des logements avant actualisation étaient déjà repérés.

Le nouvel état de la situation et le lien avec l'inventaire de 2006-2008 doit se retrouver sur la base de données géolocalisées associée.

Exemple PILHI CIREST
Commune de la Plaine des Palmistes

ETAT	REPÉRAGE	ZHPI 2008	NOUVELLEMENT REPÉRÉS EN 2013	TOTAL 2013
	HI sortis de l'insalubrité entre 2007 et 2013	44		
Bon		35		
Démoli		2		
Autres (débarras, cuisine, parc animaux...)		7		16
				40
Moyen		8	8	82
Moyen moins		14	26	84
Mauvais		60	22	
Très mauvais		73	11	
	s/total des HPI dont l'état n'a pas évolué	155		
Total			67	222

Source PILHI CIREST Groupement Zone Up/IDEM'S/GB2/SIDR

À NOTER :

▸ Ces données font partie des indicateurs de caractérisation de l'indignité mentionnés dans la fiche 4.

▸ Éviter une reprise de l'intégralité de l'inventaire ZHPI sans actualisation : suppression des situations ne relevant plus de l'indignité et nouvel état du bâti. Il est fortement conseillé de classer le bâti en 3 niveaux de dégradation : moyen, mauvais, très mauvais, afin de conserver un historique des situations antérieures.

DÉVELOPPEMENT D'UN OUTIL CARTOGRAPHIQUE : DES ANALYSES SPATIALES AU SERVICE DE LA CONSTRUCTION DU PLAN D'ACTIONS ET DE SON SUIVI

Dans les PILHI réalisés, le traitement des données est associé à la production de cartes, d'illustrations qui ont été largement utilisées. Ce volet fait appel à des compétences techniques spécifiques (groupement avec un BET spécialisé).

Cet outil permet à la fois de comprendre et visualiser les résultats et de permettre une lecture spatialisée du plan.

Dans le cadre d'un plan d'actions territorialisées, il semble indispensable.

Selon la nature des données et les objectifs recherchés, les échelles seront diférentes.

Deux contraintes s'imposent :

▸ Privilégier les découpages qui prennent en compte les découpages Iris de l'INSEE (lien avec une base statistique actualisée),

▸ Étudier leur cohérence avec d'autres périmètres servant de références à d'autres documents de programmation ou de planification (type PLH, PLU...) ou autres recensements (ex : poches ZHPI AGORAH).

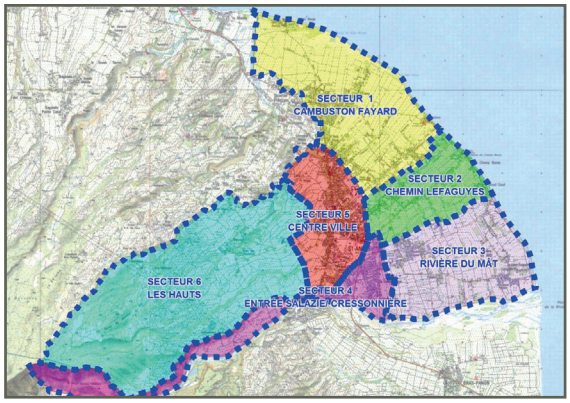
À NOTER :

Il faut également distinguer les échelles pertinentes qui vont servir à la construction du plan, de celles qui vont servir à la restitution des résultats et au suivi des actions. Enfin, l'échelle de référence du bâti permet de se défaire des contraintes de périmètres administratifs et de restituer des résultats quel que soit le ou les périmètres privilégiés.

Exemple de périmètres créés dans le cadre des PCLHI et PILHI réalisés

- **Le secteur géographique** est une unité territoriale équivalent au quartier ou regroupement de quartiers construits à partir du PADD PLU, de l'identité des quartiers existants, du découpage IRIS et des poches insalubrité ZHPI. Il se veut cohérent au regard de la géographie physique, du traitement opérationnel (ensemble du traitement des situations). Il peut être l'échelle de l'étude pré-opérationnelle une fois le PILHI validé.

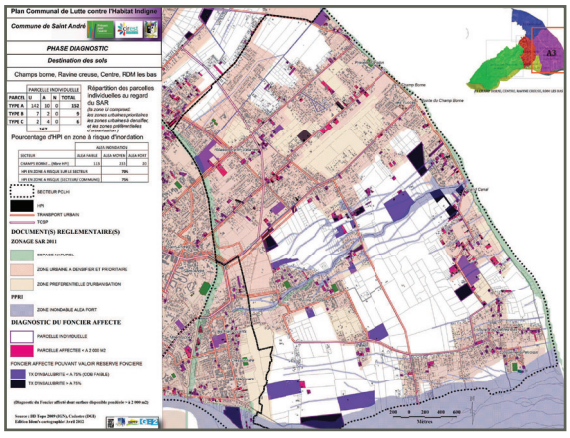
Carte secteurs PCLHI Saint-André



Source : PCLHI Saint-André Groupement Zone Up/IDEM'S/GB2/SIDR

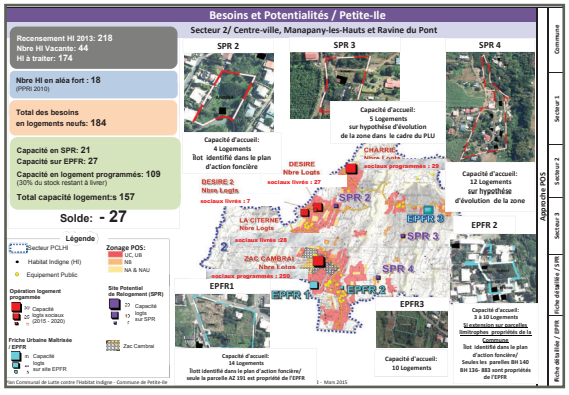
- **Le SPR, site potentiel de relogement** est «un site d'accueil de programmes neufs nécessités par la lutte contre l'indignité et la recherche de mixité sociale. Il s'agit d'une parcelle ou de parcelles contiguës et toujours affectées par de l'insalubrité, représentant un potentiel opérationnel conséquent permettant la réalisation d'un programme immobilier allant au-delà des besoins générés par l'indignité présente sur place».

Exemple de traitement cartographique PCLHI Saint-André



Source : PCLHI Saint-André Groupement Zone Up/IDEM'S/GB2/SIDR

Exemple de traitement cartographique PCLHI Petite-Ile



Source : PCLHI Petite-Ile Groupement Zone Up/IDEM'S/GB2/SIDR

CE QUI EST PRATIQUÉ AU NIVEAU DE L'APPROCHE FONCIÈRE

Comme déjà évoqué dans la fiche 2, la donnée foncière est une donnée très importante mais difficile à collecter et représente un critère majeur dans le type d'intervention à engager. Selon que l'on soit sur le plan foncier sur une majorité d'habitat régulier ou une majorité informel, les modes d'interventions seront différents.

Le circulaire d'application loi Letchimy reprécise en phase diagnostic, d'essayer d'estimer ou de présumer de la situation foncière des constructions au regard des terrains d'assiette. Ultérieurement, des études plus fines à des fins opérationnelles permettront d'identifier les cas d'absence de droit ou de titre sur le terrain.

Les pratiques au sein des PILHI réalisés : quelques exemples

Statut d'occupation : méthode d'enquêtes par échantillonnage

Compte tenu d'une information sur le statut d'occupation inexistante ou peu fiable sur les référentiels fonciers, ces informations peuvent être collectées par le biais d'enquêtes auprès de l'occupant sur le mode déclaratif qui demandera par la suite d'être recoupées en phase pré-opérationnelle et opérationnelle.

Interviews des occupants présents et volontaires au moment des visites de terrain en phase diagnostic.

Sur le PCLHI de Saint-André comme celui de Petite-Ile et de l'ensemble des autres communes de la CIREST, une enquête ciblée pour renseigner le statut foncier et le statut d'occupation à partir d'un échantillonnage (information déclarative) a été réalisée simultanément aux visites de repérage de l'habitat indigne. En effet, les occupants déclarent être soit locataire, propriétaire du sol, propriétaire du logement, propriétaire du logement et du sol, ou encore logé à titre gratuit, au moment de la rencontre avec l'enquêteur.

Il s'agit d'une donnée déclarative mais qui permet de mesurer globalement les tendances et la part présumée des situations complexes.

Réalisation d'enquêtes sociales spécifiques dans le cadre de la phase optionnelle PILHI

Les enquêtes complémentaires ont porté sur un échantillon de 798 logements sur l'ensemble du territoire de la CIVIS, ce qui représente 17% du parc de logements dégradés. Ces enquêtes technique, sociale et économique permettent d'obtenir des résultats très précis sur les conditions d'habitation, sur les principales problématiques techniques, la situation des familles et sur les issues possibles en termes d'intervention.

Il s'agit à la différence de la collecte d'informations sur le statut d'occupation de vrai temps d'enquêtes sociales qui portent sur un panel d'informations collectées.

L'analyse foncière

Pour rappel, l'analyse foncière permet :

- d'étudier le mode d'occupation de la parcelle,
- de décliner la typologie des parcelles en fonction de leur taille,
- d'identifier le foncier disponible au vue d'orientations d'aménagement ou d'accueil de programmes de relogements,
- d'orienter vers les outils les plus appropriés (RHI ou RHS),
- d'évaluer le taux d'insalubrité,
- de mesurer la part du foncier maîtrisé...

L'information parcellaire est généralement croisée avec d'autres données spatialisées permettant d'affiner la connaissance et permettre d'établir des filtres, pour à la fois décliner des types d'interventions (préconisations) et mesurer des potentialités (logique opérationnelle).

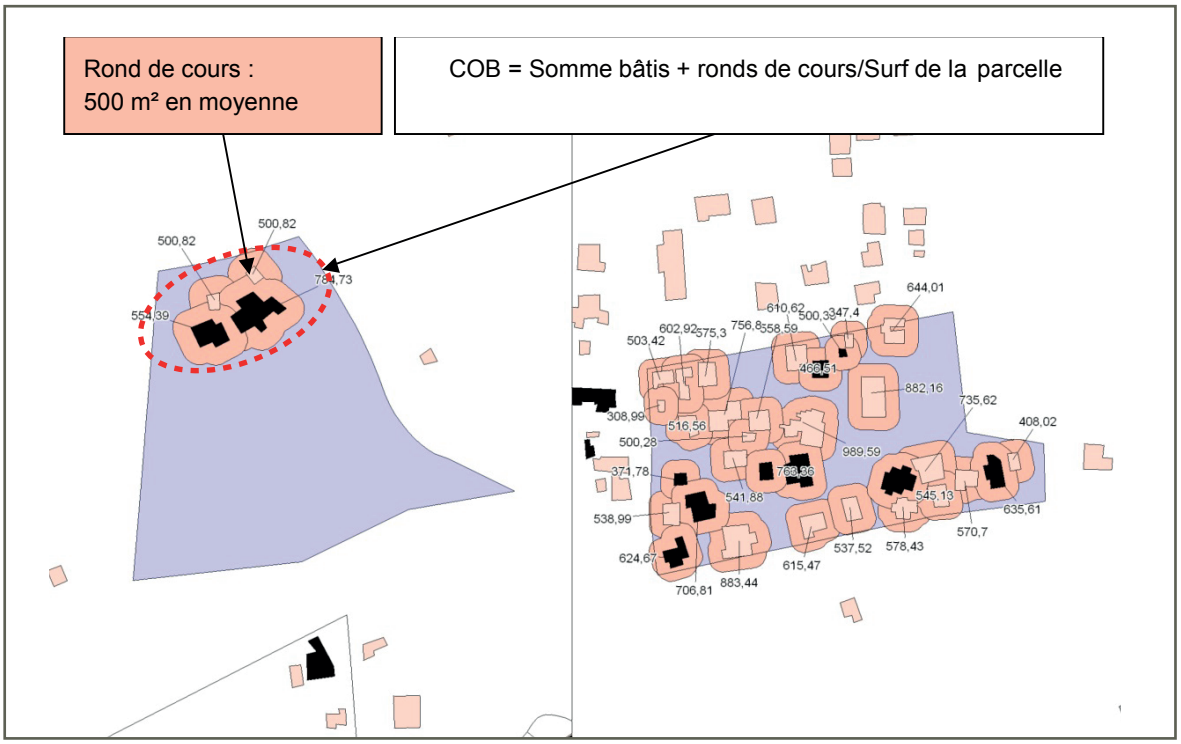
Croisements possibles avec :

- les données réglementaires,
- les données réseaux,
- les données équipements,
- les données sur la programmation de logements,
- les données sur les opérations d'aménagement...

Exemple d'indicateurs de mesure de la maîtrise foncière

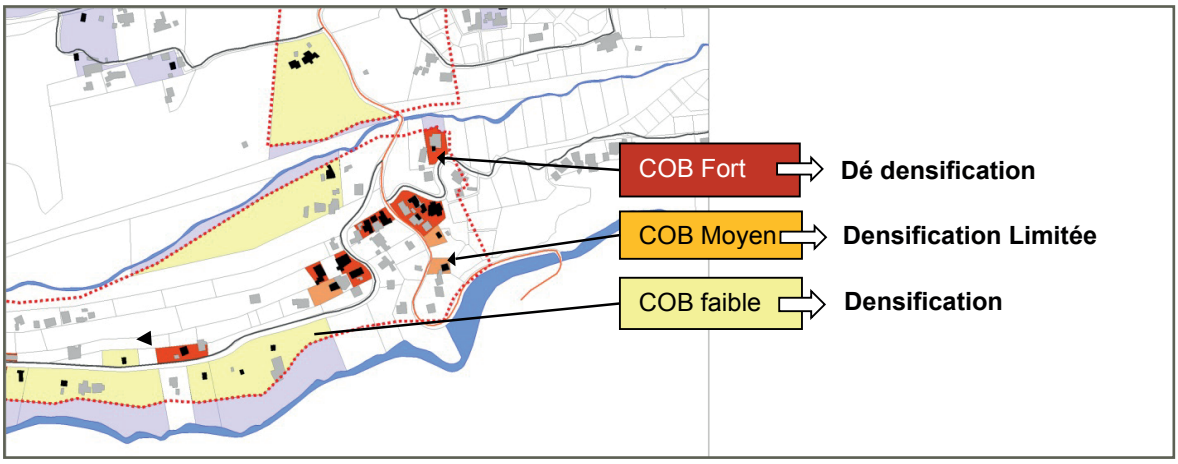
PARCELLE NE SUPPORTANT QU'UN SEUL BÂTI INDIGNE	PARCELLE AVEC PLUSIEURS UNITÉS D'HABITATION DONT AU MOINS UN BÂTI INDIGNE	PARCELLES PUBLIQUES	PARCELLES PRIVÉES
59,5%	40,5%	27%	73%

Exemple de calcul de l'emprise bâtie : cette approche permet de repérer des terrains mobilisables dans le cadre de programmes de logements



La délimitation de la surface consommée par le bâti salubre et insalubre s'effectue par la création d'une zone tampon d'une surface moyenne de 500 m² autour ceux-ci.

Le Coefficient d'Occupation du Bâti représente la part consommée du bâti par rapport à la surface de la **PARCELLE = Somme des bâtis et des ronds de cour / Surface de la parcelle.**



- Lorsque le rapport est < à 0.6 : le COB est faible (surface potentielle mobilisable).
- Lorsque le rapport est compris entre 0.6 et 1 : le COB est moyen.
- Lorsque le rapport est > à 1 : le COB est fort (parcelle saturée).

Identification de sites potentiels de relogements : exemple de méthode

À NOTER :

Ne sont pris en considération que les parcelles affectées à de l'insalubrité situées en zones U, et AU dévolues au logement hors zones d'aléa fort, d'une surface potentielle significative (supérieure à 1 500 m² ou 2 000 m²) permettant l'accueil d'un programme de logements.

À NOTER :

Cette analyse cartographique et foncière est reprise en phase 3 du PILHI afin d'évaluer les besoins.

Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne - CIREST- Phase 2

Analyse du foncier

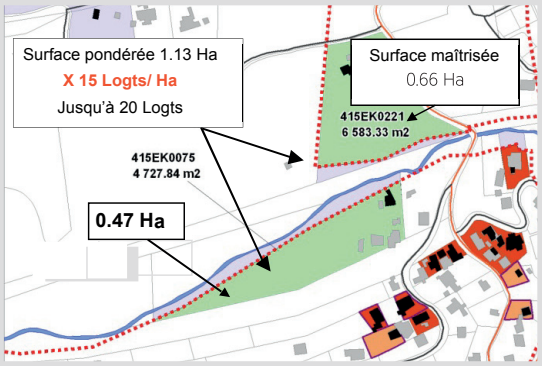
Rappel

1 - Identification des parcelles affectées par l'insalubrité

(toutes zones confondues, **U, A, N,** ect.)

2 - Typologie des parcelles selon documents de cadrage et surface

- En zone U et AU habitable (PLU)
- Hors Zone A et N, PPRI, ect.
- Parcelle A < à 2 000 m², B (2 000; 5 000 m²), C > à 5 000 m²



3 - Extraction des surfaces exploitables = surface brutes

Surface exploitable = Surface de la parcelle - (Surface hors zone constructible, Surface en aléa fort, Surface des ronds de cours occupé, etc).

4 - Calcul du Coefficient d'Occupation de Bâti

C.O.B → Rapport entre surface rond de cours et surface parcelle

< à 0.6	→	COB Faible	→ Densification
de 0.6 à 1	→	COB Moyen	→ Densification limitée
> à 1	→	COB Fort	→ Dé densification

5 - Application du taux de pondération → Surface nette ou pondérée

Mode éparse	→	30 % de la surface brute
Mode groupé	→	70 % de la surface brute

6 - Sélection des parcelles potentielles et faisabilité logement / Ha

Surface pondérée > à 2 000 m² → **SPR**

Zone UP - IDEMS - GB2 - SIDR

CE QUI EST PRATIQUÉ AU NIVEAU DE L'APPROCHE RÉSEAUX ET ÉQUIPEMENTS

Dans l'approche réseaux et équipements peuvent être distingués le réseau routier et les réseaux d'eau (adduction et assainissement). Concernant la partie équipements peuvent être sélectionnés les équipements importants sur un quartier, à savoir les équipements scolaires, sanitaires, de transport en commun.

A minima, il est nécessaire de connaître si la parcelle est proche d'un réseau d'assainissement collectif ou non.

Le plus souvent afin de connaître si les secteurs sont bien desservis ou non, le calcul d'une distance au réseau est souvent réalisé. Ce travail n'est rendu possible que sous SIG. Ensuite, est établie une typologie selon des niveaux de proximité ou d'éloignement.

Exemples de critères élaborés dans le cadre d'une approche «réseaux»

Distance du réseau d'assainissement : calcul SIG de la distance entre le logement et le réseau le plus proche.

- Rapproché : logement raccordé ou pouvant l'être facilement à moins de 150 m
- Proche : logement pouvant être raccordé moyennant infrastructure secondaire à moins de 300 m
- Éloigné : logement ne disposant pas de réseau à moins de 300 m

Exemple d'approche «équipements»

Distance aux équipements présents à partir d'une délimitation de zone tampon autour des structures, soit 3 niveaux :

- Équipement faible,
- Équipement moyen,
- Équipement fort.

Croisement de l'ensemble des données réseaux et équipements

Niveau de raccordement global (Réseau routier, Assainissement collectif, Adduction eau potable), 3 niveaux possibles :

- Proche (périmètre de 500m),
- Intermédiaire (périmètre de 1 km,
- Éloigné périmètre > 1 km.

À partir de ce niveau de raccordement global, définition de plusieurs périmètres

- **1 :** Zone favorable regroupant tous équipements
- **2 :** Zone moyenne (+) où suivant l'éloignement des équipements (sanitaire et enseignement) la priorité est donnée aux transports en commun
- **3 :** Zone moyenne (-) où les équipements sont éloignés (transport en commun, éducation, sanitaire)
- **4 :** Zone défavorable : absence d'équipement bien que réseaux de raccordement existants

Stéphane HENAFF
Directeur Technique IDEM'S Ingénierie

« L'évolution de l'habitat insalubre à celui d'indigne a fait prendre conscience via les PILHI de la situation territoriale des logements et des incidences relatives à leur environnement. De nouvelles données territoriales plus complètes, plus denses et plus fines (accessibilité, transport en commun, services, infrastructures, exposition aux risques, ..) sont venues implémenter l'analyse des situations difficiles et génératrices de l'indignité.

L'ensemble de ces données spatiales se conjuguent de différentes façons, elles traduisent un état des lieux, mais aussi une projection sur des potentialités et des ressources spatiales en réponse à cette indignité. Le SIG apporte tout son potentiel comme outil d'analyse pour gérer, analyser, modéliser, simuler de façon multi scalaire toutes ces données. Le SIG appliqué dans le cadre des PILHI a su valoriser ces données avec une précision de l'unité bâtie à celle du territoire de la commune en passant par les différents cadres d'études de quartier ou de secteur.

Il répond donc aux exigences de localisation géographique comme à celles des analyses territoriales pour apporter des réponses à la résorption de l'indignité. Il reste toutefois qu'un outil d'aide à la décision incontournable, mais aussi un outil nécessaire à la gestion de ces logements et de ces familles.

Cette double fonctionnalité n'est rendue possible qu'en intégrant une méthodologie rigoureuse de gestion des données spatiales caractérisées par des indicateurs communs. »

Aucune censure n'ayant été faite par l'AGORAH, chaque dire d'acteur, n'engage que l'interviewé.

10

Les interventions de résorption, les organismes & données potentiellement mobilisables

À travers cette dernière fiche, ce guide énumère les principales structures œuvrant dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et susceptibles de fournir des données chiffrées, bilans et éléments d'expertises en fonction de leurs compétences, afin d'alimenter les réflexions.

Une majorité d'entre-elles sont déjà sollicitées dans le cadre de la constitution des bases de données de l'ORHI piloté par l'AGORAH.

Les principaux fournisseurs de données présentés dans cette fiche sont les suivants :

. les services de l'Etat : l'ARS, DEAL, DJSCS, CAF
. le Conseil Départemental et le Conseil Régional
. les opérateurs de l'amélioration de l'habitat
. les SEM d'aménagement
. la Fondation Abbé Pierre et les Compagnons Bâtisseurs

Les intercommunalités et bureaux d'études en font partie mais ne sont pas développés ici car amplement évoqués tout au long du guide en lien avec l'élaboration et la mise en œuvre des plans.

cf. Répertoire de la lutte contre l'habitat dégradé de l'ADIL listant de manière exhaustive les différents acteurs intervenant sur le repérage, le diagnostic et le traitement de l'habitat indigne.

. LES SERVICES DE L'ÉTAT
. LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL ET LE CONSEIL RÉGIONAL
. LES OPÉRATEURS DE L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT
. LES SEM D'AMÉNAGEMENT
. LA FONDATION ABBÉ PIERRE ET LES COMPAGNONS BÂTISSEURS

LES SERVICES DE L'ÉTAT

ARS OI - Suivi des plaintes et des arrêtés d'insalubrité

En matière d'habitat, les risques pour la santé sont multiples dont celui de l'insalubrité. En matière de lutte contre l'habitat indigne, l'ARS OI est chargée de l'application du pouvoir de police administrative du préfet fondé sur le code de la santé publique. Il s'agit d'imposer par voie d'arrêté préfectoral à l'encontre des propriétaires-bailleurs, la réalisation de travaux de réfection des logements voire la démolition en priorité.

À ce titre, elle peut intervenir pour mettre fin au caractère indigne d'un habitat sur signalement, par des particuliers ou des professionnels, par auto-saisine ou encore sur demande du maire. L'ARS OI gère une base de données recensant des plaintes de tiers sur des logements indignes et le suivi des arrêtés d'insalubrité.

DEAL Financement des opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI/RHS/OGRAL) de l'amélioration lourde et de l'accession sociale à la propriété

Le positionnement de la DEAL se situe dans l'accompagnement de la mise en place d'outils pour l'aide à la résorption de l'habitat indigne finançant :

- **L'élaboration des diagnostics PILHI et PCLHI,**
- **L'ingénierie nécessaire à la mise en œuvre de ces plans,**
- **La réalisation des opérations de RHI** nécessaires à l'éradication des logements indignes et l'aménagement des quartiers permettant de répondre aux besoins en logements (études et phases opérationnelles),
- **La régularisation des occupants sans titre et leur relogement** dans des conditions plus saines et sécurisées au travers des RHS,
- **L'amélioration de logements pour les occupants sans titre** afin de leur permettre un logement sorti d'indignité avec les OGRAL,
- **Un accompagnement social nécessaire au travers des MOUS.**

Les opérations de RHI sont engagées à l'initiative des communes ou des groupements de communes ayant compétence en matière d'habitat. L'aide de base de l'Etat peut représenter 80 à 100 % du déficit HT de l'opération, constitué par la différence entre les dépenses et les recettes évaluées à l'issue de la phase pré-opérationnelle et validées par le comité technique RHI.

La subvention RHI finance également les plans communaux et intercommunaux de lutte contre l'habitat

indigne et leur mise en œuvre (volet études) ainsi qu'un volet **accompagnement social** au travers des MOUS.

Depuis la loi Letchimy, la subvention est également attribuée dans le cadre de **RHS** (résorption de l'habitat spontané) qui se distingue de la RHI par 40%, au plus, des constructions pouvant relever de la démolition, et dans le cadre d'**OGRAL** (Opération Groupée d'Amélioration Lègére) habitat informel, édifié sans droit ni titre sur des terrains tiers (habitat souvent diffus).

Il est ainsi possible d'avoir connaissance de l'ensemble des opérations engagées et les projets sur les territoires ainsi que les montants de subvention alloués.

Les services de la DEAL financent également **les améliorations lourdes** au titre de la LBU en diffus ou dans le cadre de programme RHI (parfois en cofinancement avec le Conseil Départemental) et le produit LES diffus ou groupé permettant dans certains cas de répondre à la sortie d'indignité.

Enfin, le fonds de prévention des risques majeurs (FPRNM) dit «**Fonds Barnier**» géré par le Préfet apporte (article 6 Loi Letchimy) une aide financière aux occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation édifiées sans droit ni titre dans une zone exposée à un risque naturel menaçant gravement des vies humaines. Ce fond finance des mesures de prévention de réduction du risque et de la vulnérabilité. (cf. fiche 20 vademecum «lutter contre l'habitat indigne et informel dans les départements d'outre-mer » DIHAL – mai 2016).

DJSCS - Suivi du recours DALO et instruction du FARU

DJSCS - Suivi du recours DALO

La loi n° 2007-290 du 07 mars 2007 instituant le droit au logement et à l'hébergement opposable (DALO/DAHO) vise à garantir le droit à un logement décent et indépendant, ou un hébergement, à toute personne qui n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir.

La COMED, Commission de médiation examine les demandes de recours des requérants, désigne au Préfet les demandeurs dont elle reconnait la situation de prioritaire et urgente, et détermine, en tenant compte de leurs besoins et capacités, les caractéristiques du logement, ou de l'hébergement, ainsi que, le cas échéant, les mesures de diagnostic ou d'accompagnement social nécessaire.

À la Réunion, la commission de médiation a été créée en 2008. Le secrétariat de la commission est assuré par les services de la DJSCS, ainsi que l'instruction des dossiers depuis le 1er avril 2016.

Le relogement des requérants reconnus prioritaires est assuré par la DJSCS en s'appuyant quasi exclusivement sur le contingent préfectoral.

Le délai à partir duquel une demande de logement social non satisfaite est considérée comme anormalement longue est de 5 ans à la Réunion. En accord avec la commission, un nouvel arrêté devrait ramener prochainement ce délai à trois ans.

Parmi les motifs de recours figure les situations de logements insalubres et/ou impropres à l'habitation. Toutefois, cette donnée reste déclarative. La DJSCS fait le lien sur les situations signalées par les demandeurs de logement indigne, indécent ou insalubre avec les différentes autorités concernées (CAF, ARS, PILHI de l'ouest...)

DJSCS - instruction du FARU

La DJSCS instruit également localement le FARU, le Fonds d'Aide pour le Relogement d'Urgence (FARU) qui contribue à la prise en charge, dans la limite des six mois, des dépenses engagées pour l'hébergement d'urgence ou le relogement temporaire des personnes occupant des locaux présentant un danger pour la sécurité ou leur santé. Ce fond est à destination des communes, des CCAS et des EPCI. (cf. fiche 21 vade-mecum «lutter contre l'habitat indigne et informel dans les départements d'outre-mer» DIHAL – mai 2016). Il convient de souligner que la mobilisation de ce fonds est assez contrainte.

CAF – aide à l'amélioration de l'habitat

La CAF s'implique dans la lutte contre l'habitat non décent (repérage des logements non décents, information des bailleurs et des allocataires, participation financière en partenariat avec les collectivités à certaines opérations, notamment sur les dispositifs de type OGRAL).

La CAF accorde sous certaines conditions, des aides financières individuelles aux familles allocataires sous formes de prêts et/ou de subventions afin de permettre la mise aux normes de leur logement qui ne répond pas aux critères de décence. Ces aides viennent en complément de la mission réglementaire de la CAF de versement de l'allocation logement aux ménages éligibles.

LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL ET LE CONSEIL RÉGIONAL

Le Conseil Départemental est engagé depuis plus de 30 ans dans l'amélioration de l'habitat avec une évolution constatée dans la demande des travaux, le coût et le public prioritaire (personnes de 65 ans et plus, personnes handicapées). Il finance cette aide apportée aux familles et travaille avec des opérateurs agréées qui ont en charge l'assistance technique. Les améliorations sont aujourd'hui plutôt des améliorations légères.

La Région mène depuis 2011 une politique en faveur du logement. Dans le cadre de la nouvelle mandature la collectivité étend son action dans deux directions. D'une part, la réhabilitation du parc locatif social détenu par les bailleurs sociaux avec comme objectif de favoriser l'accession à la propriété (vente aux locataires). Elle vise d'autre part l'amélioration du parc privé détenu par des propriétaires occupants remplissant certaines conditions de ressources.

En complémentarité avec le Conseil Départemental et l'État (via la LBU), le Conseil Régional finance depuis 2016 les opérations d'amélioration du parc privé en périmètre hors RHI et hors ANRU, au profit des propriétaires occupants qui satisfont à certaines conditions de ressources. L'aide aux familles est limitée à 20 000€ et couvre les petits travaux ou des interventions plus importantes (ex : problèmes d'étanchéité, de toiture, de remise aux normes électriques, etc.).

Cette aide peut intervenir en cofinancement de programmes réalisés par l'Etat. La mise en œuvre est réalisée par des opérateurs agréés.

LES OPÉRATEURS DE L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Les opérateurs de l'amélioration de l'habitat à La Réunion interviennent sur le traitement des situations. Il s'agit du PACT Réunion, de la SICA, de Sud Habitat Conseil, de Bourbon Bois et de la SPLAR.

Leurs missions principales consistent en l'assistance administrative et financière, assistance technique et de maîtrise d'œuvre, maîtrise d'ouvrage d'insertion, accompagnement social voire la réalisation d'études de faisabilité préalables à la mise en place de procédure d'aménagement de type RHI, ZAC, OPAH.

Ces structures peuvent fournir des informations sur le nombre de dossiers traités, les types d'intervention, les territoires bénéficiaires, les difficultés rencontrées. Ces données sont à recouper avec les données récupérables auprès de la DEAL.

LES AMÉNAGEURS

Les aménageurs sont en charge, pour le compte des collectivités, de mettre en œuvre les opérations de résorption de type RHI. Les aménageurs interviennent également sur les opérations de ZAC, de RHS, d'OST. Ils sont amenés à réaliser des diagnostics techniques et sociaux sur les sites concernés. Une coordination MOUS – équipe diagnostics techniques permet un suivi précis des situations repérées.

Sous l'angle opérationnel, ces structures peuvent fournir des éléments sur le contenu et l'état d'avancement des opérations de résorption de l'habitat indigne et les contraintes rencontrées.

LA FONDATION ABBÉ PIERRE ET LES COMPAGNONS BÂTISSEURS

FONDATION ABBE-PIERRE - Actions d'améliorations de l'habitat

La Fondation Abbé-Pierre a ouvert son agence à La Réunion en 1994. Elle soutient financièrement les opérations de rénovation et de réhabilitation de l'habitat, conduites par ses partenaires associatifs, en s'assurant que les habitants soient associés (en auto-construction ou auto-réhabilitation) au projet le plus possible. Elle sensibilise également l'opinion et les politiques sur les situations du mal-logement avec la publication nationale d'un rapport annuel.

Localement, la Fondation Abbé Pierre priorise ces interventions en direction des familles qui ne peuvent bénéficier des dispositifs de droit commun (situation d'indivision, occupation sans titre gratuit...) ou en situation d'extrême urgence sociale. La Fondation Abbé Pierre intervient aussi bien sur de l'amélioration lourde que légère.

Elle travaille en partenariat avec les centres communaux d'action sociale (CCAS) et le milieu associatif (accompagnement social ou technique). Un ensemble de partenaires financiers vient compléter l'action de la fondation : CAF, CCAS, Etat, EPCI... en fonction de leurs publics cibles. Les projets en partenariat avec la CAF concerneront davantage les familles avec enfants ou monoparentales et les actions sollicitant un financement complémentaire des CCAS, les personnes isolées ou handicapées.

Plus récemment, avec l'arrivée d'une nouvelle réglementation et en partenariat avec les Compagnons Bâtisseurs et le TCO, un accord cadre triennal (2015-2017) a été signé avec la Fondation Abbé Pierre afin de réaliser dans le cadre des actions prioritaires du PILHI, 30 ARA/an (Auto Réhabilitation Accompagnée*) au sein d'OGRAL.

Les Compagnons Bâtisseurs

Les Compagnons Bâtisseurs mènent des projets d'auto-réhabilitation ou d'auto-construction accompagnée de logements :

- **ils élaborent des diagnostics technique, social et juridique,**
- **ils suivent les chantiers de remise en état du logement et accompagnent les bénéficiaires**
- **ils favorisent l'entraide et la solidarité de voisinage,**
- **ils sensibilisent à l'économie d'énergie et à l'entretien du logement**
- **ils favorisent le maintien dans le logement** (notamment de personnes porteuses de handicap).

* L'Auto Réhabilitation Accompagnée est une démarche destinée à des habitants en difficulté dans la résolution de leurs problèmes de logement, qu'ils soient locataires ou propriétaires développés par les compagnons bâtisseurs.

11

Structuration
des bases de données des observatoires locaux en vue d'alimenter l'observatoire réunionnais (ORHI)

Ce guide centré sur les données de repérage et de suivi de l'habitat indigne, vient en appui des démarches d'élaboration et de suivi des plans de lutte contre l'habitat indigne mais également en aide à la construction des observatoires locaux des PCLHI/PILHI dans leurs phases de mise en œuvre puis d'évaluation. Il s'appuie sur des expérimentations en cours mais aussi sur des principes et indicateurs clés souhaités et partagés.

Cette dernière fiche du guide a plusieurs objectifs :

- De recommander une structuration «minimale» de bases de données de suivi permettant la productions des indicateurs de caractérisation des situations d'habitat indigne, de suivi (cf fiche 4) et d'évaluation des actions (cf fiche 8).
- De rappeler le caractère indispensable d'une donnée géo référencée et ses atouts.
- De présenter les liens des observatoires territoriaux dans le cadre des PCLHI/PILHI avec l'observatoire réunionnais de l'habitat indigne piloté par l'AGORAH.
- De décliner les principaux éléments de la remontée d'informations et de l'alimentation de l'observatoire réunionnais (ORHI) par le biais des outils locaux des PCLHI/PILHI.

. LES ATOUTS D'UNE DONNÉE SPATIALISÉE
. STRUCTURATION DES BASES DE DONNÉES
. ALIMENTATION DE L'OBSERVATOIRE RÉUNIONNAIS (ORHI)
. SCHÉMA DE REMONTÉE DE L'INFORMATION VIA L'ORHI

2016

agorah
AGENCE D'URBANISME À LA RÉUNION

LES ATOUTS D'UNE DONNÉE SPATIALISÉE

Les données de suivi, comme celles de repérage, doivent être géoréférencées (base associée au fichier de suivi et actualisée en continu). Chaque situation doit posséder un **identifiant unique** faisant le lien entre l'objet géographique et son suivi mis à jour en continu.

À NOTER :

La base «bâtis» peut-être directement une base SIG complète ou l'association d'un tableur de type excel avec une base SIG ne contenant que la géométrie des bâtiments indignes et leur identifiant.

La géolocalisation permet de restituer les résultats sur des périmètres à géométrie variable (quartier PLH, sites prioritaires, secteur géographique...), de croiser l'information avec d'autres bases de données spatialisées (exemple : PLU, PPR...) apportant de nouveaux éléments d'analyses.

Elle aide à la définition d'un plan d'actions territorialisé et à sa mise en œuvre.

Enfin, elle est en lien étroit avec le développement de supports cartographiques qui permettent de visualiser l'avancée du plan sur les secteurs prioritaires d'intervention et d'être des éléments communiquants et parfois plus simples de lecture (cf. exemple fiche 9).

STRUCTURATION DES BASES DE DONNÉES

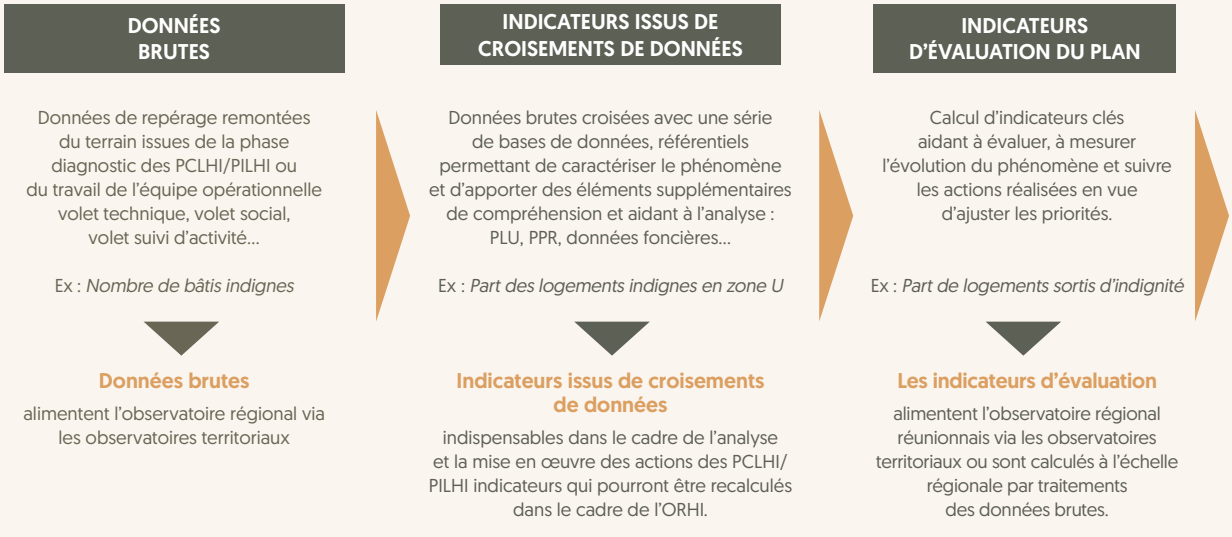
Il s'agit ici d'une structuration minimale de deux bases de données en lien direct avec les fiches 4 et 8 du présent guide sur les indicateurs. Une **base «bâtis»** avec une série d'éléments caractérisant les bâtis indignes et une **«base familles»** dont les données décrivent les familles occupant ces bâtis.

Ces deux bases de données structurées constituent les données à collecter dans le cadre de l'alimentation de l'observatoire réunionnais (ORHI). Pour faciliter le travail de conception et leur traitement, les bases de données doivent donc être conçues en suivant le modèle de structuration proposé en pages suivantes. Ces bases peuvent évidemment être complétées et enrichies avec d'autres attributs servant dans le cadre du suivi d'activités de l'équipe opérationnelle du PCLHI/PILHI ou autres.

Les indicateurs cités dans les fiches 4 et 8 se calculent et sont construits à partir de l'ensemble de ces données brutes. Parmi ces indicateurs, certains sont obtenus par le croisement de données généralement spatialisées ; ce qui est le cas notamment des indicateurs de zonage PLU, de contraintes PPR et de niveau de pentes. Ces données, en partie réglementaire, sont amenées à évoluer et peuvent être calculées de manière homogène à partir des bases mises à jour en continu à l'AGORAH au niveau régional.

Enfin, les indicateurs et leur actualisation constituent la partie «visible» des observatoires locaux ou régionaux. Ils sont destinés à constituer le socle «dur» qui figurera dans l'observatoire réunionnais (ORHI) afin de répondre à ses objectifs. Ils peuvent être soit transmis via l'observatoire local du PILHI soit recalculés à partir des données brutes transmises.

SHEMA RÉCAPITULATIF - GRANDS TYPES DE DONNÉES ET D'INDICATEURS
Aide à struturation des observatoires locaux et à l'alimentation de l'observatoire réunionnais de l'habitat indigne



Source AGORAH

EXEMPLE DE STRUCTURE DE DONNÉES ▸ Une base «bâtis»

NOM VARIABLE	DÉFINITION	VALEURS POSSIBLES
Id_bati	Identifiant unique du bâtiment	
Code_commune	Identifiant INSEE de la commune	974XX
Source	Renseigne sur qui est à l'origine de la saisie	ZHPI - Equipe PILHI - Signalement - BET
Date_recensement	Date du premier enregistrement du bâtiment comme indigne	JJ/MM/AAAA
Date_actualisation	Date d'actualisation des informations sur bâti	JJ/MM/AAAA
Etat	Renseigne sur l'état du bâtiment déduit par la grille de lecture	Moyen - Mauvais - Très mauvais - Bon - Détruit
Affectation	Renseigne sur l'usage fait du bâtiment	A minima, est attendu la valeur "habitat" ou "autre"
Nombre_de_logement	Nombre de logements occupés estimé ou attesté après enquête terrain	La valeur devra être à 0 si le bâtiment n'est pas affecté à de l'habitat ou si il est vacant
Vacant	Renseigne sur l'état de vacance du bâtiment	oui ou non
Diagnostic bati	Information sur la réalisation du diagnostic bâti (en interne équipe PILHI ou en externe)	oui ou non
Enquete	Information sur la réalisation de l'enquête sociale	oui ou non
Action_realisee	Actions réalisées pour sortir le bâti de l'indignité (cf. fiche 8)	Amélioration Lourde - Amélioration légère - Démolition - Démolition/reconstruction - Pas d'intervention - Pas de solutions - Autres
Dispositif_sollicite	Dispositif sollicité (cf. fiche 8)	RHI - RHS - OGRAL - AH ANAH - AH Région - AH Conseil Départemental - AH LBU - Police du Préfet - Police du Maire - Régularisation foncière - OPAH - FRAFU - FARU - Fonds Barnier - Autres
Nature_travaux	Liste des travaux par nature	Exemple : mise aux normes électriques, travaux d'étanchéité, travaux sur toiture
Cout_travaux	Coût en €/HT du montant des travaux	valeur numérique
Cout_etudes	Coût en €/HT du montant des études	valeur numérique

▸ Une base «famille»

NOM VARIABLE	DÉFINITION	VALEURS POSSIBLES
Id_famille	Identifiant unique d'une famille	
Id_bati	Identifiant du bâti où habite la famille faisant le lien avec la base «bâtis»	Doit exister dans la base bati
Id_logement	Identifiant du logement	Id_bati augmenté (1842_0, 1842_1 etc.) Peut-être en doublon si plusieurs familles résident dans la même logement
Date_enquete	Date d'enquête sur la ou les familles occupant le bâti	JJ/MM/AAAA
Statut_occupation	Situation légale de l'occupant vis-à-vis du logement et du terrain	- Propriétaire du sol - Propriétaire du logement uniquement - Propriétaire - Occupation à titre gratuit - Locataire
Composition_familiale	Typologie de la famille	- Couples avec enfants - Couple sans enfants - Familles monoparentales - Personne seule - Plusieurs familles - Plusieurs personnes isolées
nb_personnes	Nombre de personnes	valeur numérique
nb_personnes_handicapees	Nombre de personnes ayant une déficience entrainant une incapacité ou rencontrant des obstacles à accomplir des activités courantes	valeur numérique
nb_personnes_agees	Nombre de personnes de plus de 65 ans	valeur numérique
Nombre_publics_prioritaires_PDALHPD	Nombre de familles considérées comme public prioritaire du PDALHPD identifiées comme exposées à des situations d'habitat indigne et cumulant d'autres difficultés (sociales, commission DALO...) définies dans le PDALHPD (cf. annexe 7)	valeur numérique
Action_realisee	Action réalisée pour sortir la famille de l'indignité	Amélioration des conditions d'habitat, Reloger sur place dans une construction neuve en accession à la propriété type LES, Reloger sur place dans le parc locatif social, Reloger ailleurs, Souhait d'un maintien sur place dans les mêmes conditions, Aucune action, Autres
Coût_accompagnement social	Coût en €/HT du montant de l'accompagnement	

ALIMENTATION DE L'OBSERVATOIRE RÉUNIONNAIS (ORHI)

Les plus de l'observatoire réunionnais (ORHI) :

- Centralise les données via les observatoires locaux des PCLHI/PILHI et autres fournisseurs de données,
- Mesure du phénomène et de son évolution à l'échelle régionale et à différentes échelles de territoires,
- Construit une méthodologie homogène de structuration de données et de production d'indicateurs,
- Restitue aux acteurs de la LHI des chiffres clés et analyses,
- Alerte sur des dysfonctionnements, points de blocages,
- Fait état de retours d'expériences locales,
- Accompagne à l'évaluation des dispositifs et aide à la décision,
- Echange, questionne les partenaires en la matière.

Les règles principales :

- S'appuyer sur les dispositifs d'informations existants (exemple : observatoire territorial du PILHI),
- Fréquence de remontée de l'information : une fois par an,
- Récupérer auprès des EPCI la base de données servant de référence à l'évaluation annuelle à la fin du 1er trimestre faisant un état de la situation l'année précédente.

Les écueils à éviter :

- Trop grand nombre d'indicateurs,
- Des indicateurs trop élaborés,
- Des bases de données mal renseignées, hétérogènes, difficiles à exploiter.

Les résultats de cet observatoire, piloté par l'AGORAH, seront partagés chaque année. En étant au service de l'ensemble des acteurs qui participent à la lutte contre l'habitat indigne, l'objectif est de disposer d'une vision commune du phénomène et de son évolution dans le temps, face aux actions mises en place par les pouvoirs publics.

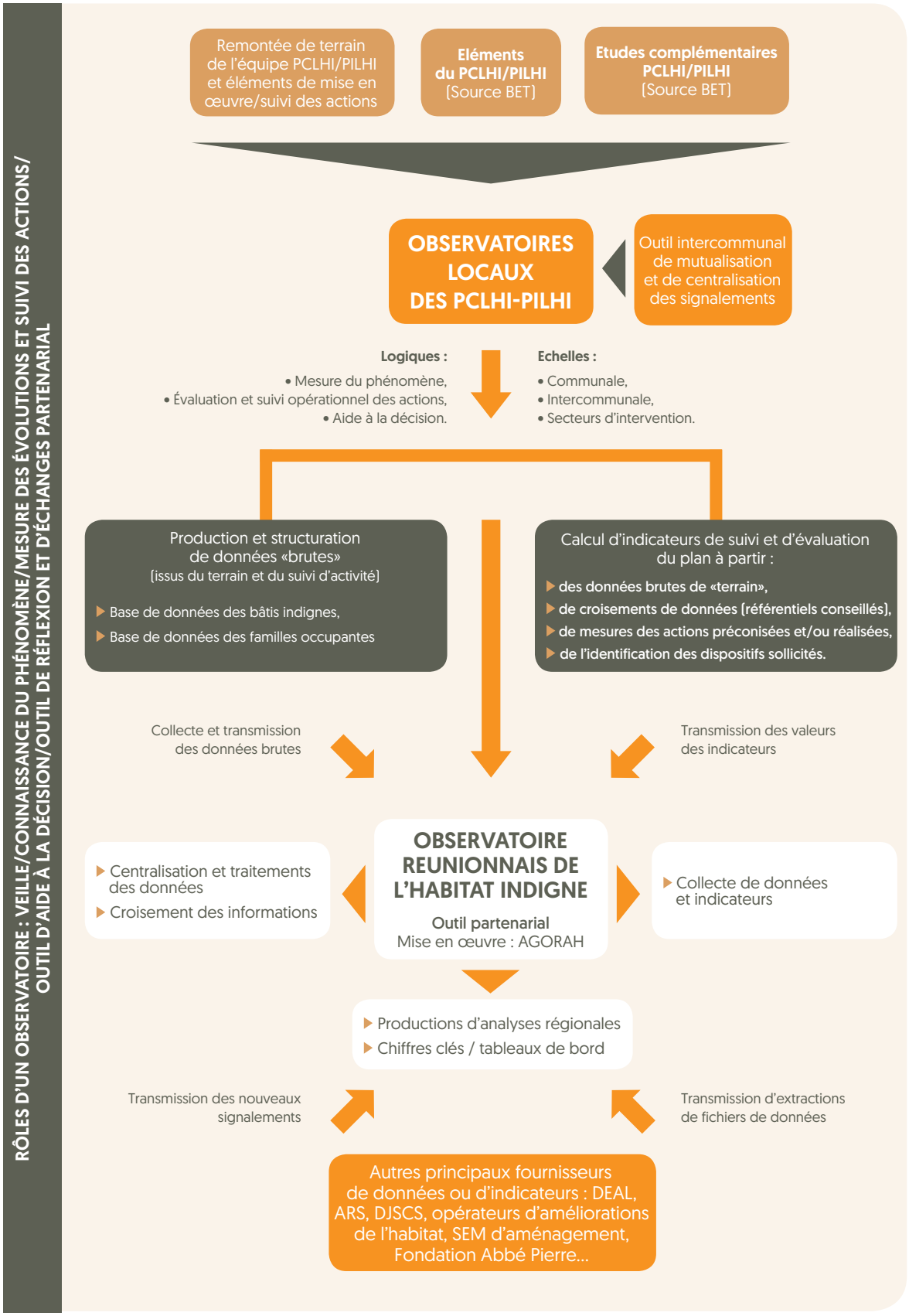



Schéma de remontée de l'information via l'ORHI