



2017

OBSERVATOIRE
RÉUNIONNAIS DE
L'**H**ABITAT
INDIGNE

**PREMIERS RESULTATS 2015-2016 &
ELEMENTS D'ANALYSE**



agorah
AGENCE D'URBANISME
À LA RÉUNION

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| INTRODUCTION | 4 |
| I. RAPPELS MÉTHODOLOGIQUES ET DES TEMPS FORTS 2015-2016 DE L'OBSERVATOIRE | 6 |
| A. Contexte, objectifs et méthode de création de l'observatoire | 6 |
| 1. Genèse et contexte | 6 |
| 2. Champ sémantique et objectifs | 7 |
| 3. Méthode | 7 |
| B. Premiers jeux de données collectés | 8 |
| 1. Principes généraux | 8 |
| 2. Types et nature des données à collecter | 8 |
| 3. Identification des fournisseurs potentiels de données et organisations d'échanges techniques | 9 |
| 4. Bilan de la collecte des premières données | 10 |
| C. La réalisation d'un guide méthodologique à destination des acteurs de la LHI support à la construction des données de l'observatoire | 13 |
| 1. Objectifs et structure du guide | 13 |
| 2. Le socle commun d'indicateurs | 14 |
| II. ETAT DES LIEUX DE L'INDIGNITÉ : PREMIERS ÉLÉMENTS DE CONSTATS | 18 |
| A. 17 communes sur 24 disposent de données de repérage actualisées dans le cadre d'un plan de lutte contre l'habitat indigne | 18 |
| 1. Quelques préalables méthodologiques | 18 |
| 2. Quantitativement, une situation qui reste préoccupante | 19 |
| 3. Un état de dégradation important de ce parc et un phénomène diffus | 29 |
| 5. Une part des bâtis indignes contraints | 32 |
| 4. Les informations sur les familles occupantes enquêtées | 36 |
| B. La situation des territoires sans actualisation du diagnostic territorial: la cinor et la casud | 37 |
| III. BILANS DES DONNÉES DISPONIBLES SUR LES ACTIONS DE RÉSORPTION MENÉES | 41 |
| A. Les interventions dans le cadre des opérations d'aménagement et de résorption de l'habitat insalubre de type rhi/rhs et les ogral | 41 |
| 1. Le financement des opérations de résorption de l'habitat insalubre : études, phases opérationnelles, MOUS | 41 |
| 2. Analyse des opérations RHI en cours de réalisation et leur état d'avancement | 43 |
| 3. Prospective : les projets RHI – RHS – OGRAL envisagés | 48 |
| B. Les améliorations lourdes financées au titre de la LBU | 50 |
| 1. Les améliorations lourdes financées depuis 2010 | 50 |
| 2. La répartition par territoire | 51 |
| 3. Les coûts des améliorations et les caractéristiques des ménages bénéficiaires | 51 |
| C. Les améliorations légères financées par le Conseil Départemental | 52 |
| 1. Un dispositif qui a évolué | 52 |
| 2. Un montant alloué en baisse depuis 2012 | 53 |

| | |
|---|-----------|
| D. L'accèsion sociale à la propriété | 55 |
| 1. Une baisse importante du nombre de LES financés amorcée depuis 2008 | 55 |
| 2. Une production essentiellement en diffus exception faite sur le TCO | 55 |
| 3. Les coûts moyens de réalisation et les montages financiers | 56 |
| E. Les signalements et suivi des arrêtés d'insalubrité de l'Agence Régionale de la Santé | 57 |
| 1. 1 600 signalements recensés par l'ARS sur la période 2008-2016 | 58 |
| 2. Trois communes principalement concernées | 58 |
| 3. Des plaintes provenant majoritairement de locataires | 59 |
| 4. Plusieurs types de procédures engagées | 60 |
| 5. Des pistes d'amélioration | 61 |
| F. Le suivi du recours DALO | 62 |
| 1. 4 216 recours DALO enregistrés par le secrétariat de médiation depuis sa création en 2008 | 62 |
| 2. Entre 36% et 43% des dossiers enregistrés sont jugés prioritaires par la commission | 63 |
| 3. Une part prépondérante des personnes seules et des familles monoparentales | 63 |
| 4. 18% des dossiers enregistrés ont évoqués des situations d'insalubrité du logement ou de logement impropre à l'habitation | 64 |
| G. Les actions d'améliorations de l'habitat de la Fondation Abbé Pierre | 64 |
| 1. Les actions de la Fondation Abbé Pierre à La Réunion | 64 |
| 2. Des actions d'améliorations menées en partenariat principalement avec les CCAS | 66 |
| 3. Leur répartition à l'échelle des bassins de vie | 66 |
| H. L'état d'avancement des démarches PILHI | 68 |
| 1. Les premiers éléments chiffrés du suivi/évaluation du PILHI du TCO | 68 |
| 2. La CIREST, une équipe opérationnelle dédiée au PILHI en cours de recrutement et des priorités d'actions définies | 73 |
| 3. La CIVIS : un PLH – PILHI qui se finalise | 76 |
| 4. La CINOR et la CASUD, des démarches PILHI qui démarrent | 77 |
| IV. MISE EN RELATION DES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC ET ACTIONS MENEES : PERSPECTIVES ET ENJEUX | 80 |
| A. Synthèses des grandes tendances constatées et principales problématiques | 80 |
| 1. Un phénomène très évolutif et des volumes qui restent importants, généralement en progression malgré des efforts en termes de résorption | 80 |
| 2. Au regard des données sur les actions financées, quelques corrélations | 81 |
| 3. Une production de logements sociaux comme moyen de sortir les familles de l'indignité | 83 |
| 4. Autres enseignements | 85 |
| B. Perspectives et enjeux | 86 |
| 1. Des perspectives incertaines avec la nécessité de financements importants | 86 |
| 2. De multiples enjeux à prendre en compte | 88 |

INTRODUCTION

La période actuelle d'évaluation du programme d'actions du Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne, de relance de son animation et d'écriture d'un nouveau programme, réaffirme l'Observatoire Réunionnais de l'Habitat Indigne en tant qu'outil de connaissance et de suivi en partenariat et en lien avec les intercommunalités en charge des Plans de Lutte contre l'Habitat Indigne (Action 2-1).

Dans un souci de connaissance et d'homogénéisation des données de repérage à l'échelle régionale, l'ORHI piloté par l'AGORAH, a pu bénéficier en 2016 du nouveau recensement effectué dans le cadre du PILHI de la CIVIS sur 6 nouvelles communes venant s'ajouter aux données de la CIREST et aux données consolidées sur le TCO. Les premiers échanges techniques menés avec les intercommunalités en lien avec leurs outils de suivi (existants ou en projet) permettent progressivement de dessiner les contours d'une méthodologie de structuration homogène de données, qui va se construire et se consolider dans le temps de vie de l'observatoire. Par la même occasion, il s'agit de développer les bases d'un système de remontée de l'information avec les partenaires.

Outre ces données de repérage centralisées via les observatoires locaux des PCLHI/PILHI, l'observatoire est également alimenté à partir de l'ensemble des bases mises à disposition par les acteurs de la Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) concernant le volet « actions de résorption financées ». Par conséquent, au-delà de la connaissance des situations d'indignité, l'observatoire permettra de mesurer l'impact des dispositifs existants portés par de nombreux acteurs.

Cette étude permet donc de dresser un **nouveau tableau de la situation sur les territoires actualisés**, de mesurer le phénomène et de son évolution à différentes échelles. Elle restitue aux acteurs de la LHI des chiffres clés et analyses. Elle alerte sur des dysfonctionnements, points de blocages et permet de faire état de retours d'expériences locales et de l'avancement des plans d'actions. Cette publication est la seconde de l'observatoire. La première, sous la forme d'un guide sur le repérage de l'habitat indigne et les actions de résorption, parue en 2016, sert de fil rouge dans la constitution des indicateurs clés de l'observatoire.

Ce rapport d'étude se structure autour de 4 volets :

- **Volet 1** : Rappels méthodologiques et des temps forts 2015-2016 de l'observatoire
- **Volet 2** : Etat des lieux de l'indignité : Premiers éléments de constats
- **Volet 3** : Bilan des données disponibles sur les actions de résorption menées et état d'avancement des PILHI
- **Volet 4** : Mise en relation des éléments de diagnostic et actions menées

Enfin, les travaux s'inscrivent dans un contexte de mise en place d'un réseau des acteurs de la LHI nécessaire à la coordination des actions, d'évaluation prochaine de l'expérimentation des nouveaux dispositifs de la loi Letchimy, de questionnement des opérateurs sur les conditions et dispositifs d'interventions, autant de sujets qui pourront être relayés par l'observatoire de l'AGORAH.

I. RAPPELS MÉTHODOLOGIQUES ET DES TEMPS FORTS **2015-2016 DE L'OBSERVATOIRE**

| | |
|---|----|
| A. CONTEXTE, OBJECTIFS ET MÉTHODE DE CRÉATION DE L'OBSERVATOIRE | 6 |
| B. PREMIERS JEUX DE DONNÉES COLLECTÉS | 8 |
| C. LA RÉALISATION D'UN GUIDE MÉTHODOLOGIQUE À DESTINATION DES ACTEURS DE LA LHI SUPPORT À LA CONSTRUCTION DES DONNÉES DE L'OBSERVATOIRE | 13 |



I. RAPPELS METHODOLOGIQUES ET DES TEMPS FORTS 2015-2016 DE L'OBSERVATOIRE

A. CONTEXTE, OBJECTIFS ET METHODE DE CREATION DE L'OBSERVATOIRE

1. Genèse et contexte

Dans une optique de meilleure connaissance du repérage des logements indignes et de suivi des actions et afin de valoriser et de capitaliser les données produites dans le cadre des plans de lutte contre l'habitat indigne à l'échelle communale ou intercommunale, il est apparu indispensable de réfléchir à un outil de mise en commun des informations produites aux vues in fine de mesurer les évolutions du phénomène et d'évaluer les mesures mises en œuvre.

En 2015, il s'agit pour l'AGORAH de créer l'outil d'observation autour de la mise en place d'une méthodologie partagée et de mettre en œuvre son déploiement.

Cette mission s'inscrit à la fois dans la continuité des travaux antérieurement menés par l'agence d'urbanisme sur cette thématique avec l'actualisation de l'inventaire des zones d'habitat précaire et insalubre (ZHPI) qui a permis aux collectivités de prioriser des secteurs d'intervention et dans le cadre du programme d'actions du comité technique « actions incitatives et aménagement » du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat indigne (PDLHI), piloté par la DEAL.

Rappelons que le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat indigne créé en 2011 à La Réunion sous la direction du Préfet a pour objectifs de :

- Porter la politique de Lutte contre l'Habitat indigne,
- Structurer et coordonner le travail en réseau entre les différents acteurs de la LHI,
- Et d'élaborer et piloter un plan d'actions départemental.

Enfin, cet observatoire viendra en complémentarité des dispositifs inscrits dans la loi Letchimy. En effet, elle instaure la création d'un observatoire de l'habitat indigne constitué :

- D'une part, d'un repérage nominatif (art 4 loi Besson) de l'habitat indigne du PDALPD s'appuyant sur un outil de repérage de l'habitat indigne dénommé « ORTHI »¹ ;
- Et d'autre part, d'un repérage non nominatif de l'habitat informel (article 8 loi Letchimy).

L'observatoire de l'AGORAH ne pourra investir les champs des données nominatives mais viendra apporter une vision régionale du phénomène et de son évolution et des actions entreprises en parallèle d'outils nationaux qui seront par la suite développés localement.

Cet observatoire s'inscrit dans une démarche globale, fédératrice des acteurs de la lutte contre l'habitat indigne qui fonctionnera avec ces propres instances de gouvernance.

¹ L'arrêté du 30 septembre 2011 portant création d'un traitement de données à caractère personnel relatif à l'habitat indigne et non décent, dénommé « ORTHI » (outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne). Cet outil n'est aujourd'hui pas opérationnel à l'échelle locale.

2. Champ sémantique et objectifs

Il a été convenu avec l'ensemble des acteurs que l'observatoire porterait sur le champ de l'indignité. Pour cela est retenue la définition de l'habitat indigne suivante issue de la Loi MOLLE de 2009 :

« constituent un habitat indigne, les 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. »

Un objectif central assigné à cet outil est de : **« Contribuer à une meilleure connaissance du phénomène de l'indignité de l'habitat à La Réunion pour la mise en œuvre et le suivi d'une politique de résorption efficiente ».**

Cet objectif central est décliné en 5 sous-objectifs qui jalonnent la mission d'observation et d'analyse :

1. Valoriser et capitaliser les données nouvellement produites dans le cadre des plans communaux ou intercommunaux de lutte contre l'Habitat indigne (PCLHI-PILHI),
2. Centraliser, homogénéiser les informations existantes et développer un système de remontée de l'information,
3. Proposer des analyses dynamiques des données,
4. Production de notes et de bilans relatifs au phénomène, à son évolution et sa résorption,
5. Coordonner, communiquer, animer des temps d'échanges, de restitutions avec tous les acteurs de l'habitat concernés.

3. Méthode

Le premier comité de pilotage organisé le 17 juin 2015 a validé la méthodologie de création de l'observatoire proposée par l'AGORAH qui s'articule autour de 3 phases :

- Phase 1 : Définition de la gouvernance,
- Phase 2 : Structuration de l'observatoire,
- Phase 3 : Déploiement de l'observatoire.

La phase 1 de **Définition de la gouvernance** a consisté à définir les partenaires associés à la démarche, et d'autre part leur rôle et l'articulation des actions de chacun d'entre-eux vis-à-vis de l'observatoire ainsi que les instances de gouvernance et de pilotage au nombre de 3 :

Un **Comité de Pilotage** à la fonction décisionnelle qui se compose des Directions générales/ techniques de l'Etat (Préfecture, DEAL, DJSCS, ARS), du Conseil Régional, du Conseil Départemental, de l'AGORAH, des EPCI, du Délégué Régional de l'ANCCAS, de l'ARMOS et de la CAF.

Un **Comité Technique** qui a pour fonction de réfléchir et donner un avis technique et d'être force de proposition. Il se compose des directions techniques » et/ou « chargé de mission » des partenaires du COPIL, de la Fondation Abbé Pierre, des opérateurs et bailleurs sociaux, de l'animateur du PDALPD, des bureaux d'études techniques en charge des PCLHI-PILHI. Il se réunira deux fois par an en fin de semestre et précèdera le comité de pilotage.

Et d'un **Comité Consultatif** qui a pour objectif d'éclairer le comité technique sur des problématiques spécifiques, retour d'expérience en rapport avec des questionnements, points précis posés en comité technique. Il se compose des partenaires du comité technique auxquels pourront s'ajouter des partenaires institutionnels connexes (ex : INSEE/SEM d'aménagement/SPL-SPLA, EPFR...), des prestataires, des associations.

La phase 2 de **structuration de l'observatoire** se définit au travers :

- Du cadrage sémantique et champs d'actions de l'observatoire,
- Des cibles et utilisateurs de l'observatoire,
- Des objectifs et missions de l'observatoire,
- De l'inventaire des données « socle » et inventaire complémentaire des données disponibles,
- Et de la mise en cohérence de l'observatoire avec les outils et plans déjà existants.

Enfin, la phase 3 de **déploiement de l'observatoire** repose sur 3 grands axes inhérents à ce type d'outil :

- **L'axe 1** Observation / Bases de données constitue l'un des points centraux de l'observatoire. Il s'agit ici de constituer les bases de données de l'observatoire, en vue de produire des chiffres clés, indicateurs de suivi, et bilans utiles et fonctionnels à l'attention des acteurs de la lutte contre l'habitat indigne.
- **Le 2ème axe** Etudes / expertises permettra de valoriser les réflexions et travaux de l'observatoire. Les éléments issus des bases de données feront l'objet d'analyses et d'études complémentaires, en vue d'accompagner au mieux les prises de décisions des politiques en termes de résorption de l'habitat indigne.
- L'observatoire assurera également une **mission d'animation** fédératrice des acteurs de la lutte contre l'habitat indigne, et de communication auprès des partenaires de l'agence en vue d'en assurer sa valorisation.

Les grandes étapes de construction de l'observatoire se sont réalisées en 2015.

B. PREMIERS JEUX DE DONNEES COLLECTES

1. Principes généraux

Afin de construire des indicateurs pertinents et souhaités par les partenaires de l'observatoire et de structurer une ou plusieurs bases de données, une des premières étapes est la réalisation du recensement et de l'identification des données potentiellement mobilisables (mesure de leur pertinence au regard des objectifs poursuivis).

Quelques principes généraux ont été appliqués et notamment :

- Se reposer dans la mesure du possible sur des dispositifs de collecte de données existants (ex : outil de suivi des PILHI),
- de miser sur la pertinence et la qualité des sources de données utilisées plutôt que sur l'exhaustivité.

Ce premier inventaire n'a pas pour objectif d'être exhaustif mais a permis à l'observatoire de produire une exploitation de données dès la première année de création. Il a pour objectifs d'être co-construit et de rentrer dans une démarche itérative. Enfin, cette étape a été l'occasion d'identifier des « centralisateurs de l'information », personnes ressources afin de faciliter le recensement.

2. Types et nature des données à collecter

6 grands types de données potentielles ont été repérés :

- 1 Les données « habitat indigne »** : informations sur l'état du bâti repéré par différents organismes (BET, AGORAH, diagnostics techniques effectués par des structures passant la porte du logement ...). Données permettant d'avoir un recensement de l'habitat indigne et pouvant être actualisées.
- 2 Les données sur les actions de résorption** : ces données concernent l'ensemble des acteurs financeurs de dispositifs de résorption et acteurs en charge de la mise en œuvre opérationnelle des actions notamment les équipes dédiées aux plans de lutte contre l'habitat indigne.
- 3 Les données « sociales »** : ces données vont apporter la connaissance sur les occupants des logements indignes ou caractériser un secteur géographique au regard d'indicateurs sociaux. Ces données concerneront les partenaires de l'action sociale et les communes.

- 4 Les données foncières** : il s'agit essentiellement de données pouvant fournir des informations sur la propriété foncière, le statut d'occupation. Elles vont être un préalable au choix du type d'intervention préconisée.
- 5 Les données de cadrage et référentiels** : sont des données qui vont servir à la fois de référence mais également aux croisements de la base de logements indignes. Ces données de cadrage ont attiré à de multiples thématiques : précarité, démographie, chômage, niveau d'équipements, parc et production de logements locatifs sociaux etc. Elles vont qualifier notre parc de logements indignes et apporter des éléments de comparaison par rapport aux tendances constatées à d'autres échelles. Les référentiels quant à eux constituent un ensemble de bases de données formant le socle d'un système d'information.
- 6 Les données réglementaires, de planification et de programmation** : Il s'agit des données de type PLU, PPR, SAR, PLH, PCLHI/PILHI...Elles établissent principalement des orientations générales, des dispositions particulières et quantifient des objectifs, ciblent des sites prioritaires ou potentiels d'intervention, établissent les conditions de mise en œuvre opérationnelle des actions.

L'observatoire s'est concentré sur les 2 premiers types de données dans sa phase de construction. Cependant, l'AGORAH dispose au préalable à travers ses observatoires thématiques, d'un certain nombre de référentiels et de données constituant les bases d'analyses croisées.

Ces éléments de connaissance collectés auprès des partenaires peuvent être de nature et de format divers.

Nature de la donnée

- Données quantitatives
 - o de type « brutes »
 - o sous forme d'indicateurs résultant de traitement, de calcul et d'analyses croisées (plusieurs données)
 - Données qualitatives (ex : appréciation, niveau d'équipement, d'état d'avancement, description des situations)
 - Données géo référencées (ex : périmètre d'intervention, site potentiel, bâtiments indignes...)
 - Dires d'acteurs et connaissance de terrain,
 - Données issues d'échantillonnage (ex : enquête sur le statut d'occupation).
-
- Format word/pdf : rapports d'études, diagnostic bâti, bilan d'activités, rapport d'enquête, bilan de MOUS...
 - Fichiers excel : tableaux de suivi de l'activité d'une structure (volet technique, volet social ou financier), série chronologique à l'échelle régionale ou communale, extractions de données à partir d'application nationale souvent détaillées et sur des années récentes, extractions issues de logiciels de saisie...
 - Cartographie/base SIG : périmètre d'intervention, bâtis indignes avec quelques indicateurs de caractérisation.

3. Identification des fournisseurs potentiels de données et organisations d'échanges techniques

Une trentaine de fournisseurs potentiels de données a été identifiée en 2015, tous acteurs de la lutte contre l'habitat indigne sur les champs du repérage, du traitement et de l'accompagnement social. Une grande majorité a été rencontrée en face à face. Il s'agissait dans un premier temps de comprendre le mode de fonctionnement de chaque structure, d'identifier de potentielles données pouvant être mises à disposition ou constituant des pistes à creuser à investir par la suite.

Une quinzaine d'échanges bilatéraux a permis de prendre connaissance des outils de saisie ou documents divers existants et de mesurer leur pertinence dans le cadre de la constitution des bases de données de l'observatoire.

Un premier inventaire a par conséquent été réalisé à l'issue de la mise à disposition de premiers jeux de données qui sera enrichi progressivement dans la phase de consolidation des données de l'observatoire.

Liste des potentiels fournisseurs (non exhaustive):

| |
|---|
| EPCI (5): CIREST, TCO, CIVIS, CASUD, CINOR |
| Administrations/organismes d'Etat (6): ARS, DJSCS, DEAL, Conseil Départemental, Conseil Régional, CAF |
| SEM d'aménagement /Bailleur (8) : SEDRE, SEMADER, SIDR, SODEGIS, SEMAC, SODIAC, SHLMR, ARMOS |
| Opérateurs de l'amélioration de l'habitat (5) : SICA Habitat Rural, PACT, Bourbon Bois, Sud Habitat Conseil, SPL Avenir REUNION |
| Bureaux d'études (4) : Zone UP, GB2, IDEM's, Eric SIBAUD |
| Autres structures (4) : La Fondation Abbé Pierre, Compagnons Bâtisseurs, Commune de Saint-Denis, ANCCAS |

4. Bilan de la collecte des premières données

• Principaux constats

Ces premiers échanges et les données mises à disposition dès l'année de création de l'outil, dessinent les futurs développements partenariaux au sein de l'observatoire et permettent de prendre conscience :

- Des logiques propres de construction de la donnée pour un usage spécifique à chaque organisme,
- Des pratiques professionnelles correspondant à des objectifs de suivi et de mise en œuvre d'actions, répondant parfois de manière partielle aux besoins d'homogénéisation, de centralisation des données dans le cadre d'un observatoire régional et exigeant des travaux préalables à leur exploitation (diagnostic rapport temps nécessaire/plu value pour l'observatoire),
- Des limites à fixer à la collecte afin d'éviter que cet outil ne devienne une « usine à gaz » qui ne produit pas,
- Du travail nécessaire pour rendre exploitable la donnée source (nettoyage, homogénéisation, aller et retours avec le fournisseur sur des précisions etc...) souvent chronophage,
- Des principes et modalités de collecte et de transmission de la donnée, base et règles de fonctionnement de l'observatoire : système de remontée de l'information, engagement des fournisseurs,
- Des utilisations et les limites d'usage de la donnée....
- Des questions de confidentialité de la donnée (données anonymisées),
- De l'association des communes dans le dispositif,
- Du mode d'enrichissement et d'actualisation des bases de données à fur et à mesure de la vie de l'observatoire (référentiel historique),
- Du système de validation et de transmission des productions et données dans le cadre de l'observatoire.

- **Exemple d'outils et de types de données produits par les partenaires de l'observatoire**

| TYPES D'ORGANISMES | OUTILS | POSSIBILITES/CONTRAINTES | EXEMPLES D'OUTILS |
|---|---|---|--|
| Structures publiques : financement et suivi des actions de sortie d'indignité du logement (exemple : ARS, DJSCS, DEAL) | <p>Travail à partir d'applications nationales en consultation et/ou en saisie et en lien avec le ministère d'appartenance</p> <p>Renseignement à partir de logiciel ou d'outils de suivi dans le cadre de l'instruction locale</p> <p>Parallèlement des tableaux de suivi sont produits en interne</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Extractions de données possibles – pré-formatées - généralement fastidieuses - Consultable et/ou renseignable sous-conditions aux acteurs publics de la LHI (pas de droit d'accès pour les agences d'urbanisme) - Ces tableaux de suivi sont généralement en format excel - soit pour répondre à des besoins spécifiques (ex : bilan d'activités annuel - rapport CDH...) - soit parce que l'application nationale ne le permet pas ou est peu pratique à l'usage ou ne répond pas aux spécificités locales. | <p>Ariane Habitat (ARS)</p> <p>Zourite – Accession sociale et amélioration de l'habitat LBU - DEAL</p> <p>Tableau de suivi financier des RHI – DEAL</p> <p>Bilan annuel dans le cadre du recours au DALO - DJSCS</p> |
| SEM d'aménagement : | <p>Sollicitation d'une collectivité dans le cadre d'un mandat ou d'une concession d'aménagement</p> <p>Suivi opérationnel et financier d'une opération d'aménagement type RHI (en ZAC ou hors ZAC)</p> <p>Mandat d'études</p> <p>Mise en œuvre d'une MOUS (interne ou externe)</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Mandat d'études stade faisabilité ou pré-opérationnelle RHI, RHS ou OST - Réalisation d'enquêtes sociales et de diagnostics bâtis - Tableau excel suivi financier - Rapport enquêtes sociales - Diagnostics bâti - tableau de suivi de l'état d'avancement programme logements - CRAC - Pas toujours de centralisation des données - gestion par secteur géographique/ par domaine (aménagement- construction-accompagnement social...) - Rapports annuels MOUS transmis à la DEAL - données sur le suivi des familles (composition, ressources, préconisations, suivi de la mise en œuvre et des sorties d'insalubrité) | |
| Bureaux d'études : | <p>Interventions d'un bureau d'études technique seul ou en groupement sur des champs variés de l'ingénierie pour le compte d'une collectivité : études techniques, études sociales et urbaines/architecturales : enquêtes sociales, questions urbaines et de conception de projets, questions techniques : réseaux-voies ; bâti, SIG, approche des coûts de travaux</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Rapports PILHI - Etude faisabilité ou pré opérationnelle RHI - Actualisation enquêtes sociales - Bilan annuel MOUS - Formats divers : rapports papier, format numérique pdf – word- fichier excel associés- base SIG | |

- **Les données mises à disposition**

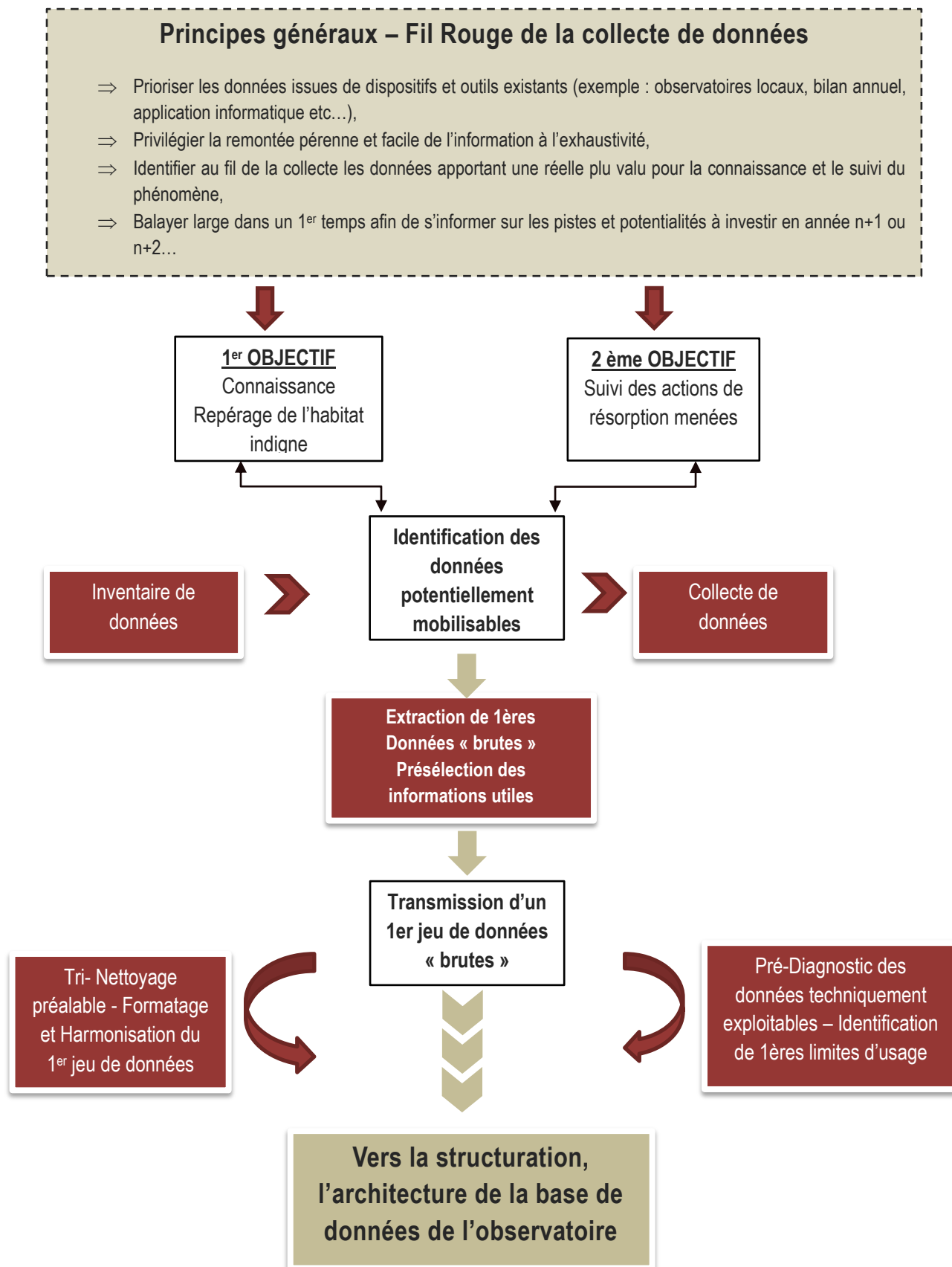
Les données suivantes ont été mises à disposition la première année de création de l'observatoire

- Suivi des arrêtés d'insalubrité depuis 2004 et des plaintes depuis 2008 de l'Agence Régionale de la Santé,
- Les recours à la commission de médiation DALO depuis 2008 et données détaillées 2013-mi 2015 de la DJSCS,
- Les actions d'améliorations de la Fondation Abbé Pierre depuis 2006 et les rapports du mal logement,
- Financement des opérations de résorption de l'habitat insalubre (études – phase opérationnelle – MOUS) et base SIG associée (DEAL),
- Les améliorations lourdes- LES diffus et LES « groupés » financés au titre de la LBU (DEAL) période 2010-2014,
- Le recensement de l'habitat indigne dans le cadre des PCLHI/PILHI de la CIREST et de Petite-Ile et les éléments des plans d'actions,
- TCO : Etudes PCRI- des études complémentaires PILHI - Tableau de suivi des dossiers et enquêtes réalisés par l'équipe PILHI et alimentés des nouveaux signalements à partir du guichet unique (indicateurs techniques et sociaux sur les sites prioritaires d'intervention issus de l'observatoire local de l'insalubrité) – géolocalisation des bâtis actualisée en sites prioritaires d'intervention.

Les données consolidées en 2016

- Intégration de l'année 2015 voire 2016 des bases mise à disposition en 2015,
- Récupération des données PILHI de la CIVIS (Phase diagnostic) et des données améliorations de l'habitat du Conseil Départemental,
- Transmission du fichier de suivi actualisé du PILHI du TCO.

Schéma : PHASE D'INVENTAIRE ET DE COLLECTE DE DONNEES DE L'OBSERVATOIRE



C. LA REALISATION D'UN GUIDE METHODOLOGIQUE A DESTINATION DES ACTEURS DE LA LHI SUPPORT A LA CONSTRUCTION DES DONNEES DE L'OBSERVATOIRE

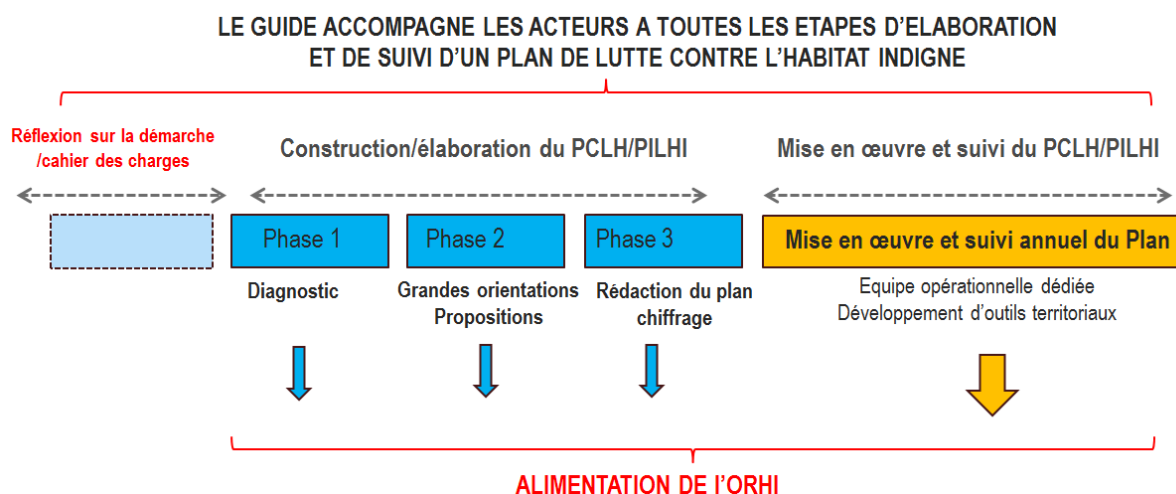
1. Objectifs et structure du guide

En 2016, la dynamique partenariale s'est poursuivie à travers la production d'une première publication autour d'un guide sur le repérage de l'habitat indigne et le suivi des actions de résorption.

A travers la réalisation de ce guide, il s'agit de poser les bases, les référentiels, les définitions utiles et de s'accorder sur les données et indicateurs clés communs à tous, en vue à la fois :

- De venir en appui des collectivités souhaitant élaborer un plan de lutte contre l'habitat indigne,
- Des intercommunalités devant créer et structurer des outils de mise en œuvre et de suivi de leur plan de type observatoire territorial,
- Mais aussi pour alimenter de manière homogène l'observatoire réunionnais de l'habitat indigne (ORHI).

Ce guide a pour objectif d'accompagner les collectivités et EPCI dans leurs futurs plans de lutte contre l'habitat indigne, qu'ils soient au stade de conception ou de mise en œuvre, dans l'optique de relayer des méthodologies et modes de faire identiques autour d'une donnée et d'indicateurs communs caractérisant les situations et les actions menées. Enfin, ce guide est aussi l'occasion d'illustrer les bonnes pratiques autour d'expériences déjà éprouvées et qui pourraient être étendues à d'autres territoires.



Ce guide a la particularité d'être davantage axé sur des aspects techniques spécifiques à la structuration -collecte et au suivi de données en lien avec les PCLH/PILHI, les outils territoriaux rattachés (observatoire local de l'indignité, outil de centralisation des signalements à l'échelle de l'intercommunalité) et l'observatoire réunionnais de l'habitat indigne (ORHI).

Ce guide se structure en deux parties :

- Une première partie aborde le cadre général, les objectifs poursuivis, la méthode d'élaboration et l'état d'avancement des plans de lutte contre l'habitat indigne,
- Une seconde se compose de 11 fiches réparties en 4 sous-thèmes :
 - o Cadre et rappels
 - o Diagnostic et repérage
 - o Suivi des actions PCLHI-PILHI
 - o Conseils pratiques

Liste des fiches par thèmes – Guide sur le repérage de l'habitat indigne et le suivi des actions de résorption - AGORAH

| THÈMES | N° | FICHES THÉMATIQUES |
|----------------------------------|----|--|
| Cadastre & Rappels | 1 | L'INDIGNITÉ : CE QUE CETTE NOTION RENFERME |
| | 2 | LES SOURCES ET RÉFÉRENTIELS CONSEILLÉS |
| Diagnostic & repérage | 3 | MÉTHODE DE REPÉRAGE DE L'HABITAT INDIGNE |
| | 4 | PROPOSITION D'UN SOCLE COMMUN D'INDICATEURS D'INDIGNITÉ |
| Suivi des actions PCLHI-PILHI | 5 | GOVERNANCE ET ANIMATION DU PILHI : EXEMPLE DE DÉMARCHÉ |
| | 6 | PRISE EN MAIN DES DONNÉES DU PCLHI/PILHI PAR L'ÉQUIPE DÉDIÉE : MÉTHODE ET OUTILS |
| | 7 | LE GUICHET UNIQUE DES SIGNALEMENTS ET L'OBSERVATOIRE DU PILHI |
| | 8 | PROPOSITION D'UN SOCLE COMMUN D'INDICATEURS DE SUIVI DES ACTIONS |
| | 9 | LES BONNES PRATIQUES ISSUES DES PILHI |
| Conseils pratiques | 10 | LES INTERVENTIONS DE RÉSORPTION : LES ORGANISMES ET DONNÉES POTENTIELLEMENT MOBILISABLES |
| | 11 | STRUCTURATION DES BASES DE DONNÉES DES OBSERVATOIRES LOCAUX EN VUE D'ALIMENTER L'OBSERVATOIRE RÉUNIONNAIS (ORHI) |

2. Le socle commun d'indicateurs

A travers les groupes de travail techniques qui ont permis d'alimenter ces fiches, un certain nombre d'indicateurs « socle » ont été définis et validés par l'ensemble des partenaires. Ces indicateurs regroupent :

- Des indicateurs de caractérisation de l'habitat indigne (en phase de pré repérage dans le cadre du diagnostic du plan),
- Des indicateurs de suivi des actions apportées au niveau du bâti mais aussi au niveau de la famille.

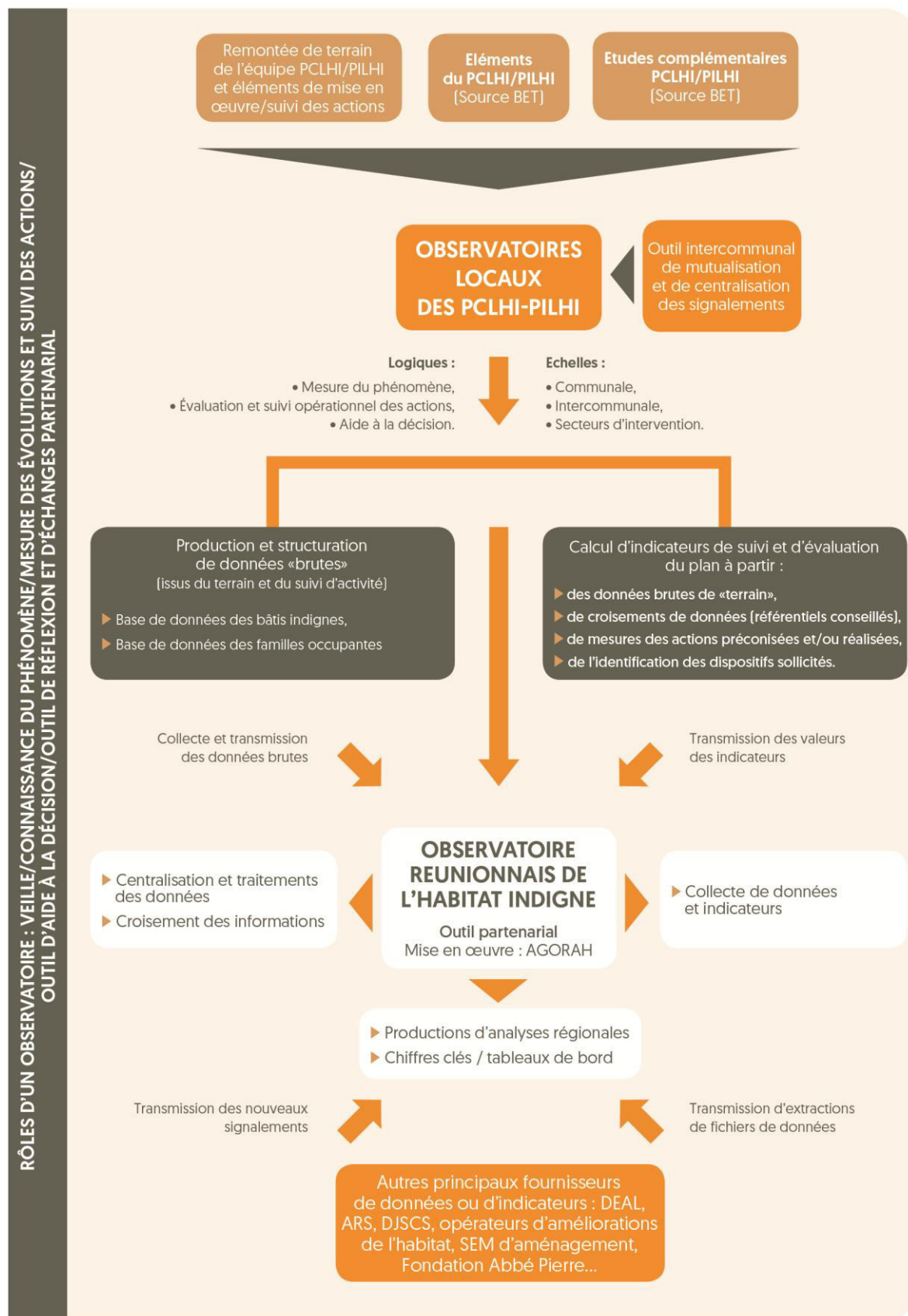
Enfin une structuration de base de données est proposée qui va permettre de calculer ces indicateurs.

Pour retrouver ces indicateurs, il est nécessaire de se référer aux fiches 4, 8 et 11 du guide pour le repérage de l'habitat indigne et le suivi des actions de résorption de l'AGORAH.

| Foncier | | | Contraintes PPR-Niveau de Pentes | | |
|--|---|---|--|---|--------------------|
| INTITULÉS | DESCRIPTIONS/DÉFINITIONS | VALEURS POSSIBLES | 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 | % 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 |
| 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 | % de logements indignes exposés à un niveau de contraintes moyen | ...exposés à un aléa moyen (sous prescriptions) au PPR inondation et/ou mouvement de terrain | - Valeur numérique |
| Nombre de parcelles avec plusieurs bâtis dont au moins un indigne et/ou | Comptage des parcelles indiennes cohabitant (hypothèse de situation) | | % de logements indignes exposés à un niveau de contraintes faible | ...exposés à un aléa faible ou sans contraintes au PPR inondation et/ou mouvement de terrain | - Valeur numérique |
| Nombre de bâtis indignes situés sur des parcelles comprenant plusieurs bâtis indignes ou non | | | % de logements indignes exposés à une pente moyenne supérieure à 15% | ...exposés à une pente moyenne supérieure à 15% | - Valeur numérique |
| Historique ZHPI | | | % de logements indignes exposés à une pente moyenne inférieure à 15% | ...exposés à une pente moyenne inférieure à 15% | - Valeur numérique |
| 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 (débaras, cuisine, parc animalier etc.) | - Valeur numérique | | | |
| 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 - Actualisation 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 | | | |

Vers un système de remontée de l'information des outils territoriaux de suivi à l'ORHI

► Schéma de remontée de l'information via l'ORHI





II. ETAT DES LIEUX DE L'INDIGNITÉ : **PREMIERS ÉLÉMENTS DE CONSTATS**

A. 17 COMMUNES SUR 24 DISPOSENT DE DONNEES DE REPERAGE ACTUALISÉES DANS
LE CADRE D'UN PLAN DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE 18

B. LA SITUATION DES TERRITOIRES SANS ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC
TERRITORIAL: LA CINOR ET LA CASUD 37



II. ETAT DES LIEUX DE L'INDIGNITE : PREMIERS ELEMENTS DE CONSTATS

A. 17 COMMUNES SUR 24 DISPOSENT DE DONNEES DE REPERAGE ACTUALISEES DANS LE CADRE D'UN PLAN DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

1. Quelques préalables méthodologiques

En 2016, 17 communes sur 24 ont un plan validé ou en cours d'élaboration avec une phase de diagnostic achevée permettant d'avoir un nouvel état de l'indignité du parc de logements.

En termes de méthode, le PCLHI de Saint-André, de Petite-Ile et le PILHI de la CIREST ont été réalisés par le même groupement de bureaux d'études en suivant une méthodologie strictement identique. La particularité du plan de la CIVIS est d'avoir engagée une démarche conjointe PLH-PILHI avec une phase conditionnelle d'enquêtes permettant de consolider la phase 1 de pré-repérage. Enfin, le TCO territoire expérimental, et premier engagé dans cette démarche, n'a pas actualisé l'inventaire sur l'ensemble son territoire, au moment de la réalisation des PCRI. De plus, pour les communes concernées (exception de Saint-Paul), la méthodologie employée a été différente.

Chaque diagnostic a une date de référence différente correspondant à un état « zéro » au moment de l'approbation du plan de lutte contre l'habitat indigne. Cette donnée de repérage évolue au travers des actions menées dans le cadre des plans (sorties d'indignité/nouveaux signalements) et est centralisée au niveau de l'intercommunalité par l'équipe opérationnelle du PILHI.

A ce jour, ces données n'ont pas évolué sur le territoire de la CIREST depuis la phase « terrain » de 2012-2013 actualisant l'inventaire ; l'équipe opérationnelle du PILHI est aujourd'hui en cours de recrutement. Pour les communes de la CIVIS, les résultats de la phase diagnostic livrés en 2016 donnent accès à des données récentes (hors Petite-Ile – diagnostic 2013).

Enfin, rappelons que pour les communes du TCO, l'état « zéro » au démarrage du PILHI a été biaisé par des approches différentes selon les communes. Depuis sa mise en œuvre, les données sont consolidées sur les sites prioritaires d'interventions par le biais d'actualisation du recensement faite par l'équipe en place ou par des bureaux d'études. En grande majorité, ces travaux récents sur les sites priorisés montrent une tendance à la surestimation des volumes initiaux. Par conséquent, il été convenu de retenir ces données comme constituant l'état « zéro » du PILHI ; et en l'absence de données actualisées géo localisées hors sites prioritaires d'interventions, il a été convenu de retenir, la donnée ZHPI 2008 de l'AGORAH enrichie des nouveaux signalements issus du guichet mis en place par l'équipe du PILHI.

Il semble important de rappeler que les diagnostics PILHI/PCLHI sont issus, depuis 2011, des recommandations de repérage indiquées dans les textes relatifs à la Loi Letchimy. Les travaux ont été réalisés à La Réunion par plusieurs bureaux d'études qui ont proposé des approches différentes. Le travail a commencé de façon expérimentale notamment sur le TCO sans recommandation en termes de méthode de repérage. Par conséquent, aujourd'hui et au regard des résultats, une vigilance doit être apportée aux analyses globales.

Tableau des démarches PCLHI-PILHI par commune et date de référence

| EPCI | Commune | BET en charge PCLHI/PILHI | Date de référence « état zéro » du plan | Phase d'actualisation – secteurs concernés | Observations |
|---------------|---------------------|--|--|--|---|
| TCO | Saint-Paul | Zone UP | 2008 (ZHPI) | En 2014-2015-2016 sur les sites prioritaires d'interventions (1ère convention) | Commune test – sans nouvelle couverture du territoire lors du PCRI |
| | Saint-Leu | Harappa, villes, | 2010 | Actualisation sur les nouveaux sites (2ème convention) en 2017 | Méthode différente de celle du groupement Zone UP sur St-Paul – pas de données géo localisées récupérables |
| | La Possession | paysages et sociétés | | | exception faite sur les sites prioritaires d'intervention où cette donnée a été numérisées par le TCO. |
| | Le Port | | | | |
| | Trois-Bassins | | | | |
| CIREST | Saint-André | Zone UP, IDEM'S, | 2012-2013 | | PCLHI Saint-André validé en 2013 |
| | Saint-Benoît | GB2 | | | |
| | Salazie | SIDR | | | |
| | Bras-Panon | | | | PILHI sur l'ensemble des autres communes de la CIREST validé en 2015. |
| | La Pl des Palmistes | | | | |
| | Sainte-Rose | | | | Définition des priorités d'interventions à partir de l'état du bâti et du statut d'occupation sur une période de 12 ans (2017-2028) |
| CIVIS | Petite-Ile | Zone UP, IDEM'S, GB2 SIDR | 2013 | | PCLHI validé en 2016. |
| | Saint-Pierre | Urbanis Etudes et | 2016 | | Démarche conjointe PLH – PILHI |
| | Saint-Louis | expertises - Impact | | | Particularité : 800 enquêtes réalisées consolident les résultats du diagnostic phase 1 |
| | Les Avirons | Réunion -GB2 | | | |
| | L'Etang-Salé | | | | |
| | Cilaos | | | | |
| CASUD | Tampon | Réflexion en cours - Démarche qui devrait démarrer en 2017 | | | |
| | Saint-Joseph | | | | |
| | Saint-Philippe | | | | |
| | L'Entre-Deux | | | | |
| CINOR | Saint-Denis | Démarche engagée – démarrage 2017 de la phase d'actualisation du recensement | | | |
| | Sainte-Marie | | | | |
| | Sainte-Suzanne | | | | |

2. Quantitativement, une situation qui reste préoccupante

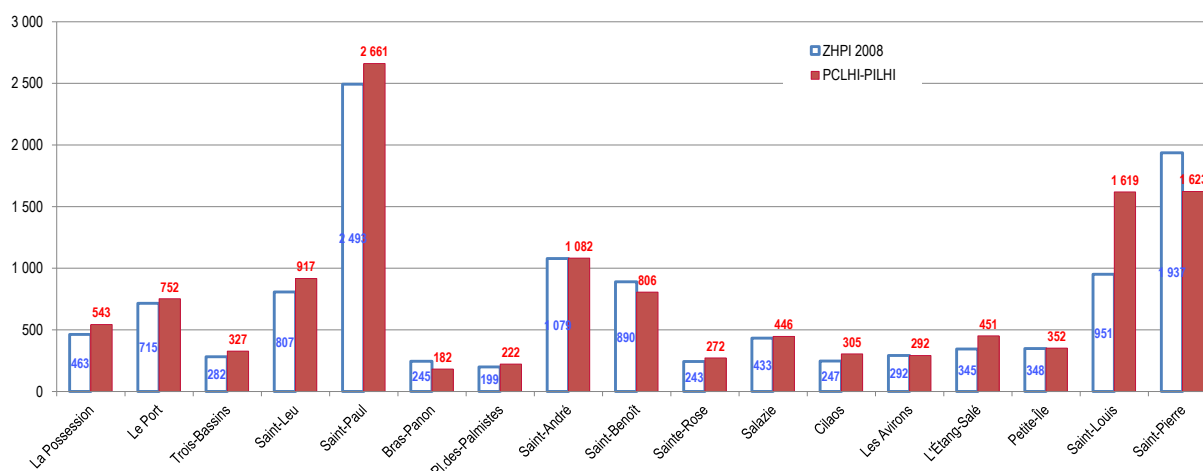
Pour rappels, en 2008 : la CIREST connaissait une progression de son parc de logements précaires et insalubres depuis 1999, de l'ordre de 4%, alors que sur les territoires du TCO et de la CIVIS, la baisse constatée était de 38%. Sur les 17 communes qui disposent aujourd'hui de nouvelles données du parc de logements indignes, 12 avaient connu une amélioration de la situation entre 1999 et 2008 avec des baisses comprises entre 12% et 61% et 5 une dégradation de leur parc avec une croissance comprise entre 4% et 83%. Au total pour ces 3 EPCI, la diminution du nombre de bâtis indignes entre 1999 et 2008 avoisinait les 5 400 unités.

Enfin, le niveau d'insalubrité du parc de ces 3 intercommunalités en 2008 était de :

- CIREST : 7,8%
- TCO : 6,9%
- CIVIS : 6,9%

- En 2016, sur 17 communes disposant d'un repérage actualisé, seules 3 communes voient le nombre de bâtis indignes diminuer

Evolution du nombre de bâtis indignes depuis 2008
sur les 17 communes disposant d'un diagnostic PILHI actualisé



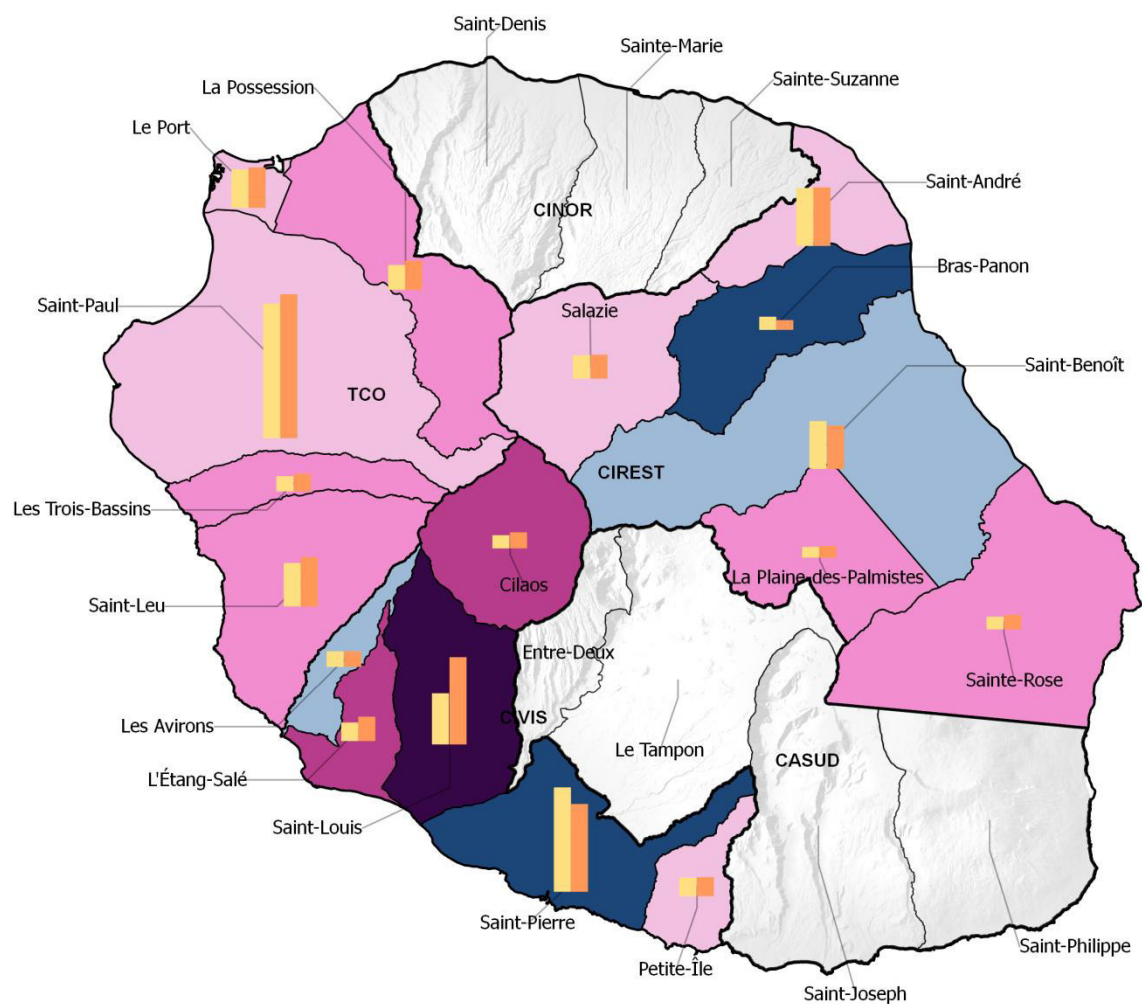
Sur le territoire de la **CIREST**, il est fait le constat d'un maintien du volume global (diminution de 2,6%) avec **3 010 bâtis recensés**, dont deux tiers existaient en 2008 et sont toujours insalubres, un tiers sont sortis de l'indignité (détruits, rénovés ou erreurs d'affectation) et un tiers de logements indignes nouvellement repérés. Toutefois, il existe des différences à l'échelle communale. En effet, les communes de Bras-Panon et de Saint-Benoît voient une baisse du volume de logements indignes estimée respectivement à - 26% et à -10% entre les 2 périodes de recensement (2008-2013). Pour les autres communes de la CIREST, la progression oscille entre moins de 1% et 12%. En moyenne sur l'ensemble de l'intercommunalité, 6,6% du parc de logements sont indignes en 2016 (un taux en baisse depuis 2008).

Sur le territoire de la **CIVIS**, les résultats témoignent d'une progression de la dégradation du parc de logements avec un volume de **4 642 logements indignes** recensés en 2016 et une évolution de +13% depuis 2008 soit 6,7% du parc de logements (un taux en très légère baisse depuis 2008). Sur cet EPCI, il faut également noter de fortes disparités par commune. En effet, seule la commune de Saint-Pierre connaît une baisse de 16% ; à l'inverse, la progression atteint + 70% pour la commune de Saint-Louis. Elle est également significative dans les communes de L'Étang-Salé (+31%) et de Cilaos (+23%). Enfin, les communes des Avirons et de Petite-Île voient leur volume stagner, avec pour cette dernière, un quart constitué de nouveaux logements repérés comme indignes.

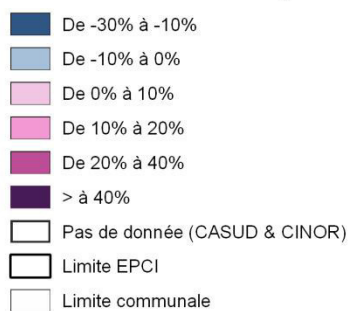
Sur le territoire du **TCO** en 2008, 4 760 logements précaires et insalubres avaient été dénombrés pour être réévalués à 9 000 lors de l'élaboration des PCRI et du PILHI, avec toutefois des erreurs d'appréciation confirmées aujourd'hui. En effet, des méthodes différentes sans toujours de nouvelles couvertures du territoire (cas d'extrapolation sur Saint-Paul) peuvent expliquer ces écarts importants. Ce chiffre semble se consolider en 2016 au vue notamment des réactualisations faites sur les sites prioritaires d'interventions de la première convention par l'équipe PILHI et qui vont se poursuivre sur les nouveaux sites de la seconde convention d'objectifs (2016-2019). Aujourd'hui, le volume au TCO est de **5 200 bâtis indignes**, soit 5 234 logements et un taux d'indignité du parc similaire aux autres territoires de la CIREST et de la CIVIS et en légère baisse par rapport à 2008. Avec ces nouvelles valeurs enregistrées, l'évolution au regard du recensement des ZHPI sur le TCO fait état d'une progression de 9,2% depuis 2008, avec une augmentation du parc de bâtis indignes constatée sur l'ensemble des communes. Cette croissance oscille entre + 5% sur la commune du Port et + 17% sur la commune de La Possession.

HABITAT INDIGNE

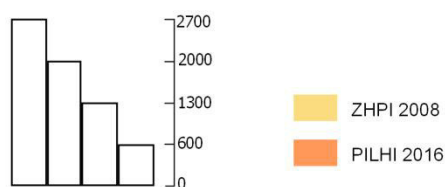
Évolution du nombre de bâtis indignes entre 2008 et 2016



Évolution du nombre de bâtis indignes entre 2008 & 2016



Nombre de bâtis indignes



Sources: IGN | AGORAH

Réalisation: Mai 2017

- Enseignements de l'actualisation du recensement sur le PILHI du TCO (situation à fin 2016)

A partir des enquêtes « terrain » équipe PILHI ou externalisées auprès de bureaux d'études

A l'issue de la 1^{ère} convention en 2016, 17 des 19 sites prioritaires ont fait l'objet d'une actualisation. Sur les deux périmètres restants, les enquêtes démarrent actuellement sur le secteur Ariste Bolon au Port dans le cadre du NPNRU et aucune actualisation n'est envisagée à ce jour sur la Salette.

Sur les 8 quartiers de la nouvelle convention, un programme d'actualisation est prévu en 2017 et 2018 ; seul le quartier de Bras-Canot sur Saint-Paul dispose de données actualisées et déjà intégrées.

L'ensemble des sites priorités couvrent aujourd'hui environ 1 800 bâtis, soit 1/3 des bâtis identifiés (hors LTS communaux du Port et les données Ariste Bolon).

L'actualisation fait ressortir une **surestimation des données de 2010** avec notamment des bâtis retenus qui ne sont pas dédiés au logement. Par conséquent, elles représentent des erreurs d'affectation engendrant pour certains quartiers, des baisses importantes comprises entre moins 45% et moins 61% (notamment sur le secteur de Piton Saint-Leu, Mont-vert à Trois-Bassins ou encore Dos d'Ane à La Possession, sans action du PILHI). Plus rares sont les progressions entre 2010 et 2014-2016 en dehors de 3 sites prioritaires sur Saint-Paul dont l'évolution atteint entre 8 et 18%. Cependant, une exception sur le quartier du Ruisseau est constatée face à cette tendance de baisse globale où le phénomène croît de 48%.

Enfin, sur les sites actualisés, et en moyenne, 25% de nouveaux bâtis² non repérés en 2010 sont comptabilisés, au nouveau recensement. Ces nouveaux bâtis pouvant représenter selon les sites 1% comme pouvant aller jusqu'à 90%. **Ces nouveaux chiffres consolidés constituent les éléments du PILHI au démarrage de ses actions.**

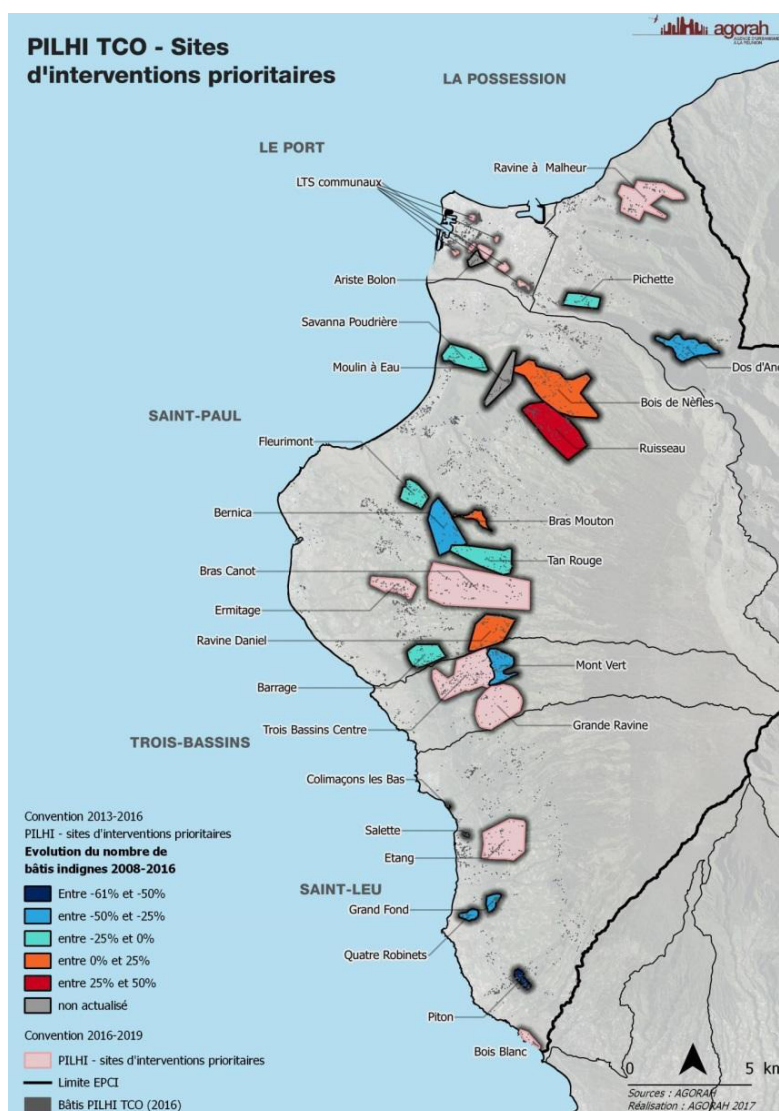
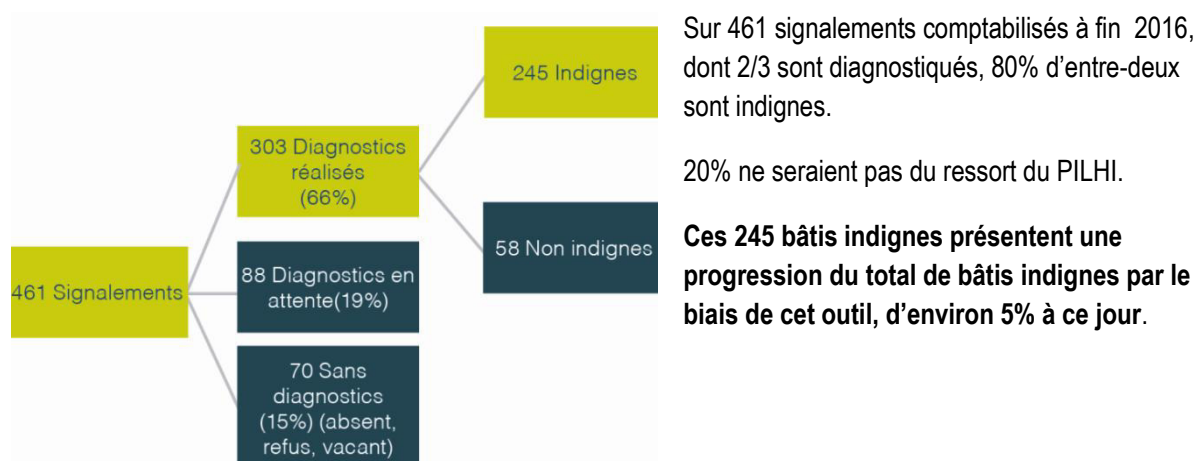
Parallèlement, de nombreux bâtis semblent sortir de l'inventaire souvent pour des erreurs d'interprétation ou des actions entreprises entre temps. Ce pourcentage peut paraître important et peut questionner. En effet, il est en baisse sur l'ensemble des sites de 43% et représente une majorité des secteurs (diminution comprise entre 30 et 50%). Au global, sur les 17 des 19 sites de la 1^{ère} convention : **43% de bâtis sortis contre 25% de nouveaux bâtis.**

| Commune | Secteurs d'intervention PILHI | Nb HPI repéré (2008-2010) | Nb HPI 2014-2016 | Ecart 2008-2016 | Dont nouveaux bâtis | Dont les sorties d'indignité à l'issue de l'actualisation | % des nouveaux bâtis | % des sorties | Evolution situation indignité de l'habitat |
|---------------|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------|---------------------|---|----------------------|---------------|--|
| Le Port | Ariste Bolon | 150 | <i>en attente d'actualisation</i> | | | | | | |
| La Possession | Dos d'Ane | 192 | 106 | -86 | 12 | 98 | 6% | 51% | -45% |
| | Pichette | 91 | 86 | -5 | 1 | 6 | 1% | 7% | -5% |
| Saint Paul | Bois de Nèfles | 130 | 141 | 11 | 66 | 55 | 51% | 42% | 8% |
| | Ruisseau | 100 | 148 | 48 | 90 | 42 | 90% | 42% | 48% |
| | Fleurimont | 79 | 65 | -14 | 18 | 32 | 23% | 41% | -18% |
| | Bernica | 82 | 55 | -27 | 17 | 44 | 21% | 54% | -33% |
| | Tan Rouge | 80 | 63 | -13 | 20 | 33 | 25% | 41% | -16% |
| | Barrage | 87 | 82 | -5 | 35 | 40 | 40% | 46% | -6% |
| | Ravine Daniel | 96 | 113 | 17 | 57 | 40 | 59% | 42% | 18% |
| | Savanna Poudrière | 87 | 79 | -8 | 18 | 26 | 21% | 30% | -9% |
| | Moulin à eau | 68 | <i>en cours d'actualisation</i> | | | | | | |
| | Bras-Mouton | 28 | 33 | 5 | 3 | 0 | 11% | 0% | 18% |
| Trois-Bassins | Montvert | 170 | 88 | -82 | 5 | 87 | 3% | 51% | -48% |
| Saint-Leu | 4 robinets | 28 | 20 | -8 | 5 | 13 | 18% | 46% | -29% |
| | Piton | 83 | 32 | -51 | 2 | 57 | 2% | 69% | -61% |
| | Grand Fond | 59 | 33 | -29 | 1 | 30 | 2% | 51% | -49% |
| | Salette | <i>en attente d'actualisation</i> | | | | | | | |
| | Colimaçons les bas | 32 | 26 | -6 | 0 | 6 | 0% | 19% | -19% |
| TOTAL | 19 | 1 642 | 1170 | 253 | 350 | 609 | 25% | 43% | -18% |

² Nouvelles situations ou cas non comptabilisés antérieurement.

Une entrée de nouveaux bâtis indignes par le biais du guichet unique

En plus du travail de terrain de l'équipe PILHI ou des bureaux d'études, la mise en place du guichet unique permet de faire remonter des signalements non identifiés au stade du pré-repérage extérieur du bâti au niveau du PILHI et qui vont principalement se localiser hors sites prioritaires.



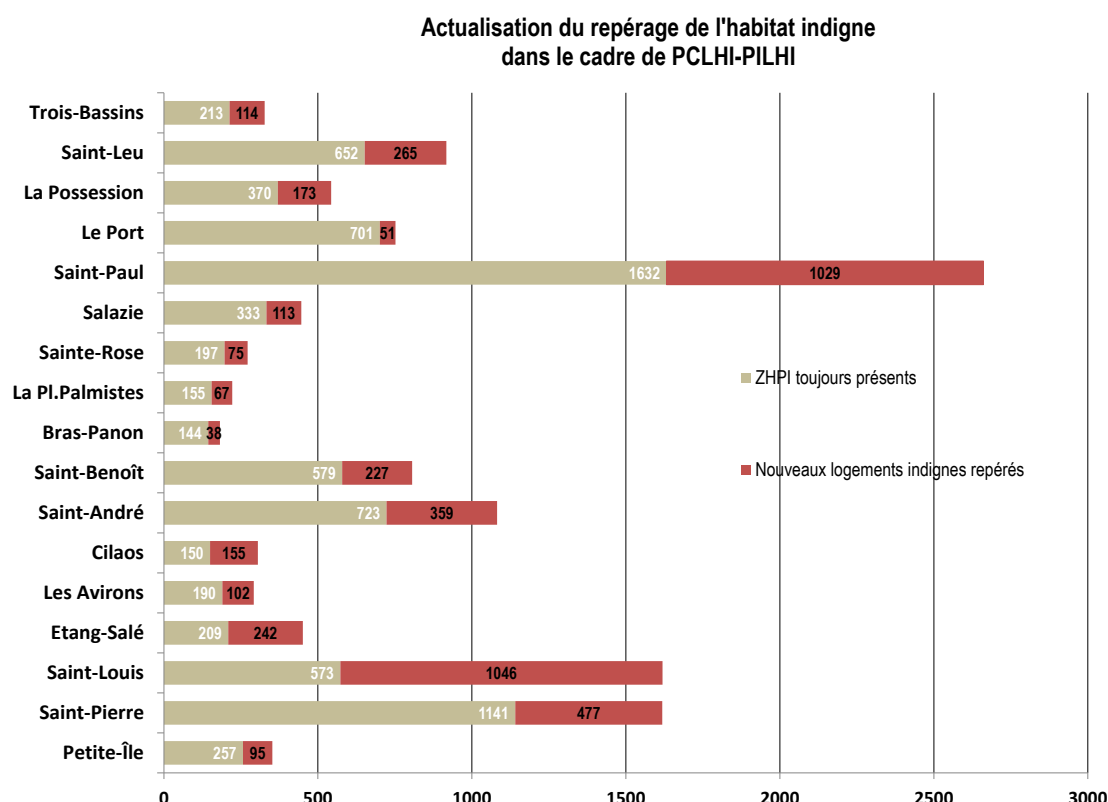
- Des bâtis déjà répertoriés en 2008 restant majoritaires auxquels s'ajoute une part de nouveaux logements indignes repérés importante

Quelle que soit la commune de l'Est considérée, à minima 67% des bâtis existaient en 2008 voire jusqu'à 79% dans la commune de Bras-Panon, contrairement à certaines communes de la CIVIS comme Saint-Louis où 62% des logements sont de nouveaux logements repérés. Ce constat renvoie à la fois au caractère très évolutif du phénomène, à la sous-estimation de l'inventaire de 2008 sur cette commune en particulier et au besoin d'une remontée d'informations du terrain régulière.

Sur le Territoire de la Côte Ouest, la proportion d'anciens bâtis repérés en 2008, toujours indignes en 2016, est de 69%. Elle varie de 93% au Port contre 61% à Saint-Paul.

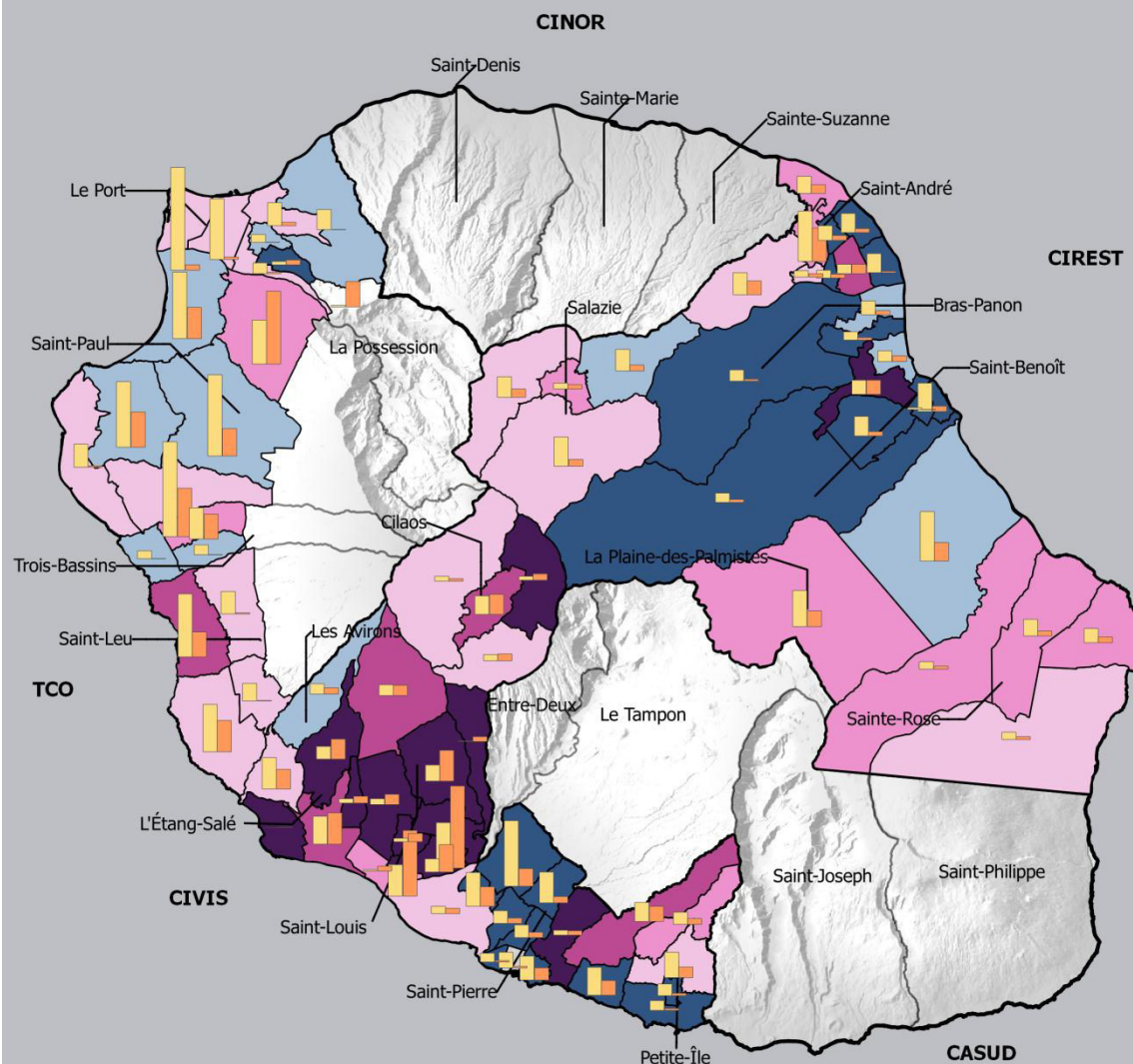
| EPCI (couvert par un PILHI) | Total bâtis indignes 2016 | dont ZHPI toujours présents | | dont bâtis indignes nouvellement repérés | | ZHPI sortis d'indignité (détruit-rénovés-erreur d'affectation) | |
|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------|--|------------|--|------------|
| | | Nbre | % | Nbre | % | Nbre | % |
| TCO | 5 200 | 3 568 | 69% | 1 667 | 31% | 1 192 | 25% |
| CIREST | 3 010 | 2 126 | 71% | 884 | 29% | 964 | 31% |
| CIVIS | 4 642 | 2 526 | 54% | 2 116 | 46% | 1 594 | 39% |
| TOTAL | 12 852 | 8 220 | 64% | 4 667 | 36% | 3 750 | 30% |

Un double phénomène d'entrées et de sorties d'indignité caractérisé sur l'ensemble des communes dans des proportions variables

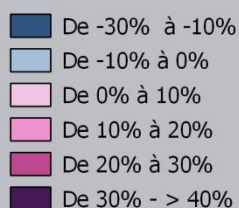


A une échelle infra (cf carte suivante), certains quartiers ressortent comme des quartiers où la situation s'est aggravée entre les deux derniers recensements sur lesquels devaient porter prioritairement les actions et notamment le centre-ville de Saint-Louis, le Ouaki, La Rivière Saint-Louis. A l'inverse, des secteurs où une amélioration est constatée : Centre-ville/ravine Blanche à Saint-Pierre ou encore Cressonnière à Saint-André et la Confiance à Saint-Benoît.

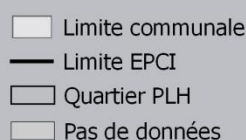
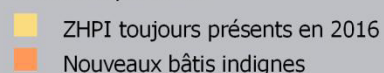
Evolution du nombre de bâtis indignes entre 2008 et 2016 Communes couvertes par un PILHI Echelle quartier PLH



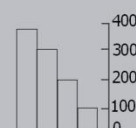
Evolution du nombre de bâtis indignes entre 2008 & 2016



Nouveaux/anciens



Nombre de bâtis indignes



0 5 km

Sources : IGN / AGORAH Réalisation : 2017

- **Une part significative de logements indignes inoccupés**

Sur le territoire de la **CIREST**, les logements indignes inoccupés représentent 30%, une proportion pouvant varier entre 16% et 48% selon les communes : à la Plaine des Palmistes, 1 logement sur 2 est inoccupé (présence de résidences secondaires non entretenues) ; même constat pour Salazie et comparativement à la commune de Saint-André où ce taux atteint 16%. Pour les 3 autres communes de la CIREST, il est de 35%, soit globalement 1 logement sur 3. Ces bâtis inoccupés représentent un volume total de 966 unités.

Sur le territoire de la **CIVIS**, 40% du parc de logements indignes sont vacants, soit 1 858 logements avec une part oscillant entre 27% (Petite-Ile) et 61% (Cilaos) selon les communes. Sur ce territoire, ces logements sont majoritairement en très mauvais état (probables candidats à la démolition) pour 79% d'entre-eux.

Sur le **Territoire Ouest**, ce taux est de 19% en sites prioritaires d'intervention ; il atteint 46% dans le secteur de Dos d'Ane à La Possession.

Remarque : Des bâtis implantés sur des terrains qui pourraient être libérés pour de nouvelles constructions dans les situations d'irrémediabilité et parallèlement démolis afin d'éviter de futures occupations.

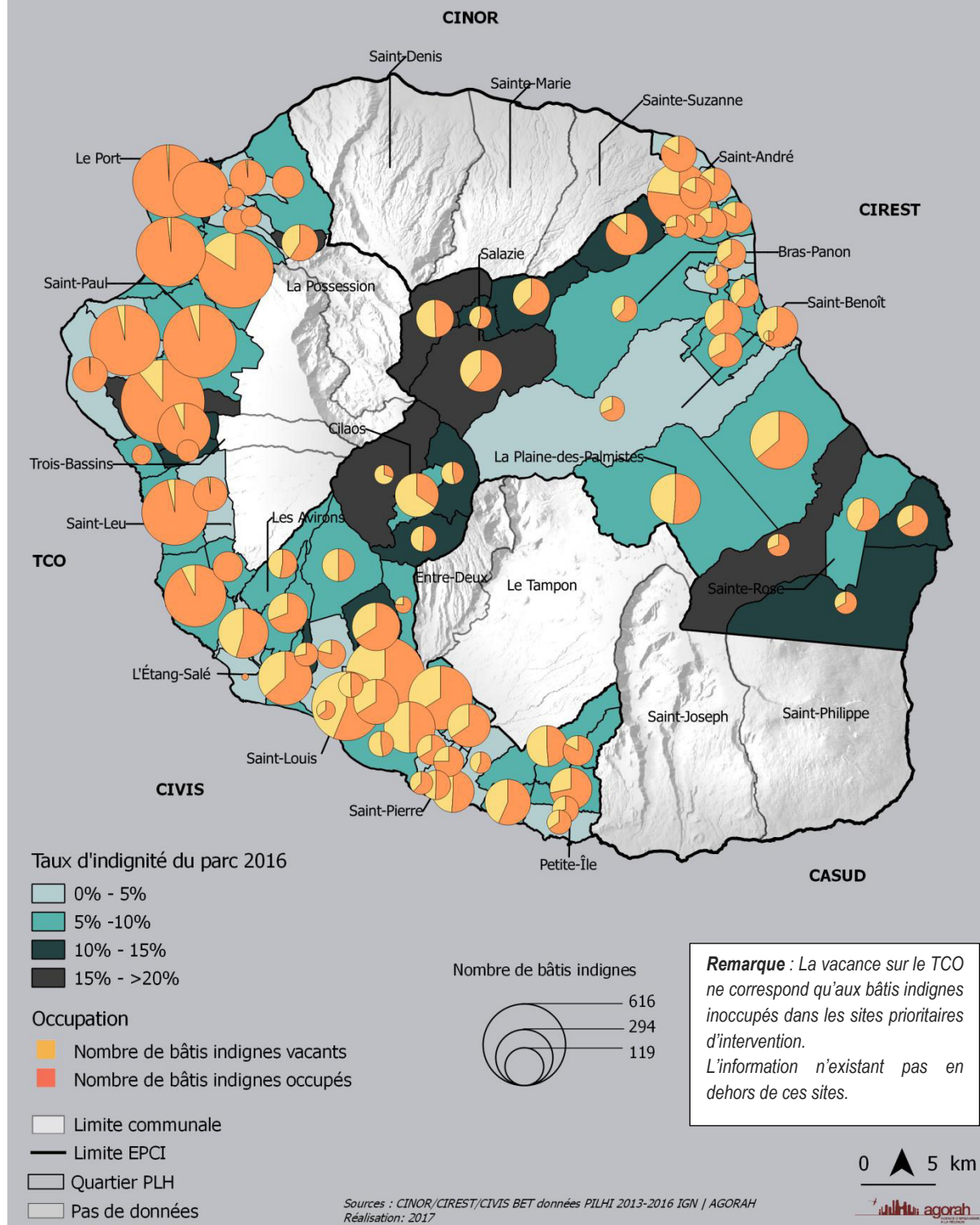
En faisant l'hypothèse que la tendance constatée dans les sites prioritaires d'intervention du TCO est à minima identique sur l'ensemble de son territoire, on peut estimer à plus ou moins 4 000 le volume de bâtis indignes inoccupés pour les 3 EPCI (CIREST-TCO-CIVIS) en 2016.

La carte suivante à l'échelle des quartiers PLH permet de visualiser :

- Les quartiers des cirques de Salazie et de Cilaos avec de forts taux d'indignité constatés (en partie dû à un parc de logements moins important) et couplés un phénomène de vacance. Un constat qui est à noter également dans la commune de Sainte-Rose.
- Une forte vacance qui semble se généraliser dans la plupart des quartiers de la CIVIS et à la Plaine des Palmistes, notamment dû pour cette dernière à un parc de résidences secondaires mal entretenu.
- Une grande majorité des quartiers (environ 40%) avec un taux d'indignité compris entre 5 et 10% du parc qui concernent les communes de Saint-Paul, Saint-Pierre, Etang-Salé, Saint-Benoît, Saint-André, Saint-Louis.

Taux d'indignité du parc de logements en 2016

Communes couvertes par un PILHI
Echelle quartier PLH



SYNTHÈSE DES CHIFFRES CLÉS

PARC INDIGNE 2016 : ÉVOLUTION DEPUIS 2008

CIREST



EVOLUTION 2008-2013 :

-2,6% soit **- 79 bâtis indignes**,
3 010 bâtis indignes repérés soit 6,6 % du parc de logements dont :

- **964 bâtis sortis d'indignité** [erreur d'affectation, détruits ou rénovés] soit 31% depuis 2008,
- **884 bâtis nouvellement repérés** soit 29%,
- **966 bâtis vacants** lors du dernier recensement soit 32 %,
- 63% du parc indigne répartis à parts égales entre les communes de Saint-André et Saint-Benoît.

TCO



EVOLUTION 2008-2016 :

+ 9,2% soit **+ 440 bâtis indignes**,
5 200 bâtis indignes repérés soit 6,5% du parc de logements dont :

- **1 192 bâtis sortis d'indignité** [erreur d'affectation, détruits ou rénovés] soit 25 % depuis 2008,
- **1 632 bâtis nouvellement repérés** soit 31%,
- **340 bâtis vacants** sur les sites prioritaires d'intervention soit 19%,
- La moitié des bâtis indignes se localisent sur la commune de Saint-Paul.

CIVIS



EVOLUTION 2008-2016 :

+ 13% soit **+ 522 bâtis indignes**,
4 642 bâtis indignes repérés soit 6,7% du parc de logements dont :

- **1 594 bâtis sortis d'indignité** [erreur d'affectation, détruits ou rénovés] soit 39% depuis 2008,
- **2 116 bâtis nouvellement repérés** soit 46%,
- **1 858 bâtis vacants** lors du dernier recensement soit 40%,
- 70% du parc indigne répartis à parts égales entre les communes de Saint-Pierre et Saint-Louis.

3. Un état de dégradation important de ce parc et un phénomène diffus

- Une part des logements en mauvais et très mauvais état importante supposant des interventions lourdes

Plusieurs niveaux caractérisent l'état du bâti indigne et sont renseignés dans les PILHI :

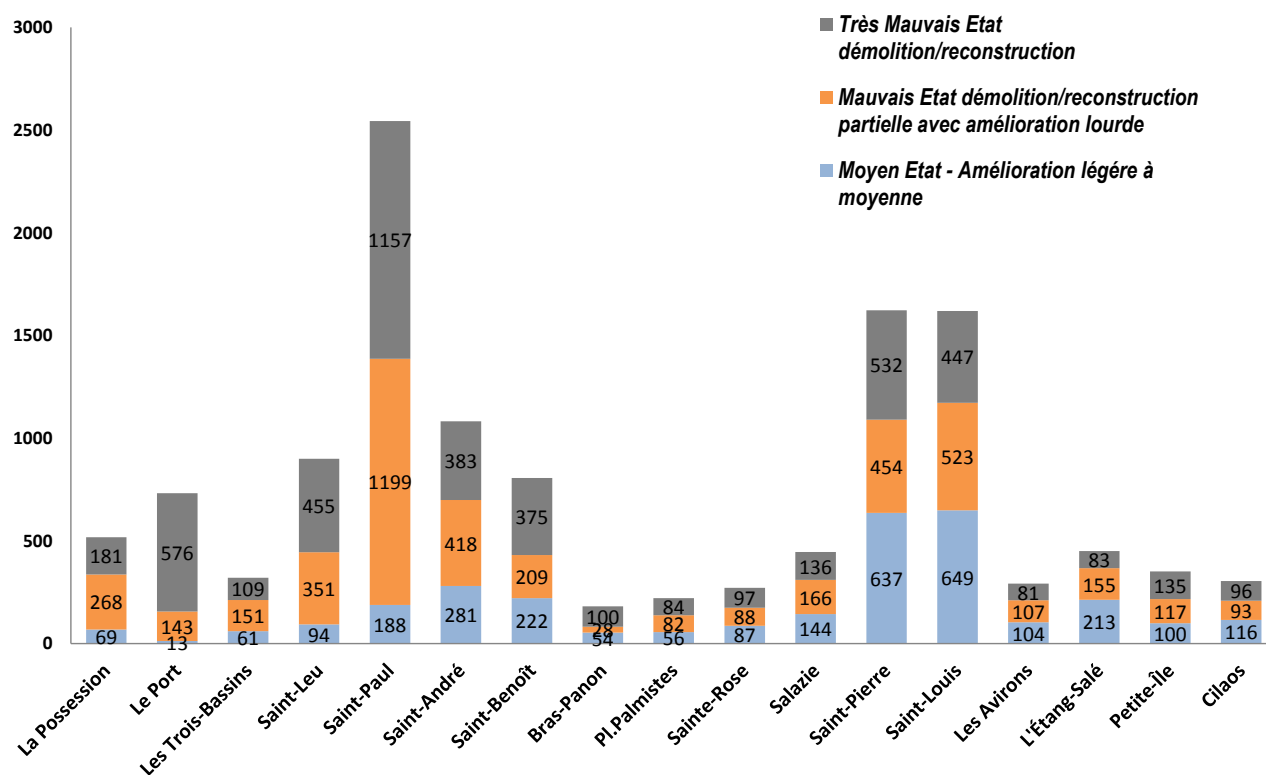
- Moyen : amélioration légère
- Moyen moins : amélioration lourde
- Mauvais : amélioration lourde reconstruction partielle
- Très mauvais : reconstruction

Conformément aux préconisations du guide méthodologique du repérage de l'habitat indigne et de suivi des actions de résorption publié par l'AGORAH, sera privilégié une réparation en 3 classes (regroupement du niveau moyen et moyen moins au titre d'amélioration légère à moyenne).

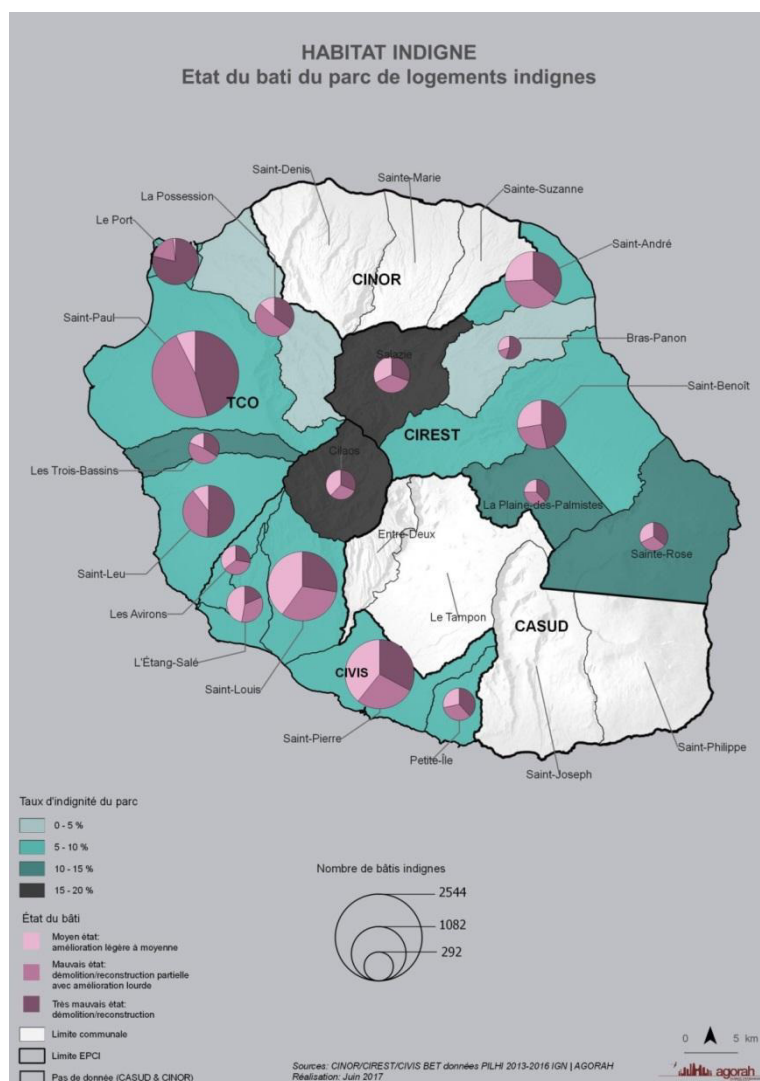
Sur les territoires de la CIVIS et de la CIREST, comme l'illustre le graphique ci-dessous, les bâtis repérés sont majoritairement en mauvais ou très mauvais état nécessitant une amélioration lourde ou démolition/reconstruction partielle ou totale. Ce constat semble encore plus marqué sur les communes du TCO.

- **CIREST** (situation 2013) : 72% mauvais et très mauvais état (75% Plaine de Palmistes),
- **CIVIS** (situation 2016) : 60% mauvais et très mauvais état (72% Saint-Louis),
- **TCO** (situation 2016) : 88%³ mauvais et très mauvais état (98% Port).

Etat du bâti



³ Une partie du parc de bâtis indignes hors site prioritaire est constituée des données ZHPI, méthode qui ne retenait que deux états de dégradation à savoir mauvais ou très mauvais ce qui peut expliquer ce niveau élevé sur le TCO.



Les bâtis dont l'état extérieur est en mauvais et très mauvais état constituent la dominante quelle que soit la commune. Ces bâtis très dégradés, représentent à minima 53% sur la commune de l'Etang-Salé pour atteindre 98% sur la commune du Port (cf carte). Le niveau de dégradation moyen répondant à un besoin d'amélioration légère à moyenne est estimé à 40% pour la CIVIS, 28% pour la CIREST et à 9% sur le territoire Ouest.

Enseignements « état du bâti » issus des enquêtes PILHI CIVIS

Sur le territoire de la CIVIS, les 798 enquêtes réalisées⁴ apportent sur le volet technique les informations suivantes :

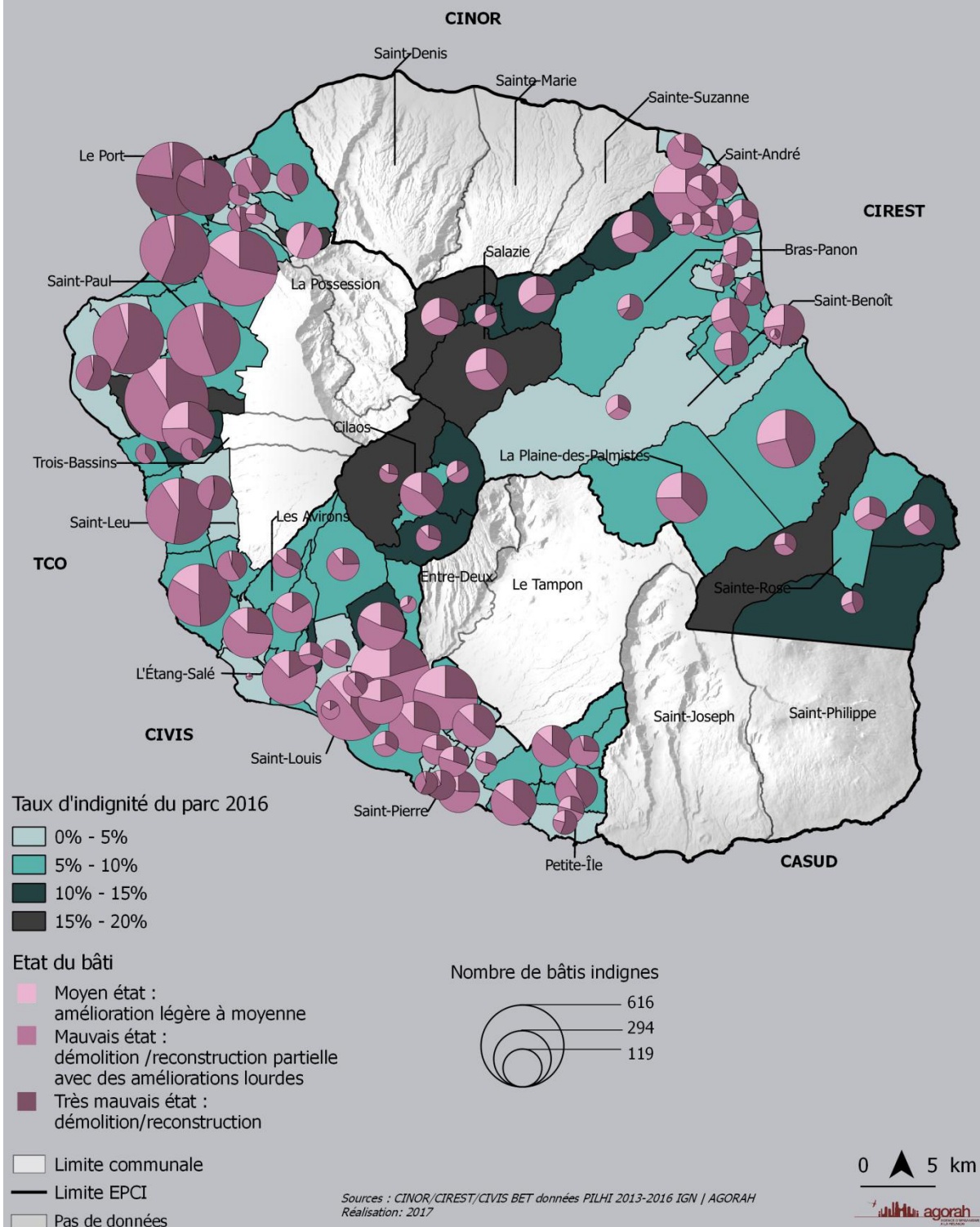
- 1/3 des logements enquêtés sont des cases traditionnelles (une proportion qui diminue) pour plus de la moitié en très mauvais état,
- la moitié est constituée de maisons de type mixte avec une partie en dur majoritairement en état mauvais ou moyen,
- entre 56% et 68% constituée de logements de taille moyenne (T3, T4), les petits logements étant dans la fourchette 16% à 22% selon les communes,
- 43% en moyenne sont des logements où il manque au moins un élément de confort⁵,
- 60% des logements enquêtés sont en mauvais et très mauvais état avec 18% de logements de niveau moyen moins qui pourraient basculer faute d'entretien en mauvais état et par conséquent ramener ce pourcentage à 78%.
- 221 logements sont en situation d'irrémédialité (grille insalubrité ARS) soit 28%. Presque les ¾ des logements sont améliorables.

⁴ 17% du parc indigne et 32% des logements indignes occupés

⁵ Eau courante à l'intérieur, eau chaude, électricité, toilettes, salle d'eau.

État des bâtis indignes par quartiers PLH en 2016

Communes couvertes par un PILHI
 Echelle quartier PLH



- Une insalubrité majoritairement diffuse plus difficile à résorber

Ce qui ressort des plans de lutte contre l'habitat indigne et qui constitue le dénominateur commun est la forme diffuse de l'insalubrité repérée, un constat déjà marquant en 2008.

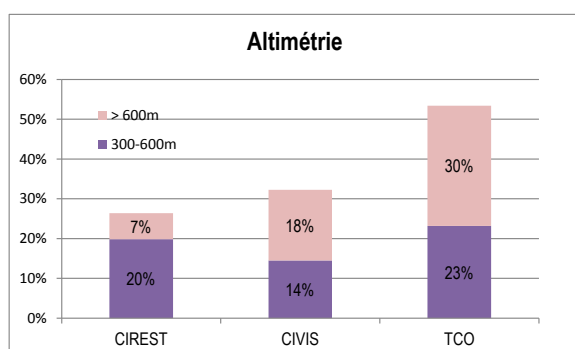
En croisant le parc indigne des 3 EPCI couverts par un plan d'actions, avec l'emprise urbaine et sa typologie, les résultats confirment la dispersion du phénomène sur les 17 communes concernées. En effet, seuls 22% à 32% des bâtis indignes selon l'EPCI considéré, se localisent en zones urbaines denses. Par conséquent, il faut noter que 64% à 72% se situent en zone d'urbanisation « étalée » et « dispersée » en fonction des territoires. Un taux régional en 2008 de 65% qui progresse pour atteindre 68%. Enfin, entre 5% et 8% sont en dehors de la tache urbaine dans des secteurs isolés.

Rappelons qu'à l'échelle régionale en 2008 :

- 10% des ZHPI étaient hors tache urbaine,
- 20% en zone dispersée,
- 45% en zone étalée,
- et 25% en zone dense.

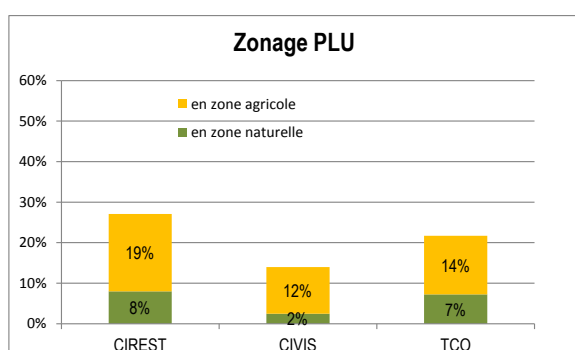
5. Une part des bâtis indignes contraints

- Une part de logements soumis à contraintes : PLU, risques naturels



Altimétrie

La répartition altimétrique marque des différences entre ces 3 bassins de vie avec pour le TCO, 53% du parc de bâtis indignes est localisés à plus de 300 m d'altitude dont 30% au-delà des 600 m dans la zone des hauts, des secteurs souvent moins équipés avec des déficits en réseaux renvoyant à des contraintes en matière d'aménagement et de solutions préconisées ; ce taux n'étant que de 7% sur le bassin Est.

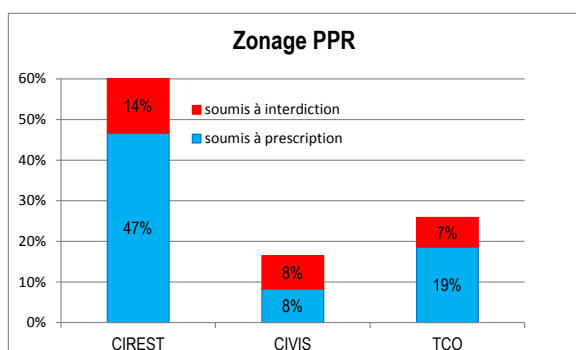


Zonage réglementaire

Il faut noter la présence de bâtis indignes en zone agricole et naturelle au plan d'urbanisme en vigueur dans des proportions variables. La proportion la plus importante est constatée sur le territoire Est avec 27%, contre 22% sur le TCO et 14% pour la CIVIS. Pour rappel, en zone agricole, les améliorations sont possibles ainsi que certaines extensions.

A l'échelle des communes :

- 13 des 17 communes ont plus de 10% de leur parc indigne en zone agricole (maximum 39% Salazie),
- à l'inverse, 13 des 17 communes ont moins de 10% de leur parc indigne en zone naturelle (maximum 27% Possession).



Zonage PPR

Le territoire de la CIREST est le bassin de vie le plus soumis aux aléas naturels avec un peu plus de 400 bâtis (14%) qui sont exposés sur 3 010 identifiés. Ce volume reste très proche sur le territoire de la CIVIS, avec 380 bâtis dégradés, mais sur un total de 4 637 bâtis recensés ce qui représente une proportion bien inférieure estimée à 8%. Enfin, 7% des bâtis sont concernés sur le Territoire de la Côte Ouest, et en particulier sur la commune de la Possession. En dehors des trois communes citées, ce taux est compris entre 1% et 10%.

A ce stade des réactualisations, sur ces trois bassins de vie, ont été dénombrés 3 841 bâtis exposés dont 1 144 soumis à interdiction, soit 30%, et 2 697 à prescription. Souvent ces bâtis se sont construits sans autorisation en bordure de ravine. Les contextes topographique, hydrologique ou géologique sont souvent responsables de la fragilité de ces implantations.

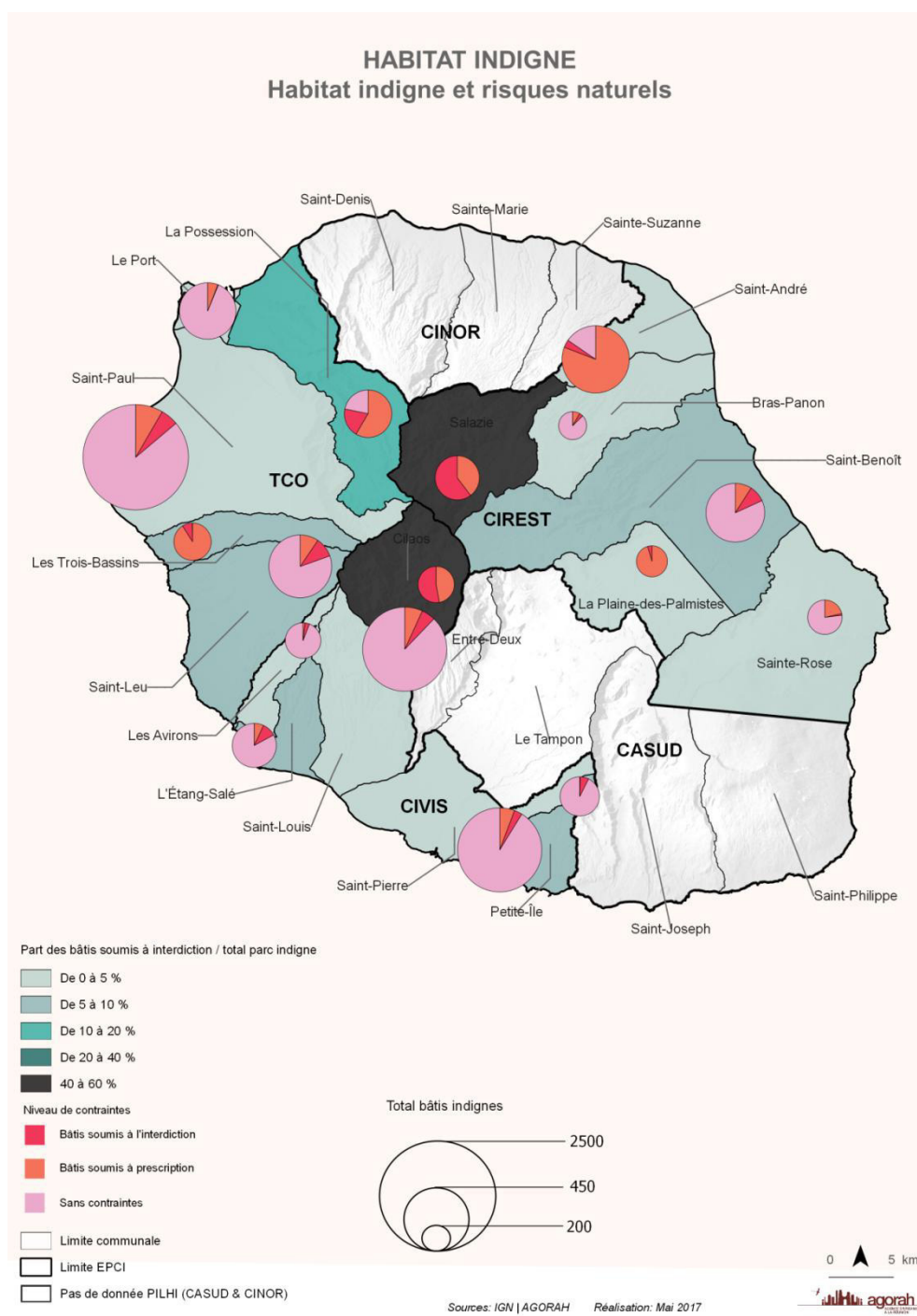
La phase de diagnostic d'un PILHI permet de quantifier la part du parc de bâtis indignes exposés. Toutefois, des études plus approfondies sont nécessaires et vont permettre de mesurer plus précisément le niveau de contraintes et les solutions envisageables (réalisation de travaux de mise en sécurité autorisant le retour des personnes ou le relogement définitif en fonction du niveau d'exposition des familles) en vue notamment de solliciter les crédits d'aides du « fonds Barnier ».

Ce fonds de prévention des risques, dit « fonds Barnier », est destiné à financer les indemnités d'expropriation de biens exposés à un risque naturel mettant en danger des vies humaines.

Seuls les risques dits « majeurs » font l'objet d'un financement ou d'une subvention. Les risques concernés sont les inondations, les mouvements de terrain, les avalanches, les incendies de forêts, les séismes, les éruptions volcaniques, les tempêtes et cyclones. Les risques naturels pris en compte dans le cadre du présent croisement de données sont uniquement les inondations et les mouvements de terrain, mais ils pourraient à l'avenir intégrer également d'autres composantes, notamment pour ce qui concerne les aléas littoraux puisque certaines communes de l'île commencent à avoir des PPRL.

La loi du 23 juin 2011, dite Loi Letchimy, précise dans son article 6 les conditions à remplir afin de bénéficier d'aide : « L'autorité administrative ayant ordonné la démolition de locaux à usage d'habitation édifiés sans droit ni titre dans une zone exposée à un risque naturel prévisible menaçant gravement des vies humaines peut verser une aide financière visant à compenser la perte de domicile aux occupants de bonne foi à l'origine de l'édification de ces locaux ».

Comme l'illustre la carte, à la page suivante, les cirques sont fortement exposés et l'ensemble du parc de bâtis indignes est soumis à prescription ou interdiction (60% pour ce dernier sur Salazie et 53% pour Cilaos). Ces communes sont soumises à un risque élevé de glissements de terrain dans un relief très escarpé.



- **Des situations foncières ne facilitant pas l'action**

Une grande majorité des situations sont recensées sur des propriétés privées.

A l'Est, des situations à plus de 90% sur propriétés privées exception faite de la commune de Saint-André où 27% des habitations indignes sont localisées sur des parcelles publiques.

A ce constat, s'ajoute des situations d'indivision probable lorsque que l'habitation indigne côtoie sur une même parcelle d'autres habitations ce qui est le cas pour 46% à 76% des situations repérées sur les communes de la CIREST.

Les enquêtes effectuées sur un échantillonnage, confirment une proportion de situations d'occupants sans titre et des profils différents de communes.

Remarques : l'échantillonnage (volet statut d'occupation) représente 1/3 de bâtis identifiés sur le CIREST et 17% sur la CIVIS.

- Sur le territoire de la CIREST pour 3 des 6 communes, plus de la moitié des bâtis indignes repérés sont occupés par les propriétaires, jusqu'à 76% sur la commune de Bras-Panon. A l'inverse, ce taux est de 44% sur Saint-André,
- Sur la commune de Petite-Ile, 93% des ménages enquêtés déclarent être propriétaires,
- Sur les autres communes de la CIVIS, les ménages enquêtés se répartissent quasiment à part égale entre les propriétaires, les occupants sans titre (propriétaires que du logement pas du foncier), les locataires dont une part importante à titre gracieux avec une ancienneté d'occupation de plus de 30 ans pour une grande majorité.

SYNTHÈSE DES CHIFFRES CLÉS

PARC INDIGNE 2016 : ÉTAT DE DÉGRADATION/PLU/PPR

CIREST



2 166 Bâtis indignes repérés en mauvais et très mauvais état [améliorations lourdes voire reconstruction partielle ou totale], soit 72 % du parc indigne,

- 27 % en zone naturelle et agricole au PLU sur les 3010 bâtis recensés,
- 14% exposés à des risques naturels élevés soit 402 logements concernés dont 47% soumis à prescriptions.

TCO



4 590 Bâtis indignes repérés en mauvais et très mauvais état [améliorations lourdes voire reconstruction partielle ou totale], soit 88 % du parc indigne,

- 21 % en zone naturelle et agricole au PLU sur les 5 200 bâtis recensés,
- 7% exposés à des risques naturels élevés soit 362 logements et 19% soumis à prescriptions.

CIVIS



2 823 Bâtis indignes repérés en mauvais et très mauvais état [améliorations lourdes voire reconstruction partielle ou totale], soit 60 % du parc indigne,

- 14% en zone naturelle et agricole au PLU sur les 4 642 bâtis recensés,
- 8% exposés à des risques naturels élevés soit 380 logements et 8% soumis à prescriptions.

4. Les informations sur les familles occupantes enquêtées

Ces résultats uniquement obtenus sur une partie du parc de logements indignes permettent d'avoir des informations d'ordre général mais ne peuvent être extrapolés à l'ensemble de la population occupant ce parc.

CIVIS : Les enquêtes réalisées sur la CIVIS montrent l'importance des petits ménages occupants, soit 46% de personnes seules et 11% de ménages de 2 personnes.

29% du parc enquêté sont occupés par des personnes de + de 65 ans dont une grande partie sont des personnes âgées vivant seules (50% de personnes seules).

Les couples avec enfants et les familles monoparentales sont à part quasi égale soit respectivement 18% et 14%. Enfin 10% sont composés de plusieurs fratries ou générations.

Les logements surpeuplés représentent en moyenne sur le territoire de la CIVIS 10% (fourchette comprise entre 6% et 17% selon les communes).

69% des personnes de référence touchent moins de 750€. Ces ressources proviennent pour 38% des prestations sociales et 35% des retraites. Les revenus provenant d'un emploi ne représentent que 16% et ceux issus des indemnités chômage 10%.

Ce constat soulève la question du reste à charge des ménages dans le cadre d'un projet de réhabilitation et leur capacité financière.

TCO

Sur le **TCO**, ce qui ressort des enquêtes sociales menées sur les sites prioritaires d'intervention, c'est une part importante, comme sur le territoire de la CIVIS de personnes isolées (37%), une part supérieure de familles monoparentales soit 23% et de couples avec enfants dans la même proportion (les autres situations représentant moins soit 6%).

En termes de ressources, il faut noter comme pour le territoire de la CIVIS, les faibles ressources des populations occupantes, 29% sont retraités et perçoivent de faibles revenus et 44% touchent des minimas sociaux. Les revenus provenant d'un emploi représentent 18%.

CIREST : Aucune enquête à ce jour réalisée sur la CIREST ne permettant pas d'avoir des résultats sur les familles logeant dans ce parc.

Enfin, **ces enquêtes mettent l'accent sur :**

- **la part importante de personnes isolées et de retraités,**
- **la présence de situations de fragilité sociale⁶ et donc urgentes à traiter (dont certains bénéficient déjà d'accompagnement),**
- **un taux d'inactivité fortement représenté.**

⁶ Mobilité réduite/santé/surpeuplement/illettrisme...

B. LA SITUATION DES TERRITOIRES SANS ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL : LA CINOR ET LA CASUD

Sur les 7 communes non couvertes par un PCHI-PILHI en 2016 et qui n'ont pas fait l'objet d'un nouvel inventaire homogène et exhaustif sur l'ensemble de leur territoire, la référence reste le recensement ZHPI de 2008.

Ces 7 communes rassemblent l'ensemble du territoire de la CINOR et de la CASUD soit 26% des logements insalubres inventoriés en 2008 par l'AGORAH pour un total de 4 266 logements dont 2 265 sur la CINOR et 2 001 sur la CASUD. Rappelons que cette actualisation démarre en 2017 sur le territoire de la CINOR.

Ces communes se caractérisent au regard de la tendance régionale par :

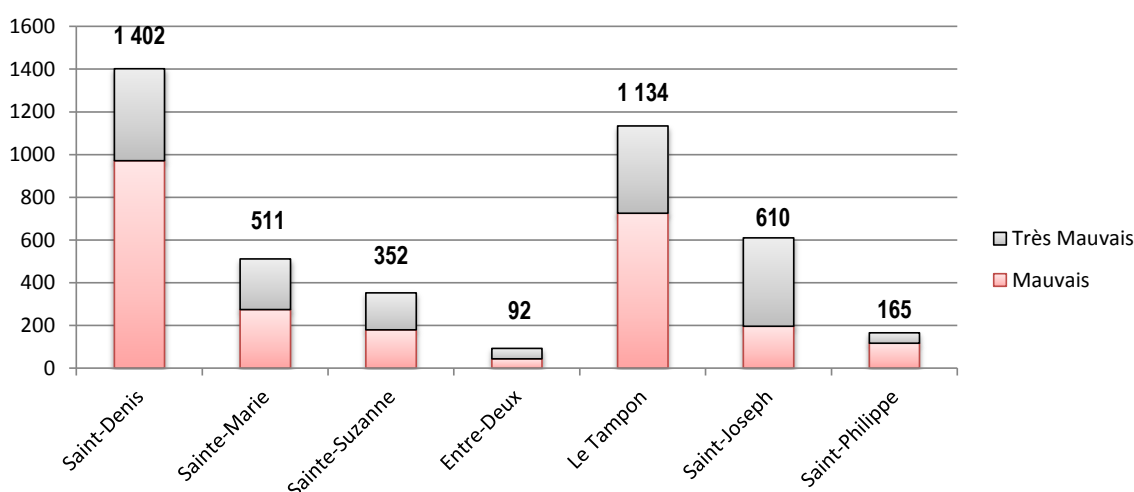
- Un habitat en mauvais état proportionnellement supérieur,
- Un habitat précaire et insalubre repéré à caractère diffus⁷ (72%),
- Une part de logements insalubres exposée à des risques naturels d'un niveau élevé légèrement supérieure, des territoires regroupant 36% des logements insalubres contraints du département ,
- Des préconisations à part égale entre les améliorations légères et améliorations lourdes.

Ces logements insalubres se localisent à hauteur de 68% en zones étalées et dispersées voire, en dehors de la tache urbaine pour 12% d'entre-eux, ce qui confirme le caractère diffus de ce parc insalubre.

Au regard des documents d'urbanisme en vigueur au moment du recensement, 32% des ZHPI de ces territoires se situent en zones agricoles et naturelles, secteurs où les constructions sont majoritairement interdites, proportion plus élevée qu'au niveau régional soit 26%.

Comparativement, ces communes regroupées ont un parc de logements moins insalubres que la tendance départementale. En effet, les communes de la CINOR et de la CASUD se distinguent par un taux d'insalubrité de leur parc inférieur à la moyenne régionale de 6% voire inférieur à 3% sur le chef-lieu, exception de Saint-Philippe où il atteint 12%. Parmi ces 7 communes, on retrouve 2 des 7 communes qui renferment le plus de logements insalubres de l'île en 2008 : Saint-Denis et le Tampon.

ZHPI 2008 - Etat du bâti



⁷ Diffuse mais dans certains cas cette insalubrité peut être qualifiée de « rapprochée » à l'échelle d'un quartier

Une baisse quasi généralisée sur 5 des 7 communes depuis 1999 exception faite de la commune du Tampon qui connaît une augmentation de + 34% et de Saint-Philippe avec + 39%.

A l'issue de la restitution des grands résultats par intercommunalité, l'état des connaissances sur le recensement en 2016 se résume ci-dessous, dans l'attente des futurs résultats en 2018 sur la CINOR et la CASUD.

| EPCI (couvert par un PILHI) | Total ZHPI 1999 | Total ZHPI 2008 | Total bâtis indignes 2016 | Evolution 2008-2016 | |
|---|--------------------|--------------------|------------------------------|---------------------|-------------|
| | | | | Nbre | % |
| TCO | 7 631 | 4 760 | 5 200 | 440 | 9,2% |
| CIREST | 2 962 | 3 089 | 3 010 | -79 | -2,6% |
| CIVIS | 6 761 | 4 120 | 4 642 | 522 | 12,7% |
| TOTAL | 17 354 | 11 969 | 12 852 | 883 | 7,4% |
| EPCI sans données actualisées en 2016 | Total ZHPI 1999 | Total ZHPI 2008 | Total bâtis indignes 2016 | | |
| | | | | | |
| CINOR | 3 224 | 2 265 | 2 265 | | |
| CASUD | 2 085 | 2 001 | 2 001 | | |
| TOTAL | 22 663 | 16 235 | 17 118 | | |

III. BILANS DES DONNÉES DISPONIBLES **SUR LES ACTIONS DE RÉSORPTION MENÉES**

| | |
|--|----|
| A. LES INTERVENTIONS DANS LE CADRE DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE RÉSORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE DE TYPE RHI/RHS ET LES OGRAL | 41 |
| B. LES AMÉLIORATIONS LOURDES FINANCÉES AU TITRE DE LA LBU | 50 |
| C. LES AMÉLIORATIONS LÉGÈRES FINANCÉES PAR LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL | 52 |
| D. L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ | 55 |
| E. LES SIGNALEMENTS ET SUIVI DES ARRÊTÉS D'INSALUBRITÉ DE L'AGENCE RÉGIONALE DE LA SANTÉ | 57 |
| F. LE SUIVI DU RECOURS DALO | 62 |
| G. LES ACTIONS D'AMÉLIORATIONS DE L'HABITAT DE LA FONDATION ABBÉ PIERRE | 64 |
| H. L'ÉTAT D'AVANCEMENT DES DÉMARCHES PILHI | 68 |





III. BILANS DES DONNEES DISPONIBLES SUR LES ACTIONS DE RESORPTION MENEES

A. LES INTERVENTIONS DANS LE CADRE DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE DE TYPE RHI/RHS ET LES OGRAL

1. Le financement des opérations de résorption de l'habitat insalubre : études, phases opérationnelles, MOUS

- **Rappels et précisions techniques**

La procédure RHI se caractérise par des financements Etat. Depuis 2014, l'instruction du 31 mars 2014 abroge la circulaire RHI de 2004 concernant les modalités de financement.

Le financement apporté par l'Etat à la RHI s'applique au déficit hors taxe de l'opération et intègre tous les postes à savoir les études, les acquisitions foncières, les démolitions, la remise en état du terrain, les voiries et réseaux divers (VRD) à construire ou à renforcer, ainsi que tout le volet social, les missions de coordination et de médiation ainsi que la rémunération des opérateurs.

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.

Elles sont conduites en 2 phases :

- Une phase pré-opérationnelle : études complémentaires, techniques ou autres, et engagement des procédures nécessaires à la phase de réalisation; proposition de mode opératoire; bilan prévisionnel (dépenses et recettes),
- La phase de réalisation : démolitions, travaux d'aménagement, cessions foncières, constructions, travaux d'amélioration.

La subvention RHI finance également les plans communaux et intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne et leur mise en œuvre (volet études et équipe d'ingénierie) ainsi que l'accompagnement social des phases opérationnelles de RHI au travers des MOUS (Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale).

Depuis la loi Letchimy de juin 2011, la subvention est également attribuée :

- Dans le cadre de RHS (Résorption de l'Habitat Spontané) qui se distingue de la RHI par la régularisation massive du foncier occupé et 40%, au plus, des constructions pouvant relever de la démolition,
- Et dans le cadre d'OGRAL (Opération Groupée d'Amélioration Légère) situation d'habitats informels, édifiés sans droit ni titre sur des terrains tiers, généralement diffus.

L'opération de RHI est conduite en situation foncière régulière où l'état technique d'insalubrité ou de danger des logements et locaux à usage d'habitation en justifie la démolition et la reconstruction (ou un déplacement pour des raisons de risques), à plus de 40 %.

Deux sources de données utilisées

Données de la DEAL : L'approche suivante à partir des données transmises par la DEAL mises à jour en juin 2016 doit être lue sous l'angle du suivi financier de la subvention RHI par les services instructeurs comprenant un volet MOUS – accompagnement social, un volet études (études faisabilité, préalables, pré opérationnelles, financement des plans de lutte contre l'indignité et leur mise en œuvre) et un volet phase opérationnelle - travaux des RHI et plus récemment ou à venir des RHS et OGRAL.

Il s'agit d'un nombre d'actions financées (plusieurs actions pour une même opération de RHI) ce qui diffère d'une approche « opérationnelle » privilégiée ici, avec des actions regroupées pour une même opération de résorption.

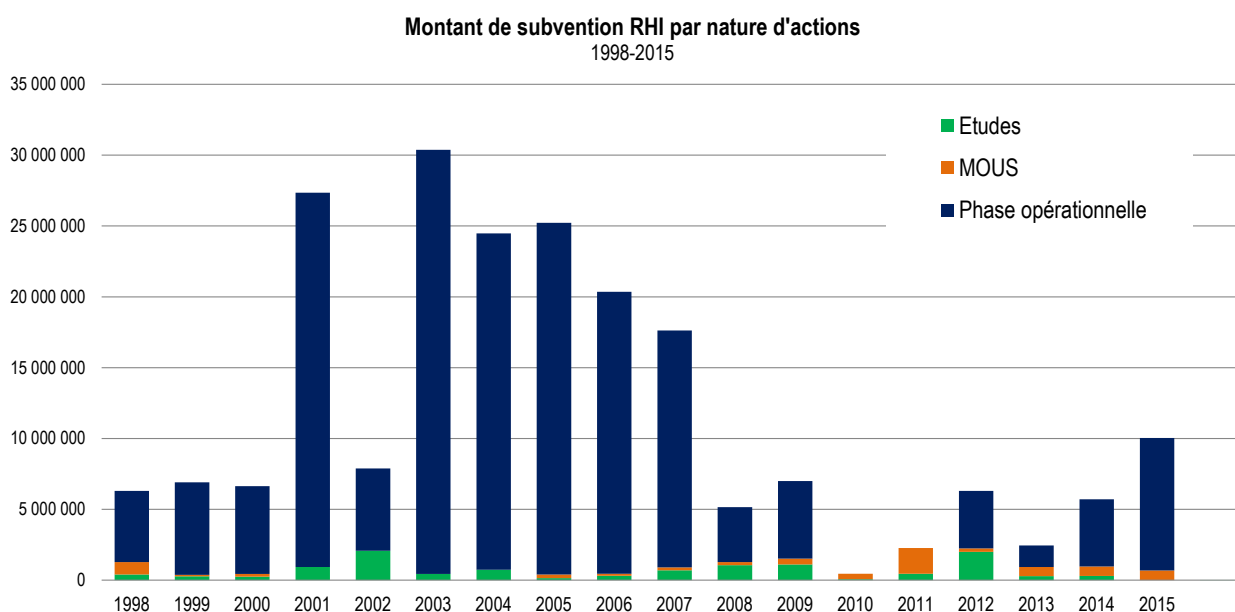
Données des SEM d'aménagement : Les SEM d'aménagement ont en gestion ces opérations. Elles assurent un suivi opérationnel notamment du programme de constructions de logements neufs et de réhabilitations. Elles peuvent assurer en interne la MOUS et peuvent faire état des difficultés de réalisation rencontrées. Ces données ont été collectées en 2015 et 2016.

• Montant de subvention RHI alloué sur la période 1998-2015

Entre 1998 et 2015, 212,5 M€ ont été alloués au titre de la subvention RHI sur le département dont :

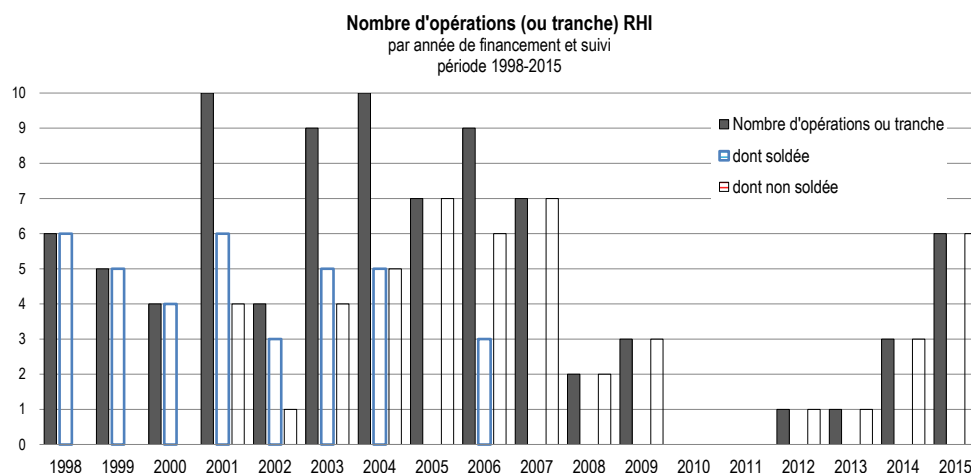
- 194 M€ soit 91% au titre des phases opérationnelles de RHI,
- 6,8 M€ au titre des études soit un peu plus de 3%,
- et 11,5 M€ au titre du financement de l'accompagnement social (équipe MOUS) soit à hauteur d'environ 6%.

La répartition par année illustrée par le graphique suivant montre des montants alloués importants sur la période 2001-2007 (exception de 2002) et une forte diminution constatée depuis 2008.



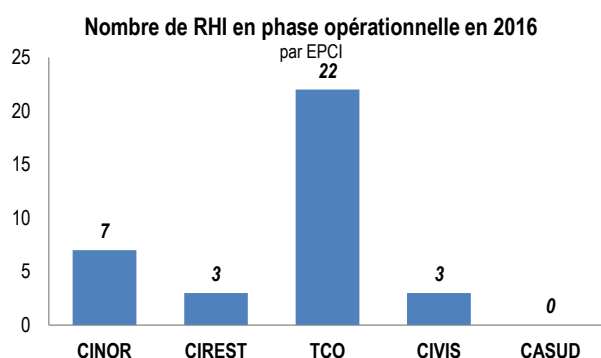
En juin 2016, le montant restant à mandater reste important soit 62 M€ sur les 194 M€, notamment sur des opérations de 10 ans et plus⁸. Comme l'illustre le graphique ci-après pour les opérations RHI engagées depuis 2007 aucune n'a encore pu être soldée. Ces chiffres témoignent de la difficulté de finaliser ces opérations avec quelques situations où les programmes ne seront pas réalisés dans leur intégralité (anciennes opérations). La maîtrise du foncier reste la contrainte majeure la plus souvent évoquée. Les textes issus de la Loi Letchimy 2011 rappellent l'intérêt de finaliser les procédures réglementaires dans la phase pré opérationnelle. La DEAL applique ces instructions amenant les porteurs de projet à affiner plus précisément les dossiers avant l'engagement.

⁸ Le versement du solde de la subvention RHI est conditionné par l'achèvement total du plan de relogement des familles.



2. Analyse des opérations RHI en cours de réalisation et leur état d'avancement

- En 2016, 35 opérations RHI « vivantes » sur l'île



35 RHI sont en cours de réalisation en 2016 sur l'île (exclues les opérations en pré-clôture). **Le TCO regroupe à lui seul 22 opérations soit 63% des RHI de l'île**, le reste des interventions de ce type se réalisent ensuite principalement dans le Nord.

Enfin, en termes de répartition, il faut noter le faible nombre de RHI dans le Sud de l'île et à peine 8% sur le territoire de la CIREST. 16 des 35 RHI en cours sont localisées en ZAC (une pratique surtout observée dans l'Ouest de l'île). 85% de ces opérations sont en gestion auprès de 4 opérateurs : La SIDR, La SEDRE, la SEMADER et la SHLMR.

Exemple : Pour les services instructeurs de la DEAL, le nombre de RHI en cours à fin 2015 est de 46. L'écart de 11 opérations avec les chiffres AGORAH s'expliquent par le regroupement parfois de tranche et l'exclusion des RHI en pré clôture qui d'après les aménageurs ne livreront peu ou plus de logements (ces dernières figurant toujours dans le fichier de suivi de la DEAL comme des opérations « non soldées »).

- 13 communes sur 24 sont aujourd'hui concernées.

Comme l'illustre la carte suivante, 11 communes n'ont aucune opération RHI en cours sur leur territoire en 2016. A l'inverse, Saint-Paul concentre à elle seule un peu plus d'un tiers des opérations de l'île. Sur 13 communes concernées, 8 ont plus d'une RHI : Saint-Paul, Saint-Denis, Saint-Leu, Le Port, Trois-Basins, Sainte-Marie, Sainte-Suzanne et Saint-Pierre.

Aujourd'hui des communes restent très « volontaristes » en matière de mise en œuvre d'opérations et d'autres, pour lesquelles peu d'action de ce type sont engagées, dont pour une partie d'entre-elles, la situation reste préoccupante. En effet, les résultats issus des derniers diagnostics PILHI font état d'une progression du phénomène ou des niveaux d'indignité du parc de logements qui restent à un niveau élevé avec certes, une forme majoritairement plus diffuse qui fera de fait appel à l'avenir à d'autres outils d'intervention. Enfin, certaines communes sont en pré-clôture d'anciennes opérations de RHI (non mentionnées ici).

- **6 764 logements tous types confondus sont envisagés à terme**

6 764 logements tous types confondus sont envisagés à terme sur ces 35 RHI en cours de réalisation en 2016 dont :

- 49 % de LLTS/LLS dont une majorité de LLTS,
- 15% d'améliorations programmées soit presque 1 000 logements,
- Un peu plus de 7% de lots libres pour un potentiel à terme de 500 unités. Ces derniers accueillant notamment les décohabitations des familles des RHI permettent de dégager des charges foncières contribuant à l'équilibre financier global de l'opération et apportent une diversité de produits au sein de l'opération,
- Quelques PLS et PSLA programmés sur les RHI du TCO représentant 2%,
- Et 24% de produits en accession à la propriété (hors lots libres) prévus à l'achèvement des RHI, de forme LES.

| | Total lgts à terme | LLTS | LLS | LLS /LLTS | LES | PLS | PTZ | PSLA | Amélioration | Vente en l'état | Lots libres |
|----------------------------------|--------------------|--------------|------------|-----------|--------------|------------|------------|-----------|--------------|-----------------|-------------|
| Logements réalisés | 2 783 | 975 | 516 | 0 | 574 | 0 | 69 | 0 | 396 | 55 | 198 |
| Logements restant à réaliser | 3 981 | 1 299 | 416 | 98 | 872 | 114 | 88 | 15 | 601 | 177 | 301 |
| Total lgts à terme | 6 764 | 2 274 | 932 | 98 | 1 446 | 114 | 157 | 15 | 997 | 232 | 499 |
| Répartition total à terme | 100,0% | 33,6% | 13,8% | 1,4% | 21,4% | 1,7% | 2,3% | 0,2% | 14,7% | 3,4% | 7,4% |
| % réalisés | 41% | 43% | 55% | 0% | 40% | 0% | 44% | 0% | 40% | 24% | 40% |

Source : SEM

Remarque méthodologique :

En dehors des opérations RHI, les deux OGRAL en cours interviendront au maximum sur 15 logements chacune et la RHS comprend un programme prévisionnel de 145 logements. L'analyse qui suit ne tient pas compte de ces 3 opérations.

- **Une production à venir concentrée sur deux communes de l'ouest de l'île**

Sur l'ensemble de ces RHI, **41% des logements neufs ou à améliorer sont réalisés et 59% restent à réaliser soit un potentiel de 4 000 logements dont 600 à améliorer.**

Le taux de réalisation selon les EPCI est variable et est fonction de l'ancienneté des opérations. En effet, il atteint 25% pour les 3 communes de la CIREST, 38% pour les RHI du TCO, contre 61% sur les deux communes de la CIVIS et 48% sur la CINOR.

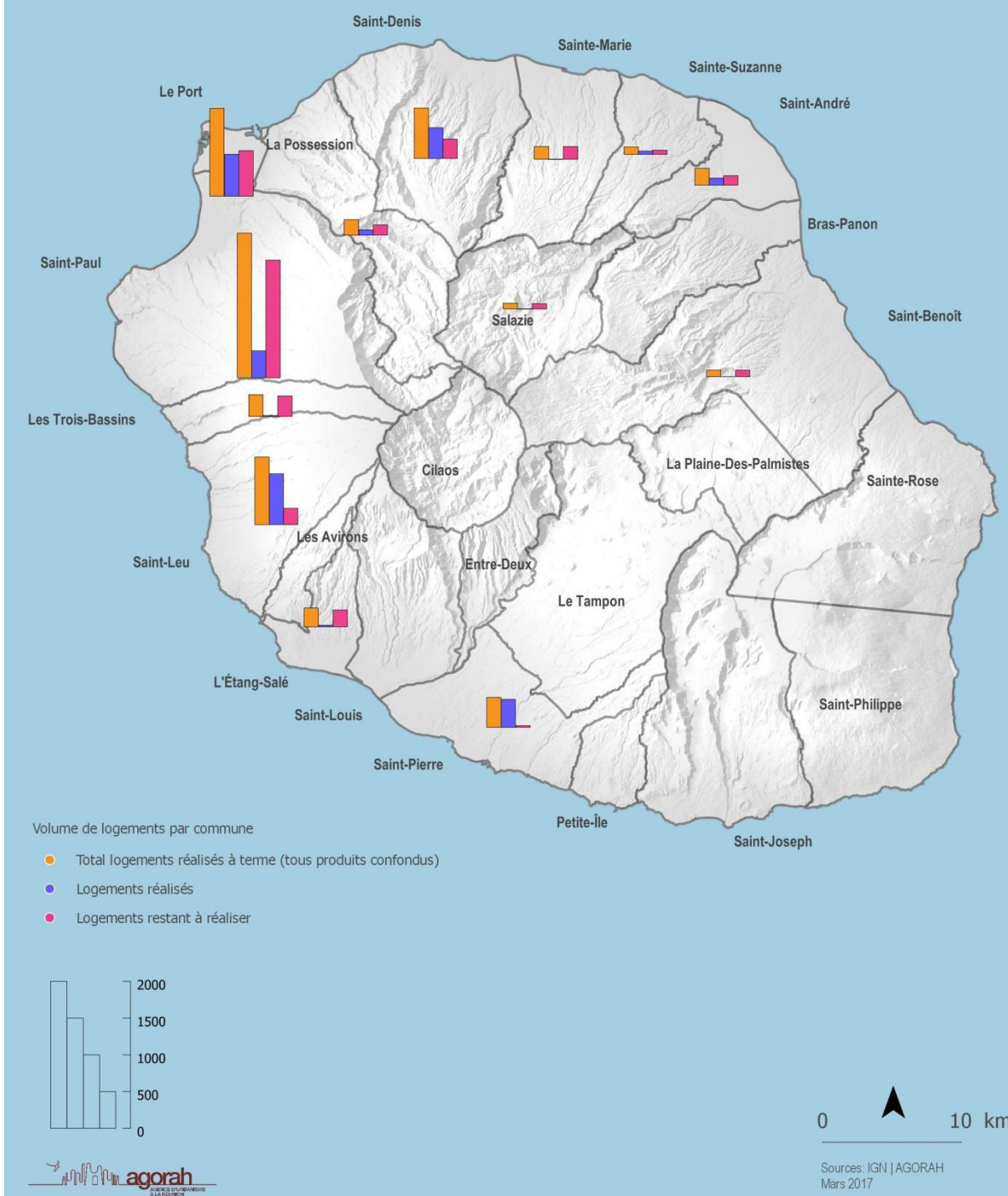
Une production pour les années à venir qui se fera essentiellement sur deux communes de l'Ouest de l'île à savoir la commune de Saint-Paul qui concentre 41% du reste à réaliser en RHI de l'île et la commune du Port (18%). Il faut noter un reste à réaliser faible sur la commune de Saint-Pierre compte tenu de l'ancienneté des opérations qui arrivent en phase de finalisation de leur programme.

Au regard de la typologie des produits qui restent à livrer, il faut globalement noter parmi eux :

- Environ 1 800 produits locatifs sociaux dont 1 300 LLTS,
- Presque 900 logements en accession sociale de type LES,
- 600 améliorations de l'habitat,
- Et enfin 300 lots libres.

Les produits PLS et PSLA restent à construire.

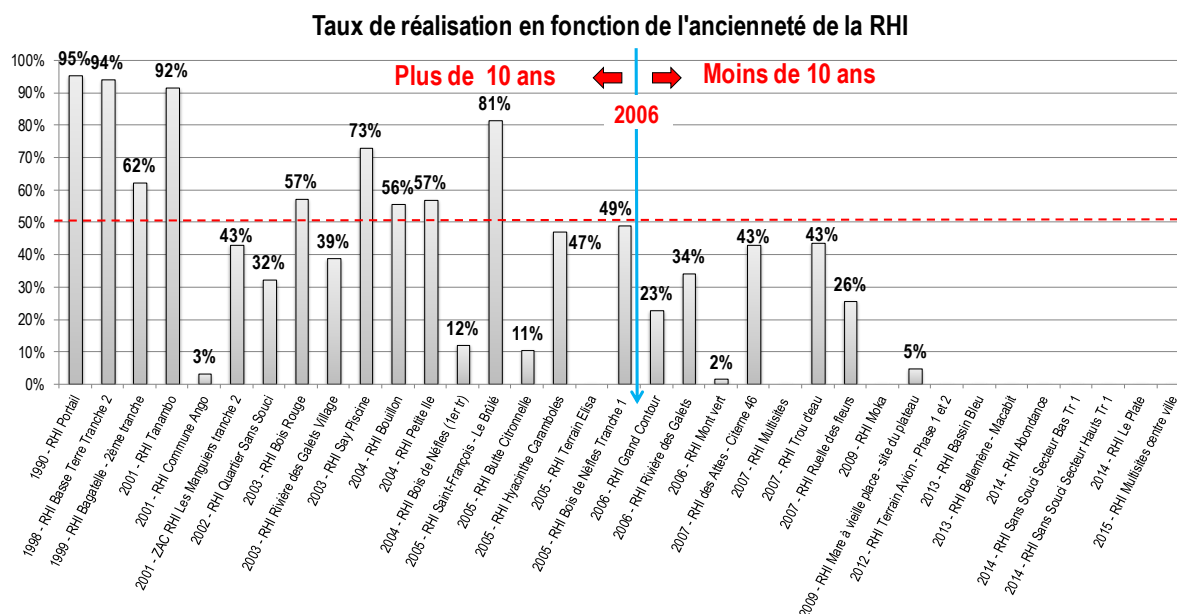
LES OPÉRATIONS DE RÉSORPTION D'HABITAT INSALUBRE A L'ÎLE DE LA RÉUNION Etat d'avancement des RHI en 2016 : volume de logements réalisés et à réaliser par commune



NB : Sur la commune de Saint-Leu, l'ancienne RHI Portail terminée il y a quelques temps doit livrer un dernier programme de logements ce qui explique le nombre de logements réalisés sur cette commune.

- Des opérations longues à réaliser : ancienneté et taux de réalisation

La durée de l'opération RHI (études et réalisation) est fixée à dix ans à compter de l'engagement de la phase opérationnelle. **Pourtant, les opérations RHI recensées ont une durée de mise en chantier comprise entre 2 ans et pouvant aller jusqu'à 18 ans.**



En fonction des opérations considérées et leur date de création, le taux de réalisation en 2016 des programmes est très variable d'une RHI à l'autre, illustrant pour certaines un temps long de réalisation et des difficultés en phase opérationnelle.

Sur les 35 RHI recensées en chantier, **20 ont aujourd'hui plus de 10 ans d'existence voire plus de 15 ans** (année de l'arrêté de financement) avec un taux de réalisation compris entre 3% à 95% reflétant de fortes disparités. Globalement, sur ces 20 RHI, seule la moitié d'entre-elles dépasse le taux de 50% de réalisation de leur programme de logements. Les RHI Commune Ango, Moka, terrain Elisa au Nord, Bois de Nèfles dans l'ouest et Butte citronnelle dans le Sud connaissent de faible de taux de réalisation.

Quant aux **17 RHI financées après 2006 qui ont moins de 10 ans**, une partie d'entre-elles a des programmes réalisés qui n'excèdent pas les 43% voire souvent inférieur. Dans les 4 premières années, les RHI ne livrent aucun logement. Enfin, il faut noter **une seule inscription en phase opérationnelle de nouvelles RHI depuis 2015 sur l'île.**

Mis en place depuis 2012, le comité technique départemental RHI se réunit 3 fois par an et a pour objectif d'examiner la programmation prévisionnelle mais aussi les opérations engagées depuis plus de 10 ans avec deux scénarios envisageables à savoir la clôture de l'opération (avec pénalités) soit un changement de stratégie d'actions avec le lancement d'études complémentaires.

Rappels des principaux freins et points de blocage dans la réalisation d'opération de RHI :

En amont

- *points de blocage liés l'anticipation des difficultés et notamment : des études qui sont insuffisamment détaillées, une estimation des difficultés dès l'étude de faisabilité semble insuffisante,*
- *Une adhésion parfois difficile des familles au projet.*

Puis dans le déroulé de la phase opérationnelle :

- *Des délais d'acquisition du foncier très longs,*
- *Des lenteurs issues de lourdeurs procédurales,*
- *Un cadre réglementaire qui s'est amplifié,*
- *Des situations familiales qui évoluent et impactent le programme initial,*
- *Des surcoûts et délais supplémentaires dans l'exécution des travaux,*
- *Un manque de pilotage,*
- *L'essoufflement des opérations déjà engagées qui demandent une « énergie humaine » et qui ont un coût pour la collectivité, rend difficile et dissuade la mise en place de nouveaux projets d'autant que les communes voient leurs ressources diminuer,*
- *Des projets d'amélioration long à monter,*
- *Des difficultés de bouclage financier des dossiers logement (adéquation avec les capacités financières des familles)...*

3. Prospective : les projets RHI – RHS – OGRAL envisagés

- **Une programmation de ce type d'intervention moins importante à l'avenir**

16 projets ont été recensés en 2016 dont :

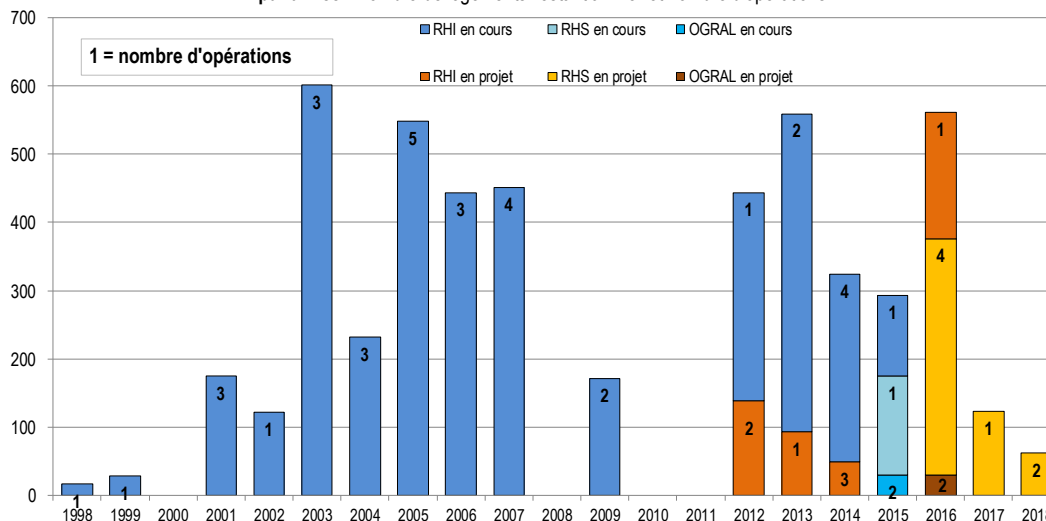
- Seules 7 RHI (il faut noter que pour certaines RHI, les réflexions ont été engagées il y a plusieurs années et le projet ne se formalise qu'aujourd'hui),
- Et de nouveaux dispositifs de la loi Letchimy, soient 7 RHS (dont une RHS couplée à une RHI) et 2 OGRAL.

Géographiquement sur 16 opérations :

- 11 se localisent sur le TCO soit 73%, 2 sur le territoire de la CINOR, 1 sur la CIVIS et 2 sur la CIREST.
- Et 7 communes sur 24 sont concernées par ces projets : Saint-Paul, La Possession, Saint-Leu, Saint-Pierre, Saint-Denis, Bras-Panon et Saint-André.

Ce constat traduit notamment l'état d'avancement des démarches de mise en œuvre des plans communaux ou intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne et notamment la mise en œuvre du PILHI du TCO par l'équipe dédiée et l'ensemble des partenaires associés à travers l'expérimentation des nouveaux outils de la loi Letchimy et l'existence d'un nombre important de RHI déjà en chantier aujourd'hui sur ce territoire.

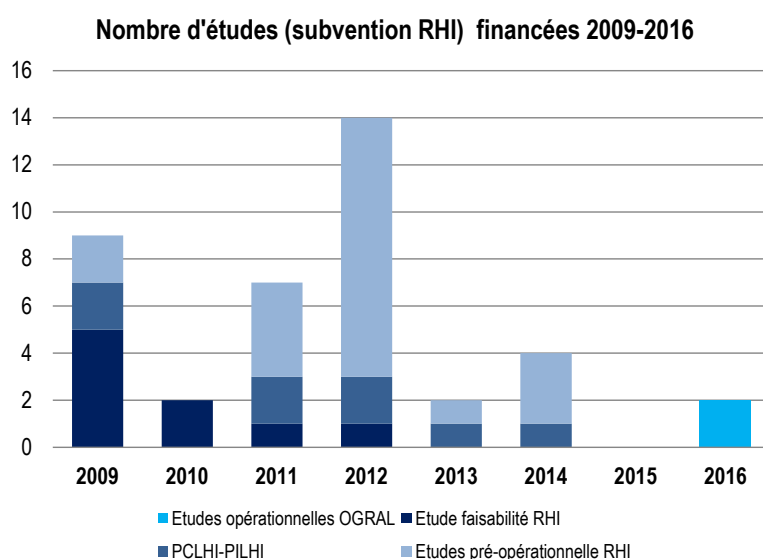
RHI-RHS-OGRAL en cours et en projet en 2016
par année - Nombre de logements restant à livrer et nombre d'opérations



Si on recoupe à la fois les opérations RHI, RHS, OGRAL en cours et celles annoncées en projet, le total est de 51 opérations sur lesquelles, il resterait à **produire et à améliorer 5 000 logements**⁹.

- **Faiblesse du nombre de nouvelles études et donc de projets de résorption depuis 2013**

Afin de compléter ce constat, les données de la DEAL concernant la subvention allouée aux études, illustrent une nette inflexion des études pré-opérationnelles lancées avec l'accent mis ces dernières années sur l'élaboration des PCLHI-PILHI marquant un temps de réflexion sur les nouveaux secteurs d'intervention et les outils à utiliser.



Il faut noter que depuis 2009, 40 études ont été financées pour un montant alloué de 4,2 M€ dont :

- La moitié l'ont été pour des études pré-opérationnelles de RHI.
- 1,2 M€ a été affecté à l'élaboration des PCLHI-PILHI et leur mise en œuvre,
- Le reste concernant des études de faisabilité et deux études OGRAL.

Remarque : quelques projets annoncés par les aménageurs devraient faire l'objet de financement d'études en 2017 et ne figurent pas à ce jour dans les données transmises par la DEAL.

Enfin, la mise en œuvre des PCLHI-PILHI aujourd'hui validés (CIREST, Petite-Ile) devrait voir l'inscription de nouvelles études en 2017 toutefois moins sous la forme d'opérations de RHI, compte tenu des caractéristiques de l'insalubrité rencontrées.

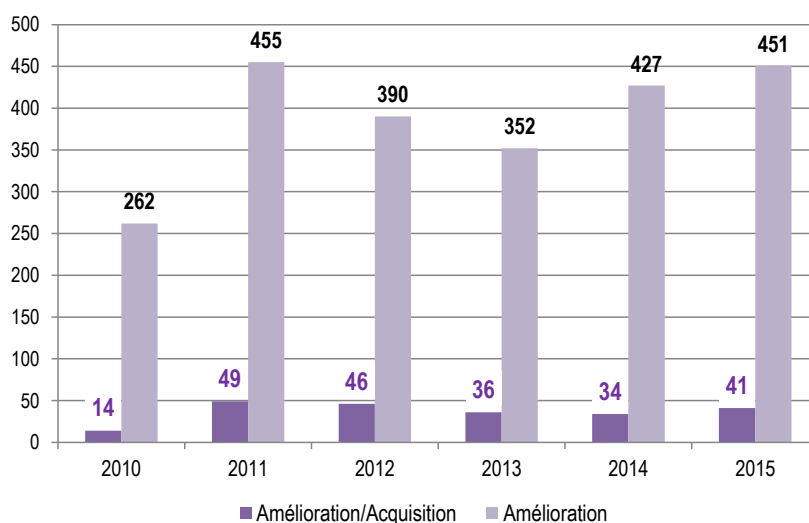
⁹ Exception faite de deux opérations en projet sans données logements à ce jour

B. LES AMELIORATIONS LOURDES FINANCEES AU TITRE DE LA LBU

1. Les améliorations lourdes financées depuis 2010

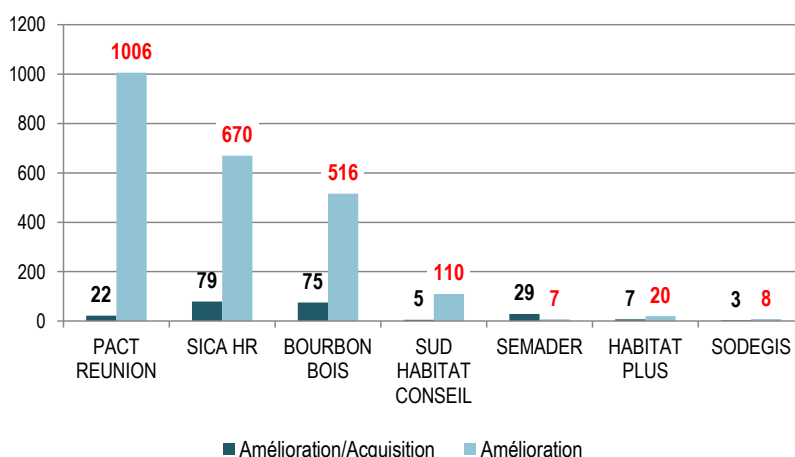
L'aide de l'Etat est constituée d'une subvention forfaitaire couvrant une fraction du prix prévisionnel de certains travaux. Ne sont éligibles à ces aides que les propriétaires occupants ou les accédants à la propriété (acquisition – amélioration). L'aide peut atteindre 70 % des travaux subventionnables dans la limite d'un plafond de subvention fixé par arrêté préfectoral. Pour bénéficier de l'aide, les demandeurs doivent respecter les plafonds de ressources du LLTS (logement locatif très sociaux). Certaines améliorations ont lieu en opération RHI mais la grande majorité se réalisent en secteur diffus.

Améliorations lourdes LBU 2010-2015



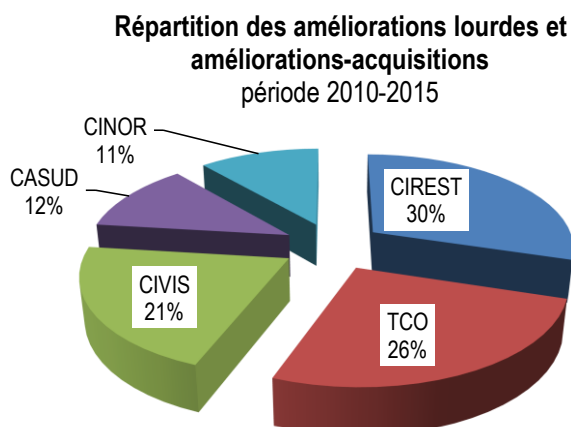
Au total 2 557 améliorations lourdes de l'habitat ont été financées sur la période 2010-2015 dont 220 sont des améliorations-acquisitions soit à peine 8,6%. On constate une forte progression en 2011 pour baisser les deux années suivantes et revenir à 451 **améliorations lourdes financées** en 2015 soit en moyenne, sur la période **2010-2015, 426 améliorations /an.**

Améliorations Lourdes LBU 2010-2015



7 opérateurs interviennent sur ce secteur d'activités mais ce sont principalement 3 opérateurs qui réalisent 93% des améliorations. Il s'agit du PACT Réunion (40%), de la SICA HR (29%) et de Bourbon Bois (23%).

2. La répartition par territoire



30% de ces améliorations lourdes se réalisent sur le territoire de la CIREST, seul territoire qui a vu son insalubrité progresser lors de l'actualisation des ZHPI en 2008 de 4% (soit 8% de son parc considéré comme insalubre à cette période). Les efforts sont également concentrés sur le territoire du TCO à hauteur de 26%. Deux territoires enfin, pour lesquels la problématique de l'habitat indigne de forme « diffuse » est davantage marquée : le territoire de la CASUD avec 12% et le territoire de la CIVIS avec 21%.

3. Les coûts des améliorations et les caractéristiques des ménages bénéficiaires

Un montant de subvention LBU mobilisée sur 6 ans de 66 M€ soit globalement 10 -12 M€/an (exception faite de l'année 2010 où le montant était de 7 M€). Sur ces 66 M€ :

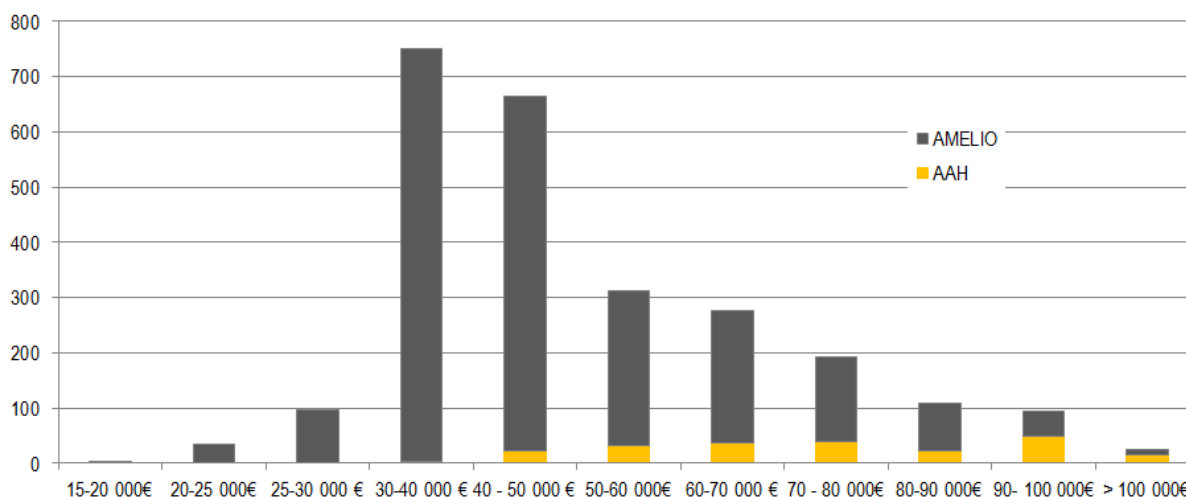
- 59 M€ sont affectés aux améliorations et 6,6 M€ affectés à de l'amélioration - acquisition.
- un **coût moyen de 73 900€ pour de l'amélioration – acquisition** avec une subvention LBU moyenne de 29 900€ (41%),
- Et un **coût moyen de 48 800€ pour de l'amélioration lourde** pour une subvention moyenne LBU de 25 500€ (52%).

Au regard de la distribution suivante (cf graphique) à partir des coûts des améliorations lourdes, il faut retenir que

- **55% des améliorations financées entre 2010 et 2015 ont un coût compris entre 30 et 50 000€** qui forme la grande moitié du total des améliorations (inclus les améliorations-acquisitions),
- **23% ont un coût compris entre 50 et 70 000€**,
- 16% ont un coût qui dépasse les 70 000€.

Remarques : Certaines interventions comprennent une reconstruction partielle ou totale.

Répartition des améliorations lourdes et améliorations-acquisitions selon leurs coûts
période 2010-2015



Au regard des montages financiers :

- **Améliorations - financement LBU et cofinancement Conseil Départemental :**
 - Les coûts sont couverts à minima à hauteur de 80% par les aides soit au maximum 20% est à la charge de l'occupant.
 - Sur les améliorations bénéficiant d'un cofinancement, 40% sont couvertes à 100% par les aides Etat et Conseil Départemental, soit 19% du total des améliorations lourdes.
 - En effet, sur le volet amélioration lourde (hors amélioration-acquisition) et pour un public spécifique, le Conseil Départemental vient en cofinancement sur 47% de l'ensemble des dossiers sur cette période pour une subvention globale de 18 M€ soit en moyenne une participation à hauteur de 15 000€ (37%) pour des coûts moyens avoisinant les 40 400€.
- **Améliorations - financement unique LBU :** les coûts sont couverts :
 - Entre 25 et 50% pour 58% des interventions soit entre 75% et 50% qui restent à la charge de l'occupant
 - Pour les améliorations financées restantes entre 50 et 70% soit entre 75% et 50% du coût total du projet qui restent à la charge de l'occupant

Les bénéficiaires :

- En effet, 61% des familles bénéficiaires n'ont pas d'apport personnel et sur les 39% ayant un apport personnel pour un tiers il est inférieur à 5 000€.
 - 48% ont moins de 5 000€ de ressources annuelles (hors prestations sociales) et 78% ont moins de 10 000€.
 - 86% âgées de plus de 45 ans dont 47% ont plus de 65 ans,
 - 24% des personnes seules, 33% des ménages de 2 personnes soit 57% de petits ménages,
 - 31% composés de 3-4 personnes et 12% de ménages de 5 personnes et plus.
- ⇒ **Ce dispositif finance des améliorations excédant les 30 000€ de travaux jusqu'à des coûts plus importants allant sur de la reconstruction partielle voire complète du logement.**
- ⇒ Il serait intéressant de mettre en relation ces chiffres avec l'étude de l'ADIL confiée par la DEAL et partager les éléments de blocages de l'étude avec les membres de l'ORHI ainsi que les pistes envisageables (travail en cours ADIL – DEAL - inscrit en fiche action 4-2 au plan d'action du PDLHI).

C. LES AMELIORATIONS LEGERES FINANCEES PAR LE CONSEIL DEPARTEMENTAL

1. Un dispositif qui a évolué

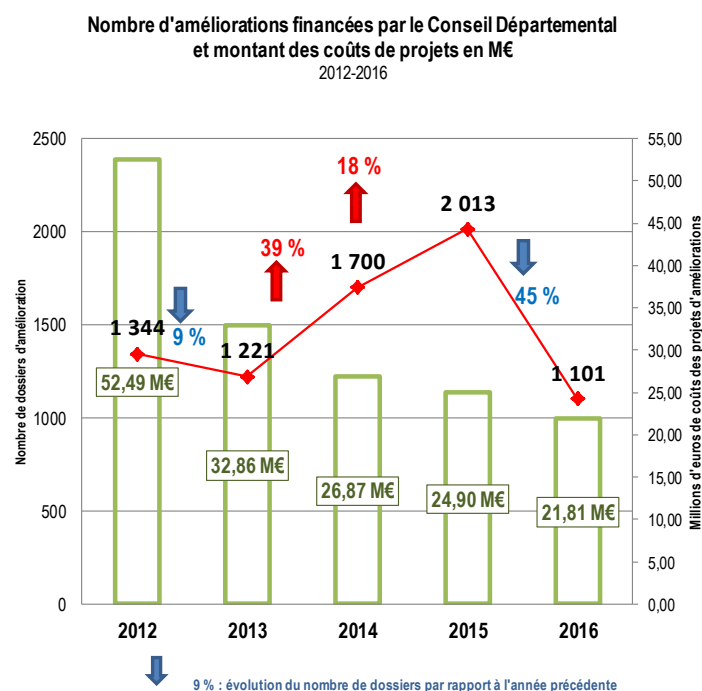
Le Conseil Départemental finance principalement l'amélioration légère. Ce dispositif est à destination des ménages occupant leur logement à titre de résidence principale et étant propriétaire ou locataire. Les travaux liés à la sécurité, à la santé et à l'hygiène, à l'accessibilité/adaptation et l'extension sont éligibles. Les interventions sont au titre de la décence. Cette subvention est plafonnée à 14 000€. Le montant moyen des dépenses sur l'année ne pourra excéder un montant de 7 000€ (hors rémunération de l'opérateur). En 2013, ce plafond était de 20 000€ avec montant moyen de 13 000€. Les évolutions du dispositif ont essentiellement concerné le montant de l'aide et le public bénéficiaire.

Les publics : Personnes âgées de 65 ans et plus (PA) , personnes handicapées (PH), personnes en sur occupation avérée, personnes fragiles et en danger et les familles d'accueil (FA) pour PA/PH et pour les enfants,

ayant un refus d'agrément du département lié aux conditions d'habitat (sans condition de ressources) qui ne peuvent bénéficier d'une aide de l'Etat et occupant le logement concerné par l'aide, à titre de résidence principale (propriétaires occupants, locataires ou occupants à titre gratuit).

Enfin, le chèque amélioration de l'habitat concerne les travaux d'urgence sans condition de propriété (souvent conduite par la Fondation Abbé Pierre) et ne permet pas de sortir de l'indignité.

2. Un montant alloué en baisse depuis 2012

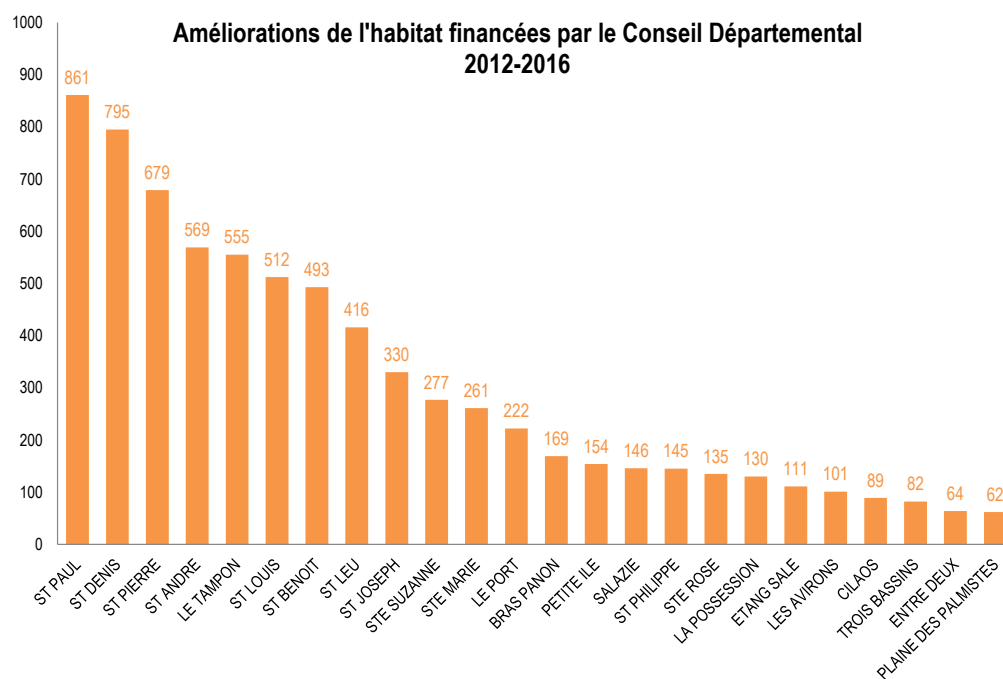


Entre 2012 et 2016 soit en 5 ans, ce sont 7 379 dossiers d'améliorations de l'habitat financés par Conseil Départemental avec des disparités selon les années. En 2016, le Conseil Départemental a financé 1 101 dossiers soit presque deux fois moins qu'en 2015 (2 013) soit le niveau le plus bas sur la période. Depuis 2012, l'enveloppe allouée a diminué de manière importante soit 67% depuis 2012, passant de 44 M€ à 14 M€. Un plan de rattrapage avait été lancé en 2011 avec un montant de 43 M€.

Le nombre de dossiers traités ne suit pas cette baisse constante avec un chiffre en progression en 2014 et 2015 s'expliquant par une refonte du dispositif et un montant de subvention par dossier réduit. En effet, en 2012, le coût moyen d'une amélioration financée par le département était de 39 000€, elle atteint en 2015 12 370 € et en 2016 19 811€. Le taux de couverture des coûts par la subvention départementale baisse, passant de 84% en 2012 à 67% en 2016.

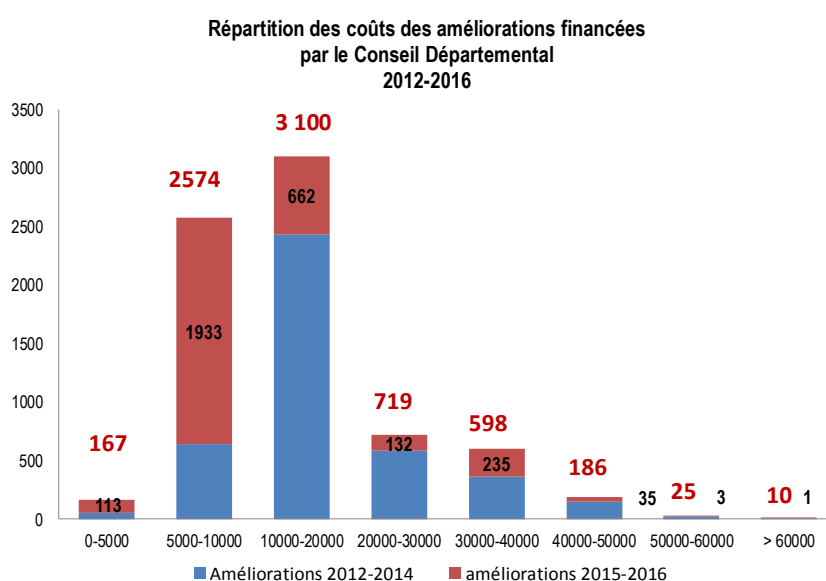
A l'échelle des bassins de vie, le total des dossiers d'améliorations se répartissent à part égale entre le TCO, la CIREST et la CIVIS soit entre 21 et 23%, le dernier tiers se divisant entre la CINOR qui absorbe 18% et la CASUD 15%. Sur les deux dernières années la part de la CINOR a tendance à baisser contre une progression de celle de la CIVIS.

L'ensemble des communes de l'île bénéficie de ce dispositif. 7 communes concentrent 61% des améliorations financées sur période : Saint-Paul, Saint-Denis, Saint-Pierre, Saint-André, le Tampon, Saint-Louis et Saint-Benoît et regroupant la moitié du parc insalubre de la Réunion en 2008. Sur ces 7 communes sont financées en moyenne entre 180 et 100 améliorations par an. 5 autres communes vont être entre 84 et 45 améliorations annuelles sur la période et enfin, la moitié des communes sont sur des volumes bien inférieurs compris entre 34 et 12 améliorations par an.



Ces aides portent principalement aujourd'hui sur les logements des personnes âgées de 65 ans et plus, les personnes handicapées, les situations d'urgence, les publics fragiles et les situations de sur occupation.

Sur cette période, la part des plus de 65 ans au sein des bénéficiaires atteint une moyenne 68% soit 2 améliorations sur 3 avec une part qui augmente dans les deux dernières années pour atteindre les 74%.



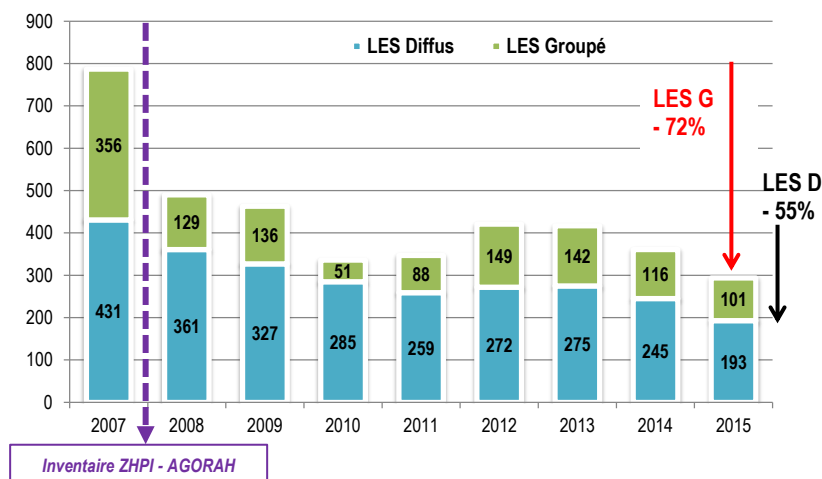
82% des améliorations financées ont des coûts compris entre 5 000€ et 20 000€.

D. L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

Le produit LES permet pour une partie des familles de sortir de situation d'insalubrité. En RHI, le LES « groupé » est privilégié car la subvention porte à la fois sur l'acquisition du foncier (dont la charge foncière est maîtrisée) et la construction. Le LES « diffus » est lui destiné aux familles qui maîtrisent déjà leur foncier ; dès lors, il est privilégié hors secteur RHI.

1. Une baisse importante du nombre de LES financés amorcée depuis 2008

Nombre de LES financés depuis 2007

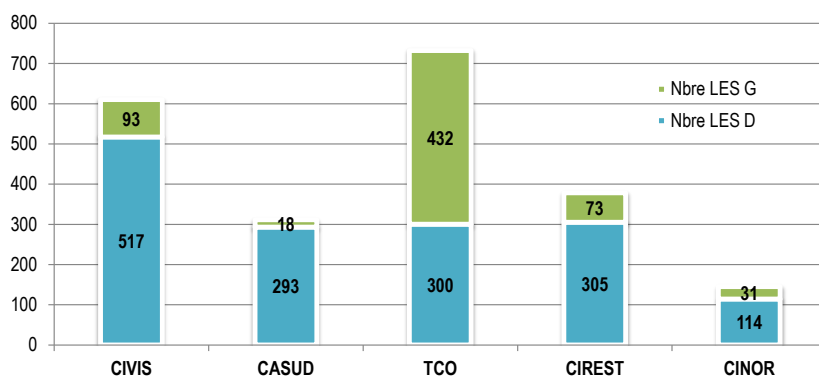


En 2007, 431 LES diffus ont été financés et 356 LES groupés. En 2008, le nombre de LES groupés financés est divisé par 3. Sur la période 2007-2015 soit en 9 ans, le financement de LES groupés baisse de 72% pour avoisiner en 2015 les 100 unités et de 55% pour le LES diffus qui atteint difficilement les 200 logements financés. Un niveau de 2015 qui descend en dessous des 300 logements diffus et groupés, niveau jamais atteint depuis 2007.

Une accession sociale à la propriété qui est en panne depuis plusieurs années ce qui interroge notamment sur la réalisation des 900 logements de ce type inscrits dans la programmation des opérations RHI en chantier à ce jour.

2. Une production essentiellement en diffus exception faite sur le TCO

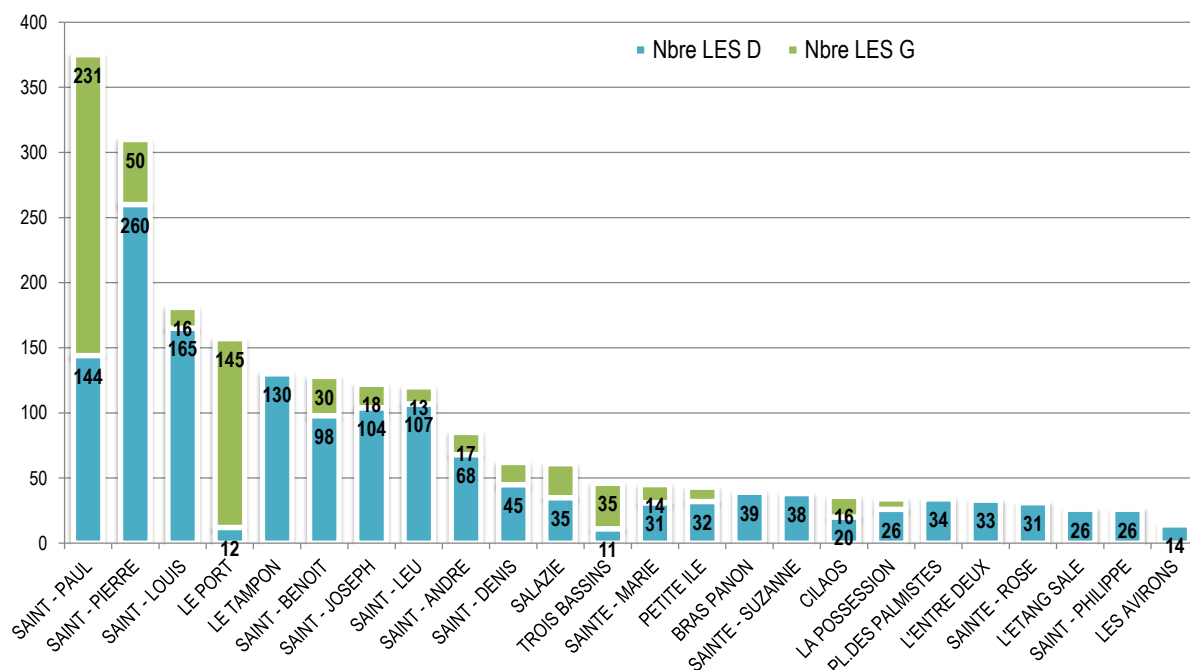
Répartition des LES diffus et groupés financés entre 2010 et 2015 par EPCI



Globalement, plus de 80% des LES financés depuis 2010 sont de forme diffuse sur l'ensemble des EPCI, exception faite sur le territoire du TCO où la forme groupée domine. Ce constat est à mettre en lien avec le poids des opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) dans lesquelles, la production s'est majoritairement faite.

Une production, comme l'illustre le graphique ci-après, qui se réalise sur l'ensemble des communes de l'île avec toutefois 4 communes qui concentrent 47% : Saint-Paul, Saint-Pierre, Saint-Louis et la commune du Port.

Répartition des LES diffus et groupés financés entre 2010 et 2015
par commune



Quelques chiffres à retenir :

LES diffus :

- ⇒ Nombre moyen annuel de LES Diffus financés sur la période 2010-2015 : 294 lgts/an,
- ⇒ 56% réalisés par Bourbon Bois, 22% SICA HR, 11% Sud Habitat Conseil,
- ⇒ 53% se réalisent dans le Sud de l'île (34% CIVIS -19% CASUD),
- ⇒ 6 communes concentrent 60% des LES diffus financés depuis 2010 : Saint-Paul, Saint-Louis, Le Tampon, Saint-Joseph, Saint-Pierre et Saint-Leu.

LES groupés

- ⇒ Nombre moyen annuel de LES « groupés » 2010-2015 : 141 lgts/an
- ⇒ 72% en RHI : tendance majoritairement constatée sur les bassins de Est, Nord et Ouest à l'exception du bassin Sud,
- ⇒ 67% de LES « groupés » sont financés sur le bassin Ouest (lié au poids des RHI sur ce territoire),
- ⇒ 58% sur 2 communes : Saint-Paul (36%) et le Port (24%).

3. Les coûts moyens de réalisation et les montages financiers

Au regard du tableau ci-dessous (données issues des extractions sur zourite - DEAL 2010-2015), les coûts de construction d'un produit LES oscillent entre 87 000 € et 107 000€ selon que l'on soit sous forme diffuse ou groupée avec une subvention moyenne LBU couvrant entre 33% et 41% du coût global.

57% à 66% des bénéficiaires ont un apport personnel, qui toutefois pour plus de la moitié voire pour plus des 2/3 en LES groupés, est inférieur à 5 000€ ce qui va en moyenne couvrir 4% du coût de la construction, le reste des dépenses étant couvertes par un ou deux prêts en moyenne pour plus de la moitié du coût total. Attention, il s'agit ici de moyennes.

| Période 2010-2015 | LES Diffus | LES Groupés | Total |
|-------------------------------------|--------------|----------------|----------------|
| Nombre | 1 529 | 647 | 2 176 |
| Montant subvention LBU | 43,6 M€ | 28,2 M€ | 71,8 M€ |
| Coût moyen | 87 428 € | 107 316 € | 93 341 € |
| Subvention moyenne | 28 519 (33%) | 43 565 € (41%) | 32 993 € (35%) |
| | 1 005 (66%) | 368 (57%) | |
| Apport personnel moyen | 5 123 € (6%) | 7 294 € (7%) | |
| | 53% < 5 000€ | 69% < 5 000€ | |
| Montant moyen prêt complémentaire 1 | 45 365 € | 50 633 € | |
| Montant moyen prêt complémentaire 2 | 13 713 € | 15 116 € | |

⇒ **Une vraie question se pose aujourd'hui sur la production de ce type de logement qui semble avoir du mal à sortir de terre et rencontre différents blocages :**

- Des ménages de moins en moins solvables (faibles ressources),
- Moins d'appétences des opérateurs,
- Coût du foncier (ménages qui ne sont plus propriétaires du foncier, antérieurement division sur des parcelles familiales),
- Augmentation des montants de travaux,
- Augmentation de l'apport personnel (10 - 15 K€),
- Des terrains moins faciles à aménager,
- Positionnement des acteurs à évoluer (antérieurement participation à hauteur de 10 000 € de la CAF et 10 000 € dans le cadre du PLH du TCO),
- Contrainte des PPR.

⇒ **Il demande une réflexion plus globale sur le produit en accession sociale.**

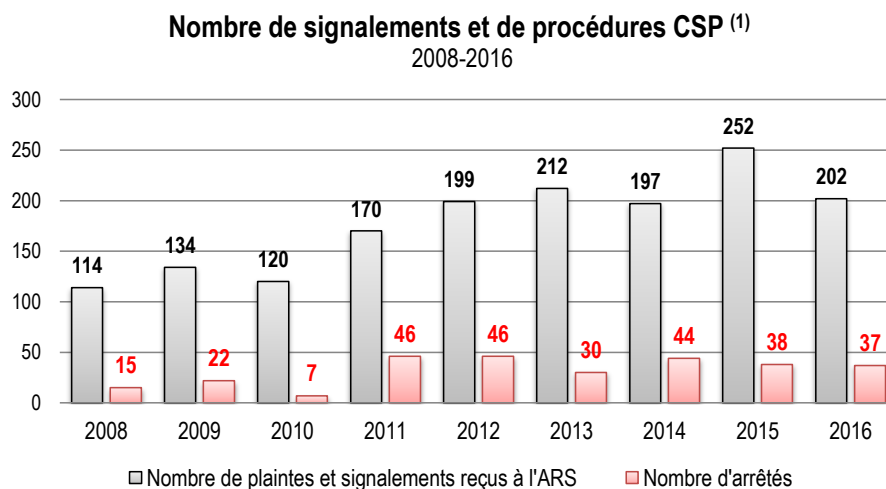
E. LES SIGNALEMENTS ET SUIVI DES ARRETES D'INSALUBRITE DE L'AGENCE REGIONALE DE LA SANTE

A La Réunion, la lutte contre l'habitat indigne constitue un enjeu majeur de santé publique au regard du nombre d'habitats insalubres recensés. Les mauvaises conditions d'habitat augmentent notamment la prévalence de l'asthme, des allergies respiratoires et de la peau, et des autres maladies pulmonaires. L'habitat insalubre est également associé aux accidents domestiques, aux blessures et aux souffrances psychologiques et sociales.

En matière de lutte contre l'habitat indigne, l'ARS OI est chargée d'instruire les procédures de police administrative prévues par le Code de la santé publique, qui relèvent de la compétence du préfet.

Il s'agit d'imposer par voie d'arrêté préfectoral, la réalisation de travaux de réfection des logements voire la condamnation ou la démolition, en priorité à l'encontre des propriétaires-bailleurs qualifiés de « marchands de sommeil ». L'ARS OI gère une base de données recensant des plaintes de tiers sur des logements potentiellement indignes et le suivi des arrêtés d'insalubrité. Chaque signalement reçu à l'ARS fait l'objet d'une analyse en vue de l'orienter vers l'outil de traitement adapté : soit le signalement est relayé à un partenaire s'il ne relève pas des prérogatives du préfet/DGARS, soit il est instruit en application des procédures prévues par le Code de la santé publique.

1. 1 600 signalements recensés par l'ARS sur la période 2008-2016



(¹) CSP : Code de la Santé Publique

En 9 ans, un peu plus de 1 600 signalements sont parvenus à l'agence régionale de la santé pour environ 2 100 logements soit une moyenne sur la période de **178 signalements par an**. Le volume de plaintes transmises à l'ARS progresse depuis 2010 pour atteindre les 252 en 2015. La part des signalements donnant lieu à une procédure CSP oscille selon les années entre 6% en 2010 et 27% en 2011 ; soit un total de 285 arrêtés d'insalubrité comptabilisés sur la période, ce qui correspond depuis 2011 à la prise de **30 à 46 arrêtés par an**.

La concentration des plaintes se fait sur les territoires de la CINOR et du TCO. En effet, la CINOR renferme 37% des signalements, le TCO 26% contre 16% sur le territoire de la CIREST, 12% sur le CIVIS et 9% pour CASUD.

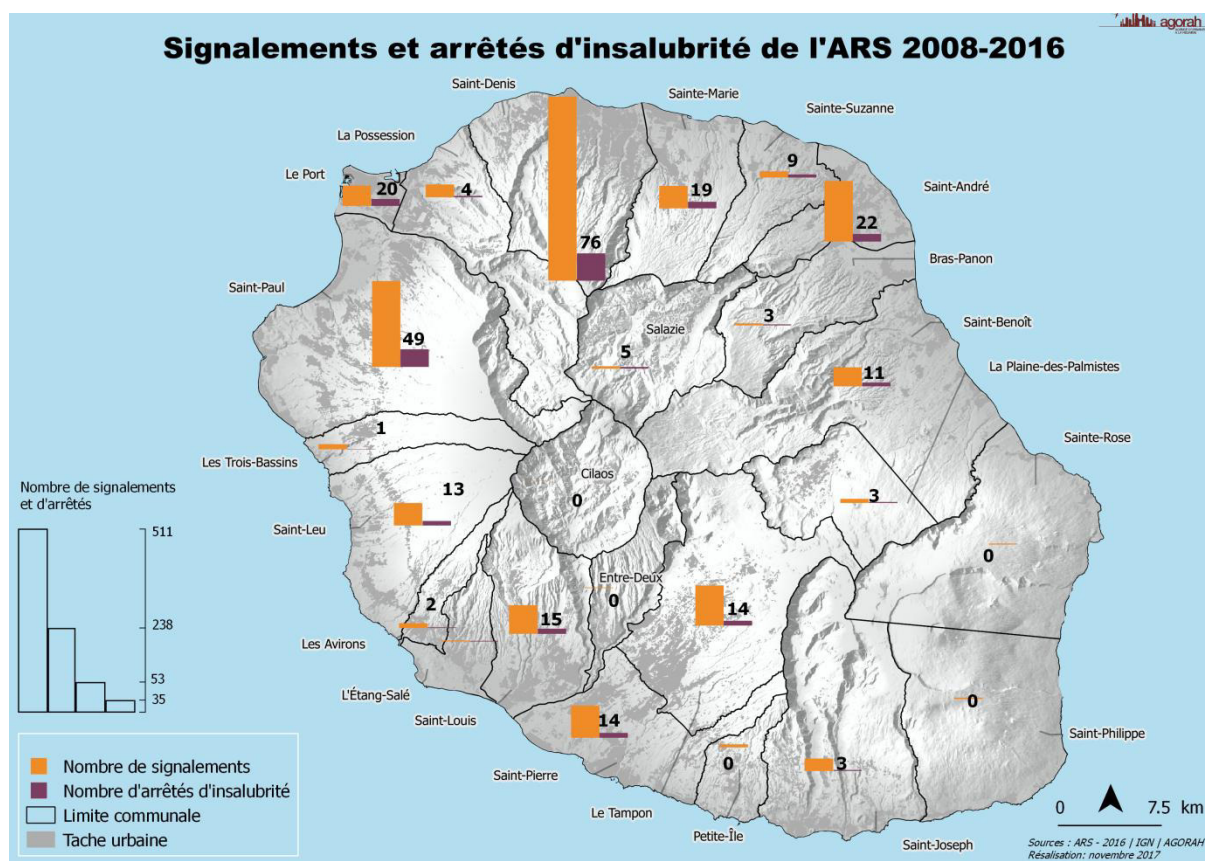
1 600 signalements sont recensés par l'ARS sur la période 2008-2016, dont **seuls 18% relèvent de situations d'insalubrité et du ressort des actions l'ARS**.

En conséquence l'ARS OI se trouve très majoritairement mobilisée sur des signalements qui ne relèvent pas des prérogatives du préfet/DGARS au détriment du traitement des formes d'insalubrité les plus sévères (habitat précaire et insalubre irrémédiable) et notamment des populations dont la vulnérabilité sociale est exploitée par les « marchands de sommeil ».

2. Trois communes principalement concernées

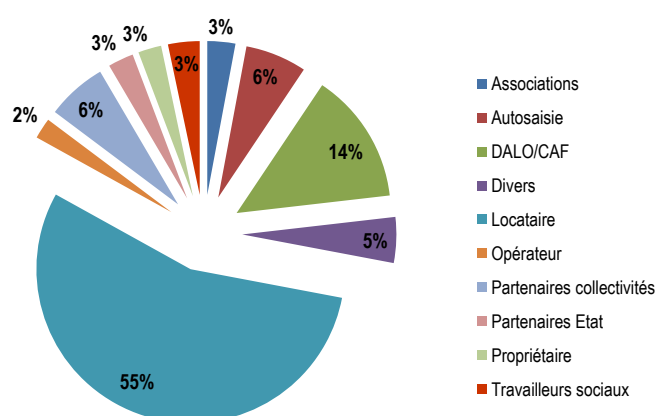
Un tiers des signalements concerne le chef-lieu, 15% la commune de Saint-Paul et 11% la commune de Saint-André soit 57% des signalements. Ensuite 3 communes du Sud le Tampon, Saint-Louis et Saint-Pierre sur lesquelles entre 9 et 12 signalements sont recensés chaque année sur la période. Enfin, pour l'ensemble des autres communes de l'île, il faut noter le faible nombre de signalements effectués auprès de l'ARS entre 2008 et 2016.

Une corrélation directe semble exister entre le nombre de plaintes effectuées auprès de l'ARS et le volume de logements insalubres recensés (source recensement ZHPI). En effet, 7 communes concentrent la moitié des logements précaires et insalubres de l'île en 2008 dont 6 sont les communes les plus concernées par des plaintes. La proportion de logements locatifs variable d'une commune à l'autre peut constituer également un élément de distinction ainsi que la proximité géographique des services de l'ARS pouvant expliquer l'importance en nombre des démarches engagées sur le chef-lieu.



3. Des plaintes provenant majoritairement de locataires

Origine des plaintes et signalements 2008-2016

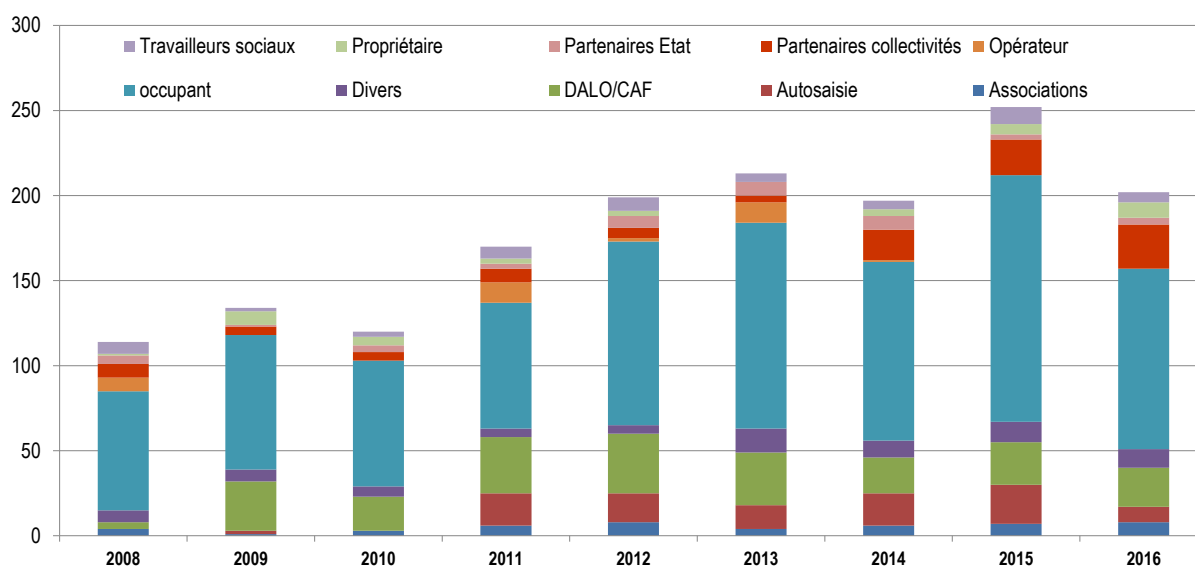


L'ARS peut intervenir pour mettre fin au caractère indigne d'un habitat sur signalement, par des particuliers ou des professionnels, par auto-saisine ou encore sur demande du maire.

Les plaintes et signalements reçus à l'ARS entre 2008 et 2016 proviennent en grande majorité des occupants. Depuis 2009, les plaintes en provenance de la CAF et de la commission DALO représentent 14% de la totalité des signalements, 6% proviennent des autosaisies de l'ARS.

Enfin, il faut noter la faible représentation des signalements venant des collectivités et des travailleurs sociaux. Toutefois, la part des partenaires et collectivités (communes/EPCI) semble progresser depuis 2013 liée au développement partenarial dans le cadre des PILHI.

Origine des signalements 2008-2016 par année



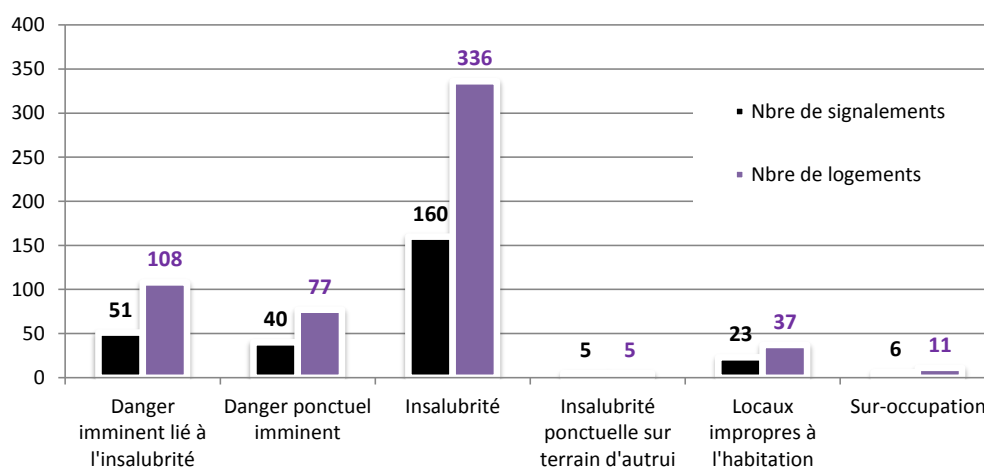
Le fait que les signalements émanent majoritairement des occupants explique que l'ARS est mobilisée sur des formes d'habitat dégradé qui ne relèvent pas uniquement de l'insalubrité. En effet, dans le langage courant toutes les formes d'habitat dégradé sont assimilées à de l'insalubrité alors que cette notion définie dans le Code de la santé publique correspond à des situations de danger pour la santé et donc à des formes particulièrement sévères d'habitat dégradé.

Il importe donc de structurer les circuits de signalement afin de réorienter certaines plaintes des occupants, en amont de la saisine de l'ARS, à l'image de ce qui est pratiqué au travers des guichets uniques des PCLHI/PILHI.

4. Plusieurs types de procédures engagées

Depuis 2008, 285 arrêtés ont été signés pour **574 logements** dont 170 logements sur Saint-Denis, 80 sur Saint-Paul, 78 au Port et 44 à Saint-André. Parmi ces arrêtés 24% correspondent à des formes d'insalubrité réparable et 35% à des formes d'insalubrité irrémédiable.

Type de procédure au titre du code de la santé publique 2008-2016



Remarque: Dans le cas d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable, il n'existe aucun moyen de mettre fin à la situation ou les travaux nécessaires à la résorption de l'insalubrité seraient plus coûteux que la reconstruction du logement.

76% des procédures engagées concernent l'insalubrité des logements soit 449 logements depuis 2008 (dont le danger imminent lié à l'insalubrité). Plus récemment quelques situations qui se réfèrent à l'article 10 de la loi Letchimy (insalubrité ponctuelle sur terrain d'autrui) sont recensées.

Situation au 14/08/2017 - source ARS - OI

| Année | clos | vacant | occupé | Total |
|-------|------|--------|--------|-------|
| 2008 | 12 | 3 | 0 | 15 |
| 2009 | 15 | 7 | 0 | 22 |
| 2010 | 3 | 3 | 1 | 7 |
| 2011 | 27 | 17 | 2 | 46 |
| 2012 | 28 | 16 | 2 | 46 |
| 2013 | 9 | 20 | 1 | 30 |
| 2014 | 17 | 22 | 5 | 44 |
| 2015 | 13 | 21 | 4 | 38 |
| 2016 | 9 | 20 | 8 | 37 |
| Total | 133 | 129 | 23 | 285 |

Sur les 285 arrêtés pris sur la période 2008-2016 (cf tableau ci-dessus) :

- Pour 47%, les dossiers sont clos sur le plan administratif : toutes les prescriptions ont été suivies d'effet et les mainlevées d'insalubrité ou les abrogations ont été effectuées ;
- Pour 45%, les prescriptions n'ont pas été totalement suivies d'effet mais les logements sont vacants ; ces situations nécessitent un suivi régulier afin de s'assurer de l'absence de réoccupation en l'état (remise en location, squat) ;
- Pour 8%, les prescriptions n'ont pas été totalement suivies d'effet et les logements sont occupés ; les risques perdurent et ces situations peuvent nécessiter que la puissance publique (maire ou préfet) se substitue au propriétaire défaillant pour réaliser les travaux ou reloger les occupants, aux frais du propriétaire. Ces dossiers correspondent généralement à des situations de blocage : famille nombreuse, difficile à reloger, famille refusant la réalisation de travaux, d'où l'importance d'un accompagnement spécifique des familles concernées par ce type d'arrêté.

5. Des pistes d'amélioration

- ⇒ Poursuivre les actions engagées pour mieux repérer l'insalubrité et notamment les situations de « marchands de sommeil » : études de repérage, sensibilisation des partenaires (CAF, travailleurs sociaux...);
- ⇒ Poursuivre le travail engagé avec les collectivités pour mieux structurer les circuits de signalement, et recentrer l'action de l'ARS sur le traitement de l'insalubrité en particulier la lutte contre les « marchands de sommeil ». Le recentrage s'appuie notamment sur les guichets uniques mis en place dans le cadre des PCLHI/PILHI ;
- ⇒ Accompagner les collectivités dans la mise en œuvre des outils de traitement de l'habitat indigne en secteur diffus, notamment sur le volet coercitif : poursuite des actions de formation, participation à la structuration d'un réseau professionnel sur la LHI ;
- ⇒ Renforcer le suivi des arrêtés en lien avec les partenaires, notamment par la mise en place d'une commission opérationnelle de coordination LHI dans le cadre du PDLHI ;
- ⇒ Renforcer l'accompagnement des familles concernées par des arrêtés, en s'appuyant sur les équipes des PCLHI/PILHI ou des MOUS insalubrité.

F. LE 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.

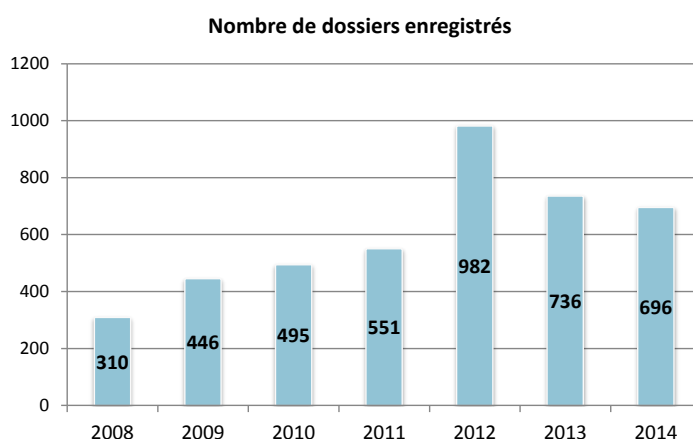
La COMED, Commission de médiation examine les Recours Amiables, désigne au Préfet les demandeurs qu'elle reconnaît prioritaires, et détermine, en tenant compte de leurs besoins et capacités, les caractéristiques du logement, ou de l'hébergement, ainsi que, le cas échéant, les mesures de diagnostic ou d'accompagnement social nécessaire.

La commission détermine si le requérant doit être logé de manière prioritaire et urgente. En outre-mer, la commission dispose de six mois pour se prononcer. A La Réunion, la commission de médiation a été créée en 2008.

Le secrétariat est assuré par les services de la DJSCS, l'instruction a été confiée aux services de la caisse d'allocations familiales, dans le cadre d'une convention annuelle. 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. Parmi les motifs de recours, figure les situations de logements insalubres et/ou impropres à l'habitation.

1. 4 216 recours DALO enregistrés par le secrétariat de médiation depuis sa création en 2008

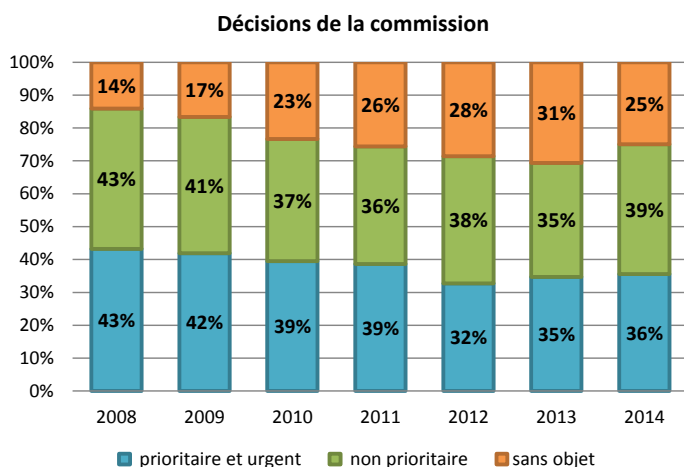


A la création du dispositif, la commission de médiation du recours DALO enregistrait un peu plus de 300 dossiers pour progresser annuellement et dépasser la barre des 500 dossiers en 2011. Un pic est constaté en 2012 se justifiant par un afflux de dossiers enregistrés sur une commune, pour ensuite se stabiliser autour des 700 dossiers en 2013 et 2014¹⁰.

Le volume traité a aujourd'hui doublé comparativement aux premières années d'existence de ce recours. La moyenne des dossiers enregistrés sur la période est de 600.

¹⁰ La commission est amenée à examiner des dossiers de l'année N, l'année N+1

2. Entre 36% et 43% des dossiers enregistrés sont jugés prioritaires par la commission



Le nombre de dossiers enregistrés progresse depuis la création du dispositif, à l'inverse, la part des dossiers jugés prioritaires et urgents diminuent proportionnellement passant de 43% en 2008 à 36% en 2014.

Les « sans objet » correspondent à des situations solutionnées avant le passage en COMED. Depuis 2010, ils représentent entre 23% et 31% des dossiers enregistrés.

Sur la période, les dossiers rejetés par la commission ont une part qui diminue. Les

recours contentieux devant le tribunal administratif liés à la contestation de la décision de la commission ou d'absence de proposition de relogement sous les 6 mois sont quasi inexistantes.

3 communes totalisent 80% des recours jugés prioritaires : Saint-Denis, Le Port et Saint-Paul.

Pour les années 2013 et 2014, les recours et par conséquent la majorité des cas jugés prioritaires sont issus des territoires Ouest et Nord. En effet, la commune de Saint-Paul concentre plus de la moitié des situations rencontrées suivi de Saint-Denis à hauteur de 19% et du Port pour 11%.

3. Une part prépondérante des personnes seules et des familles monoparentales

| Année | Personne seule | famille monoparentale | couple sans enfants | couple avec enfants | Autres |
|-------|----------------|-----------------------|---------------------|---------------------|--------|
| 2012 | 23% | 50% | 2% | 24% | 1% |
| 2013 | 42% | 43% | 2% | 12% | 1% |
| 2014 | 21% | 61% | 1% | 15% | 1% |
| total | 28% | 51% | 2% | 18% | 1% |

A l'examen des recours au DALO sur les 3 dernières années (années où l'information est disponible), la grande majorité des dossiers examinés concernent des familles monoparentales et des personnes seules soit entre 73% et 85% selon les années.

En 2014, 61% des ménages ayant recours au DALO ont un niveau de ressources compris entre 0 et 1 Smic provenant essentiellement de minimas sociaux. Très peu de requérants ont une activité professionnelle.

Depuis 2013 et parmi les dossiers jugés prioritaires par la commission de médiation, 25% sont des recours de ménages d'une personne et 19% de ménages de 5 personnes et plus.

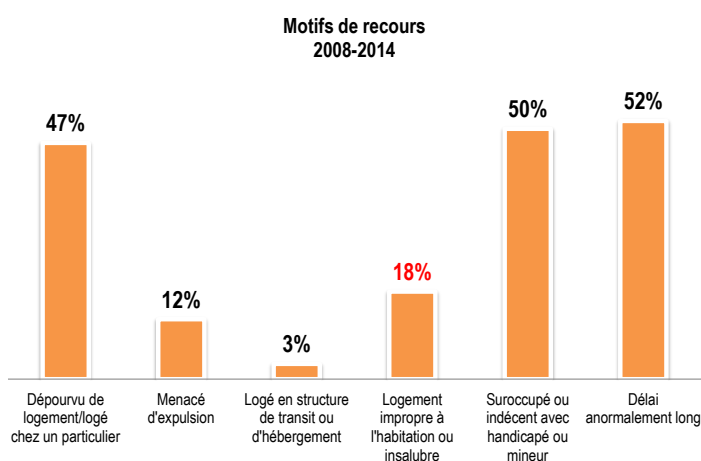
4. 18% des dossiers enregistrés ont évoqués des situations d'insalubrité du logement ou de logement impropre à l'habitation

Le recours au DALO est principalement justifié par l'absence de logement, le délai anormalement long d'obtention d'un logement et les situations de sur-occupation. Les cas de recours pour des raisons d'insalubrité du logement représentent 18% des dossiers enregistrés depuis 2008.

Rappels : Six motifs peuvent être évoqués par le requérant lors de la constitution d'un dossier de « recours amiable » auprès de la commission DALO :

- Dépourvu de logement/logé chez un particulier,
- Menacé d'expulsion,
- Logé en structure de transit ou d'hébergement,
- Logement impropre ou insalubre,
- Délai anormalement long,
- Sur occupé ou indécemment avec handicapé ou mineur.

Remarque : Plusieurs motifs peuvent être inscrits pour un même recours.



Exemple de lecture : « 52% des dossiers enregistrés depuis 2008 ont pour motif le délai anormalement long de leur recherche de logement ».

G. LES ACTIONS D'AMÉLIORATIONS DE L'HABITAT DE LA FONDATION ABBÉ PIERRE

1. Les actions de la Fondation Abbé Pierre à La Réunion

La Fondation Abbé-Pierre a ouvert son agence à La Réunion en 1994, elle soutient financièrement des opérations de rénovation et de réhabilitation de l'habitat conduites par ses partenaires associatifs, en s'assurant que les habitants soient associés 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, occupant sans titre gratuit...) ou en situation d'extrême urgence sociale. Elle intervient aussi bien sur de l'amélioration lourde que légère.

Elle travaille en partenariat avec les centres communaux d'action sociale et le milieu associatif (accompagnement social ou technique). Pour cela une convention est signée entre la Fondation et l'opérateur en charge du projet (ex : CCAS, Compagnons Bâisseurs...). Il s'agit d'améliorer les conditions d'habitat des familles en les associant à la réalisation des travaux par de l'auto réhabilitation accompagnée. Elle incite à la mise en place d'un monitorat dédié pour chaque projet, permettant un accompagnement technique et social des bénéficiaires.

La fondation accompagne financièrement par l'achat de matériaux d'un montant maximal de 8000 € les projets d'amélioration de l'habitat. Un ensemble de partenaires financiers viennent compléter l'action de la fondation : CAF, CCAS, Etat, EPCI...en fonction de leurs publics cibles. Les projets en partenariat avec la CAF concerneront d'avantage les familles avec enfants ou monoparentales et les actions sollicitant un financement complémentaire des CCAS, les personnes isolées ou handicapées.

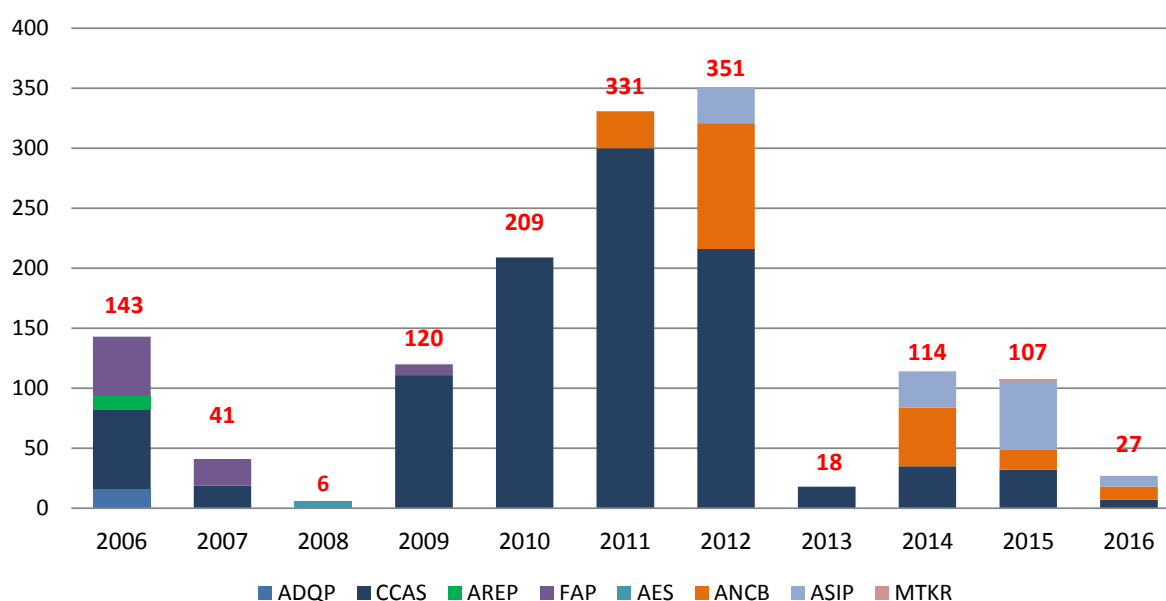
Depuis 2006, un peu moins de 1 500 actions d'améliorations de l'habitat ont été engagées en partenariat avec la Fondation Abbé Pierre (cf graphique ci-après). Sur la période 2006-2016, le volume d'actions d'amélioration est très fluctuant d'une année sur l'autre, avec un chiffre en hausse pour les années 2011 et 2012 et à l'inverse un volume très faible constaté en 2007, 2008 et 2013.

Le développement d'un partenariat avec le Conseil Départemental avait permis des interventions conjointes depuis 2005 (1ère convention) qui se sont achevées en 2011 (2ème convention 2007-2011). A partir de 2010, un partenariat est également mis en œuvre avec la CAF et les CCAS.

Plus récemment avec l'arrivée d'une nouvelle réglementation et en partenariat avec les Compagnons Bâisseurs et le TCO, un accord cadre triennal (2015-2018) a été signé avec la Fondation Abbé Pierre afin de réaliser dans le cadre des actions prioritaires du PILHI, 30 ARA/an (Auto Réhabilitation Accompagnée¹¹) au sein d'OGRAL (Opération Groupée Amélioration Légère).

En 2017 - 2018, il restera à intégrer 37 projets d'ARA mis en œuvre par les Compagnons Bâisseurs.

**Actions d'amélioration de l'Habitat
de la Fondation Abbé Pierre**
période 2006 -2016



AREP : Association Réunionnaise d'Education Populaire
ANCB : Association Nationale des Compagnons Bâisseurs
ASIP : Association Sociale d'Insertion Professionnelle
AES : Association d'Entraide et de Solidarité
ADQP : Association Développement Quartier Pausé
MTKR : Mouvmman Travayer Kretyin la Renyon

¹¹ 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 développées par les Compagnons Bâisseurs.

2. Des actions d'améliorations menées en partenariat principalement avec les CCAS

Globalement, il s'agit majoritairement de partenariat développé avec les CCAS des communes de l'île à hauteur de 72%. La fondation travaille également avec des associations qui apportent leurs compétences dans le domaine de l'accompagnement social des familles ou technique dans le processus de réalisation des travaux. Parmi elles, l'Association Nationale des Compagnons Bâtisseurs représentant 14% des actions menées. Enfin, 6% des actions ont été gérées en direct par la fondation dans les premières années. Celle-ci souhaite aujourd'hui davantage intervenir à travers l'appui aux associations qu'en actions propres.

- **Des actions principalement tournées vers les familles avec enfants, les familles monoparentales et les personnes isolées**

Les bénéficiaires des actions d'amélioration de l'habitat menées en partenariat avec la Fondation sont essentiellement des ménages qui ne sont pas propriétaires exclusifs de leur terrain et qui ne peuvent prétendre aux dispositifs de droit commun d'aide à l'amélioration, familles avec enfants et/ou monoparentales, personnes âgées, personnes seules bénéficiaires des minima sociaux et en grande détresse sociale.

- **Les types de travaux les plus souvent réalisés**

Globalement, les travaux, les plus communément réalisés sont les suivants :

- Installation et mise aux normes électriques,
- Création de sanitaire et salle d'eau,
- Toiture,
- Isolation,
- Pose de cloisons et faux plafonds,
- Menuiserie, peinture...

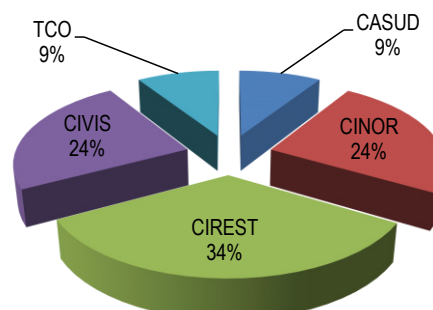
Pour un montant de travaux global (achat de matériaux) avoisinant le plus souvent les 3 000- 3 500 € (incluant la participation CAF ou CCAS).

3. Leur répartition à l'échelle des bassins de vie

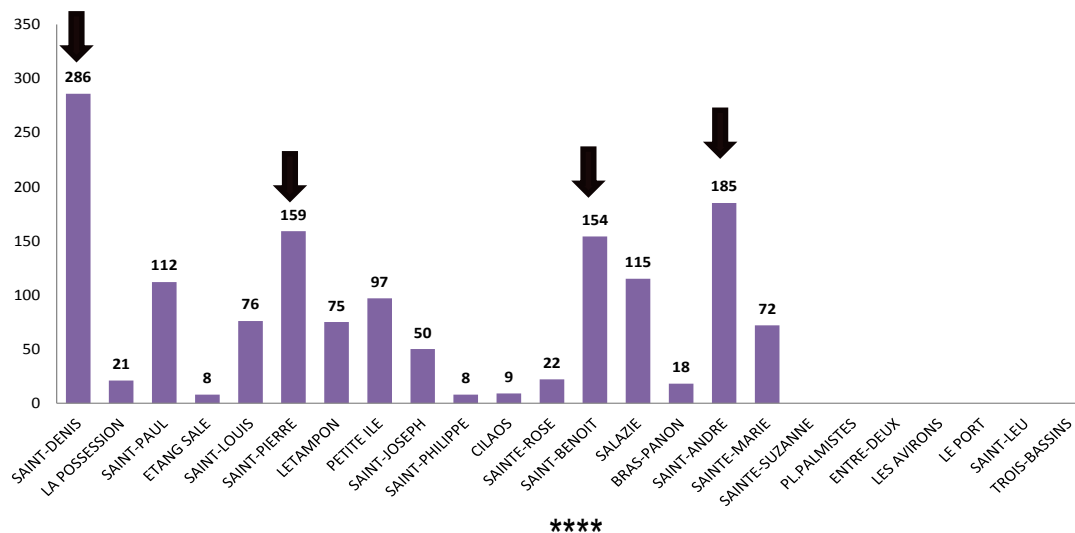
En terme de territoires d'intervention, les actions menées par la fondation sont principalement localisées sur le territoire Est de l'île (commune de Saint-Benoît, Saint-André et de Salazie) à hauteur de 34%, de la CIVIS pour 24% (communes de Petite-île, de Saint-Pierre, et de Saint-Louis) et enfin sur le territoire de la CINOR avec des actions majoritairement organisées sur le chef-lieu. Les actions sur le TCO sont quasi exclusivement menées sur la commune de Saint-Paul et représentent à peine 10%.

4 communes concentrent 53% des actions d'améliorations menées par la Fondation. Il s'agit des communes de Saint-Denis, Saint-Pierre, Saint-André et Saint-Benoît soit entre 154 et 286 projets menés en 11 ans. Les améliorations de l'habitat engagées en 2016 concernent les territoires communaux du chef-lieu, de Saint-Paul, de Saint-Pierre

Répartition des actions d'améliorations de la Fondation Abbé Pierre par EPCI 2006-2016



Actions d'améliorations de la Fondation Abbé Pierre par commune 2006-2016



Caractéristiques des territoires – Répartition des actions de résorption

(À partir des données mises à disposition en 2016)

CINOR

- ✓ 20% des opérations de RHI en cours et 13 % des logements restants à réaliser en RHI
- ✓ 11% des améliorations lourdes LBU financées (2010-2015)
- ✓ 18% des améliorations légères du Conseil Départemental financées (2012-2016)
- ✓ 36% des arrêtés d'insalubrité depuis 2009 (Saint-Denis)
- ✓ 24% des actions Fondation Abbé Pierre depuis 2006

CIREST

- ✓ 8% des opérations de RHI en cours et 8 % des logements restants à réaliser en RHI
- ✓ 30% des améliorations lourdes LBU financées (2010-2015)
- ✓ 22% des améliorations légères du Conseil Départemental financées (2012-2016)
- ✓ 15% des arrêtés d'insalubrité depuis 2009
- ✓ 34% des actions Fondation Abbé Pierre depuis 2006

TCO

- ✓ 63 % des opérations de RHI en cours et 73 % des logements restants à réaliser en RHI
- ✓ 26 % des améliorations lourdes LBU financées (2010-2015)
- ✓ 23 % des améliorations légères du Conseil Départemental financées (2012-2016)
- ✓ 31% des arrêtés d'insalubrité depuis 2009
- ✓ 9% des actions Fondation Abbé Pierre depuis 2006

CIVIS

- ✓ 9 % des opérations de RHI en cours et 6% des logements restants à réaliser en RHI
- ✓ 21 % des améliorations lourdes LBU financées (2010-2015)
- ✓ 21 % des améliorations légères du Conseil Départemental financées (2012-2016)
- ✓ 12% des arrêtés d'insalubrité depuis 2009
- ✓ 24% des actions Fondation Abbé Pierre depuis 2006

CASUD

- ✓ Aucune opération de RHI en cours
- ✓ 12 % des améliorations lourdes LBU financées (2010-2015)
- ✓ 15 % des améliorations légères du Conseil Départemental financées (2012-2016)
- ✓ 6% des arrêtés d'insalubrité depuis 2009
- ✓ 9 % des actions Fondation Abbé Pierre depuis 2006

H. L'ETAT D'AVANCEMENT DES DEMARCHES PILHI

1. Les premiers éléments chiffrés du suivi/évaluation du PILHI du TCO

- **Rappels des objectifs et outils de suivi développés par l'équipe dédiée depuis 2013**

3 grands objectifs du PILHI

- Prioriser les actions de lutte contre l'habitat indigne,
- Prendre acte de la puissance de l'appareil de production de l'habitat populaire et de son efficacité potentielle,
- Promouvoir le renouveau des villages et des pôles citadins autour de lieux de vie solidaires.

4 axes d'interventions du PILHI

- Les actions de terrain : mise en œuvre des dispositifs de LHI sur 19 sites d'interventions prioritaires / Réactualisation des données 2010,
- Le foncier : définition d'une stratégie foncière à l'échelle du territoire / Traitement de l'indivision,
- Le Guichet Unique : améliorer le circuit de signalements des situations d'habitat indigne,
- L'action sociale : accompagner les familles identifiées par le PILHI / Evaluation des situations.

L'équipe opérationnelle dédiée a également en charge :

- La gestion du quota réservataire Logement Locatif Social du TCO en faveur des familles identifiées dans le PILHI,
- Et l'alimentation d'un observatoire local sur l'habitat indigne afin de suivre l'évolution du phénomène sur le territoire Ouest et l'efficacité des actions avec LHI menées.

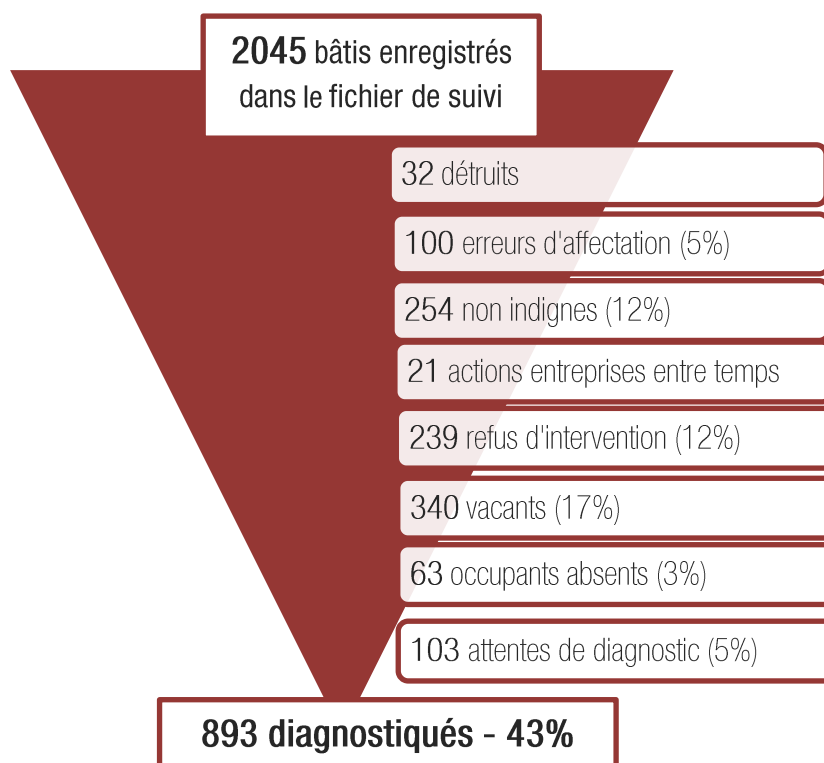
Objectifs chiffrés :

- **1^{ère} convention d'objectifs 2013-2016** : Traitement d'au moins 20% des situations recensées en sites prioritaires d'interventions (19 sites) soit 338 bâtis indignes au terme des 3 ans.
- **2^{nde} convention d'objectifs 2016-2019** : 8 nouveaux sites prioritaires soit 1 140 bâtis indignes repérés avec un objectif de 30% soit l'amélioration de 342 bâtis.

- **Etat d'avancement des dossiers et préconisations à l'issue des enquêtes**

L'équipe PILHI a en charge la réalisation des enquêtes sociales et des diagnostics techniques. Il faut distinguer les actions en diffus, des actions qui se réaliseront sous la forme d'opérations groupées ou d'aménagement de type RHI-RHS-OGRAL.

Les actions en diffus : relogement, amélioration ou reconstruction, accession sociale à la propriété - *Situation à fin 2016*

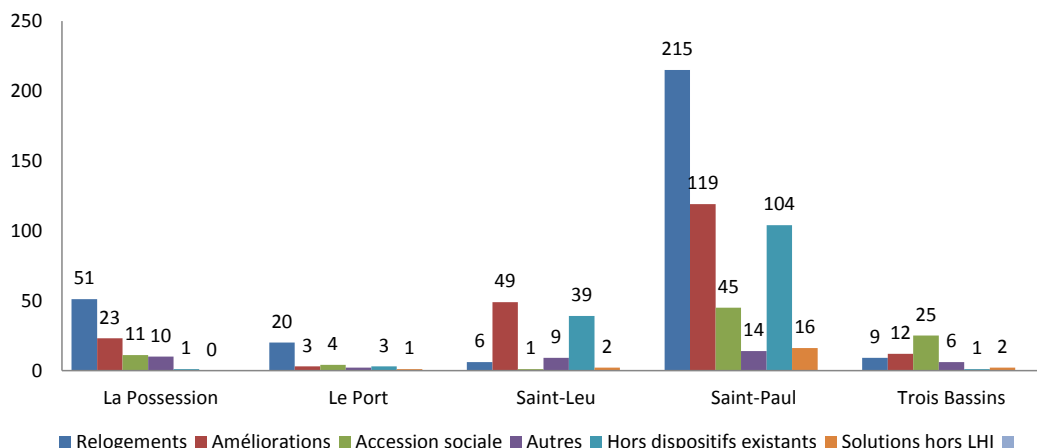


Attention : les 90 logements restant font en termes de préconisations, l'objet d'opérations groupées qui seront étudiées séparément

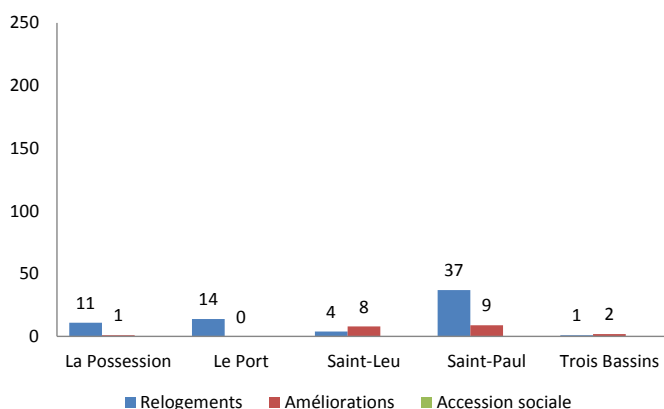
| | Actions préconisées | Dont Actions réalisées |
|----------------------------|---------------------|------------------------|
| Relogements | 301 | 67 |
| Améliorations | 206 | 20 |
| Accession sociale | 86 | 0 |
| Autres | 41 | 7 |
| Sous total | 634 | 94 |
| Hors dispositifs existants | 148 | |
| Solutions hors LHI | 21 | |
| Total | 803 | |

- Taux de réalisation estimé : 28% (338 bâts à traiter 1^{ère} convention d'objectifs).
- Le volume d'enquêtes dépassant les objectifs des deux conventions mais 72% des préconisations restant à réaliser sur la 1^{ère} convention.
- 18% non éligibles aux dispositifs existants de l'amélioration de l'habitat qui représentent majoritairement des situations d'indivision, d'occupants sans titre de propriété et quelques situations en zone d'interdiction au plan de prévention des risques.
- 37% de relogements préconisés dont 22% réalisés.

Préconisations sur les bâtis indignes enquêtés sur les sites priorités - PILHI TCO



Dont relogements /améliorations/accession sociale réalisés



• Les actions « groupées » :

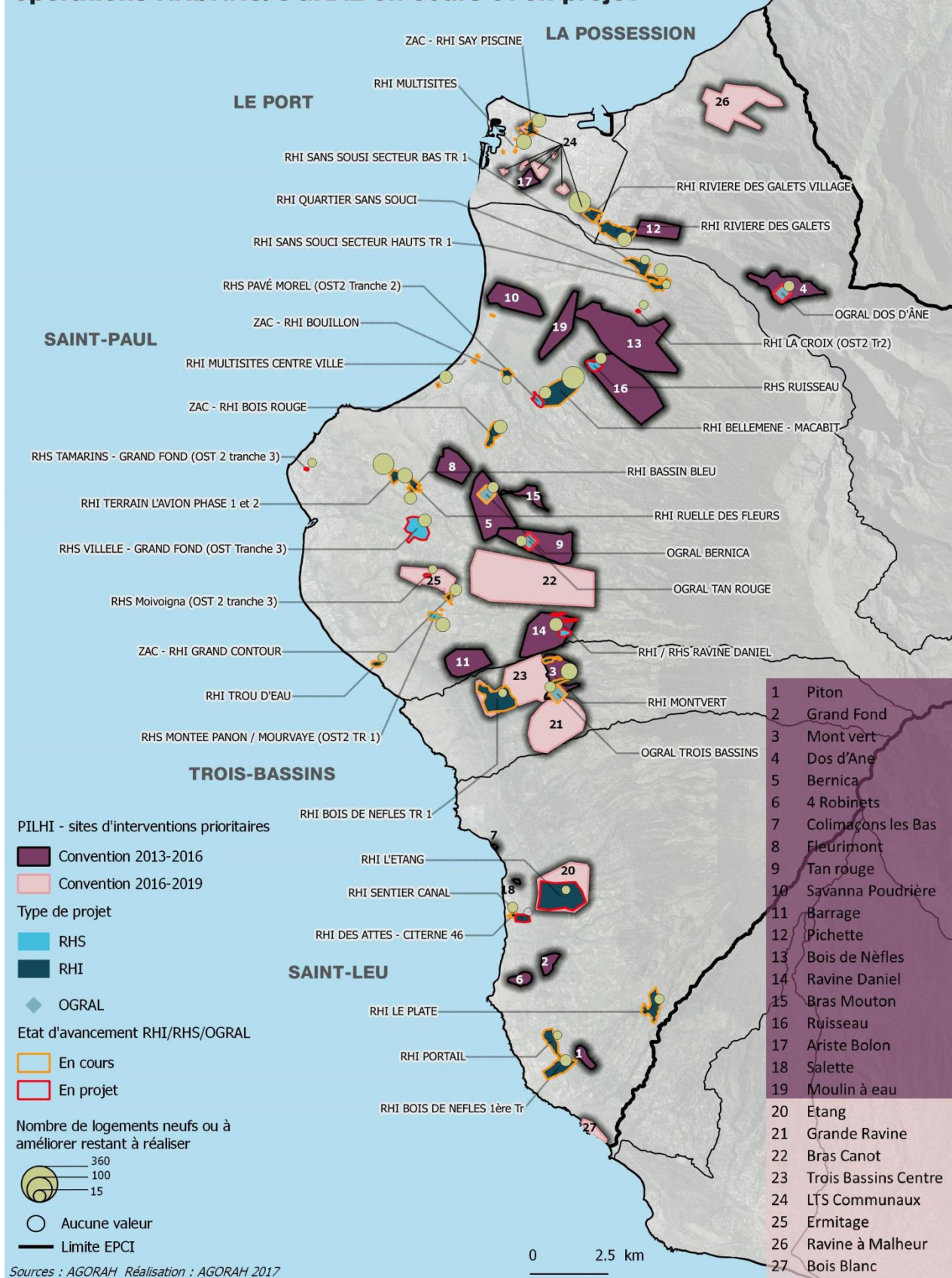
Deux OGRAL sont en cours de finalisation sur les communes de Saint-Paul et de Trois-Bassins ce qui **ajouterait une trentaine de situations résorbées** (hors projets) aux actions menées en diffus.

En termes de projets en 2016, deux autres opérations OGRAL sont envisagées sur le secteur de Dos d'Ane à La Possession et de Tan Rouge sur Saint-Paul. Ces opérations ont démarré sur le plan opérationnel au début de l'année 2017. Deux opérations RHS sur la commune de Saint-Paul sont programmées dont une sera couplée à une RHI (RHI/RHS Ravine Daniel). Les études pré-opérationnelles devraient prochainement démarrer.

Enfin, une OGRAL sur les secteurs de l'Etang et de Bois-Blanc sur Saint-Leu est au stade de l'étude pré-opérationnelle.

Les opérations RHI en cours sur le TCO et comme l'illustre la carte suivante viennent en complémentarité et se localisent en dehors des sites prioritaires (exception faite de certains projets sur les sites de la seconde convention d'objectifs).

PILHI TCO : Sites d'interventions prioritaires et opérations RHI/RHS/OGRAL en cours et en projet



Sources : AGORAH Réalisation : AGORAH 2017

- **Les principales difficultés rencontrées**

Les situations foncières : 80% des situations enquêtées sur le TCO présentent un statut foncier précaire (Occupant sans titre et indivision). Afin de pouvoir débloquer ces situations et prévoir une sortie d'indivision, une étude test devrait être lancée en stand-by à ce jour sur la question du règlement des indivisions (en attente de la révision du PLH avec un volet foncier). Depuis 2014, 290 cas d'indivision comptabilisés en sites prioritaires.

En complément sur la question foncière, une étude des potentialités à partir de la reprise du foncier ciblé dans le plan (en ne retenant que ceux sans contraintes dont la superficie est supérieure à 2 000 m²)

La question des bâtis exposés à des risques naturels : A l'issue de l'actualisation sur les 19 sites prioritaires, une centaine de bâtis indignes sont exposés à des risques de niveau élevé. Il sera notamment question d'étudier les éventualités d'indemniser les occupants au titre du Fonds Barnier (non encore utilisé à ce jour) ou le FARU (Fond d'Aide au Relogement d'Urgence).

Le choix et caractéristiques des familles : Il ressort des enquêtes le refus d'intervention de certaines familles ou des familles ne souhaitant pas changer de secteurs. La problématique des personnes seules, des personnes âgées et des familles monoparentales apparaît dans des proportions importantes. La fragilité financière des familles est un autre élément majeur qui résulte des entretiens. Enfin, des situations de surpeuplement ainsi que de conflits familiaux qui pour ces deniers empêchent le règlement de régularisation foncière sont apparus.

Ces problématiques renvoient à la fois au besoin de relogement dans des petits logements, aux taux d'efforts qui restent trop important pour accéder dans des logements locatifs sociaux neufs, au besoin de décohabitation et aux difficultés de solutionner des dossiers d'ordre foncier.

La question de la démolition des bâtis (hors opération d'aménagement) : Le financement hors opération d'aménagement semble plus compliqué et pose la question dans un premier temps d'interdire l'accès à ces habitations. L'importance proportionnellement des relogements soulève la problématique des démolitions dans le cas de bâtis non améliorables. Sur les 60 relogements réalisés, 24 démolitions sont à envisager.

Des situations sans réponse : Elles se chiffrent à 147 à fin 2016 dont :

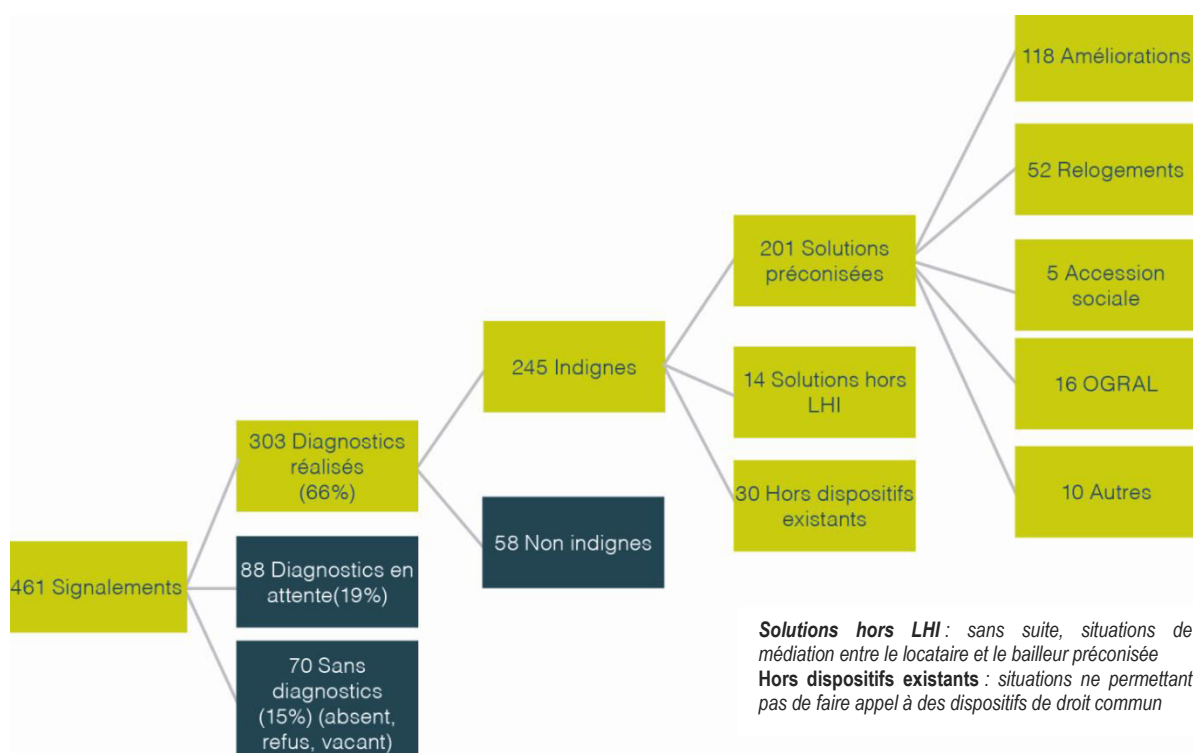
- 38% sont des occupants sans titre de propriétés,
- 28% pour des questions d'indivision non réglées,
- 10% contraints par le PPRI.

- **Le guichet unique des signalements et solutions de sortie d'indignité proposées**

Dans le cadre du suivi du plan et du phénomène de l'indignité, il est primordial de pouvoir centraliser et mutualiser les signalements. 461 signalements à fin 2016 sont remontés au TCO dont les 2/3 ont fait l'objet d'un diagnostic confirmant ou non la situation réelle d'indignité du logement. Ces signalements sont :

- en provenance majoritairement de l'ARS (29%) et des villes (29%).
- à 58% sur la commune de Saint-Paul,
- 46% correspondent à des signalements de locataires,
- 27% proviennent de ménages en situation d'occupation sans titre,
- parmi les 2/3 diagnostiqués, 19% ne sont pas du ressort de l'indignité
- et en grande majorité hors sites prioritaires d'interventions.

Schéma de l'état des situations signalées via le guichet unique et préconisations (prévisionnel d'intervention)



Les solutions hors LHI représentent 6% et les situations ne correspondant à aucun dispositif représentent 14%. Pour 48% des cas diagnostiqués, le relogement dans le parc locatif social de manière temporaire ou définitif est proposé. 20% vont être orientés vers de l'amélioration de l'habitat dont :

- 23% amélioration lourde (LBU),
- 29% amélioration légère du Conseil Départemental,
- 2% vers le nouveau dispositif régional,
- 44 % des améliorations via la Police du Maire ou du Préfet en vue de réalisation de travaux.

2. La CIREST, une équipe opérationnelle dédiée au PILHI en cours de recrutement et des priorités d'actions définies

• Rappels des grandes orientations du plan

A partir de la base de diagnostics évoqués en partie 1, les grandes orientations générales suivantes sont inscrites dans le PILHI de la CIREST:

- Accélérer et amplifier la production de logements sociaux (constitution de réserves foncières, effort de production du LLTS...)
- Traiter l'insalubrité par des entrées non territorialisées mais en fonction de l'urgence sociale et sanitaire (accompagnement type MOUS),
- Favoriser les regroupements sur des zones équipées plutôt que les traitements en diffus :
 - Prendre en compte l'identification des polarités arrêtées au sein du PADD du PLU,
 - Développer des produits modulaires et mobiles susceptibles de répondre aux besoins les plus urgents dans l'attente d'un relogement dans le parc social conventionnel,
 - Identifier quelques opportunités foncières,
- Renforcer la lutte contre les marchands de sommeil :

- Améliorer le signalement des situations en particulier de la part des collectivités,
- Menacer et appliquer les dispositions coercitives existantes, renforcées par la loi Letchimy et la loi ALUR,
- Faire jouer le dispositif de travaux d'office, pour lesquels les communes sont éligibles auprès de l'ANAH.
- Développer l'auto amélioration et l'auto construction encadrée – établir un cadre adapté,
- Engager une réflexion sur l'accession sociale et sur la question de la mobilité résidentielle,
- Faciliter la régularisation du foncier :
 - Etudier la faisabilité d'une DUP « Insalubrité »,
 - Nombre important de logements vacants – mise en œuvre des outils de maîtrise foncière : « bien vacants et sans maître », « bien en état d'abandon manifeste »,
- Définir un plan d'action territorialisé apportant des solutions opérationnelles,
- Lancer des études pré-opérationnelles,
- Prévenir de la dégradation du bâti (communication du public, accompagnement des familles),
- Mettre en place un guichet unique pour permettre l'accueil et le traitement des demandes.

• Etat d'avancement et mise en œuvre

En 2017, l'équipe opérationnelle est constituée d'un coordonnateur et d'une assistante sociale. Un technicien bâti devrait être prochainement recruté.

Le premier travail entrepris a été de reprendre les données du diagnostic du PILHI et de définir avec les communes les actions prioritaires à mener.

Pour cela, les « entrées » suivantes ont été choisies :

- une priorité d'actions à partir de **l'état du bâti et du statut d'occupation** sur un bâti occupé : un travail d'abord sur le bâti le plus dégradé mauvais et très mauvais état et sur les propriétaires occupants (information disponible sur un échantillon enquêté lors du diagnostic PILHI qui sera complété par de nouvelles enquêtes), au total 387 bâtis indignes sur 3 010 soit 13%.
913 situations sont sans information sur le statut d'occupation dont 586 en mauvais et très mauvais état soit 19%.
- **l'ordre de priorité par commune** est défini selon le taux d'indignité de la commune et **ordre d'intervention en fonction des secteurs géographiques prioritaires** définis par les communes,

| Ordre d'intervention | <u>1-St Benoit</u> | <u>2-Pl. Palmistes</u> | <u>3-Ste Rose</u> | <u>4-Bras Panon</u> | <u>5- André</u> | <u>6-Salazie</u> | Total |
|--|--------------------|------------------------|-------------------|---------------------|-----------------|------------------|-------|
| HI à traiter | 512 | 114 | 173 | 115 | 875 | 255 | 2 044 |
| Nb total habitation sur parcelles indignes | 629 | 215 | 335 | 229 | 1756 | 873 | 4 037 |
| Tx d'Indignité | 81% | 53% | 52% | 50,21% | 49,82% | 29% | 51% |

| Commune | <u>St Benoit</u> | <u>Ste Rose</u> | <u>Bras Panon</u> | <u>St André</u> | <u>Salazie</u> |
|-----------------------|----------------------------|------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| Secteur Prio 1 | <u>Ste Anne</u> | Piton Ste Rose | <u>Ctre Ville</u> | <u>Ctre Ville</u> | Hell-Bourg |
| Secteur Prio2 | <u>Bras Canot</u> | Ctre Ville | <u>R. des Roches</u> | <u>Cambuston</u> | Ctre Ville |
| Secteur Prio3 | <u>Ctre Ville</u> | Rivière de l'Est | <u>RdM</u> | <u>RdM bas</u> | Mare à Martin |
| Secteur Prio4 | <u>La Confiance</u> | Bois Blanc | - | <u>Ch Lefaguyes</u> | Mare à Vieille Place |
| Secteur Prio5 | <u>Bourbier/Beauvallon</u> | - | - | <u>Les Hauts</u> | - |
| Secteur Prio6 | <u>Bourbier/Abondance</u> | - | - | <u>Ch Salazie</u> | - |
| Secteur Prio7 | <u>Bras Fusil</u> | - | - | - | - |

- mise en place d'un guichet unique de collecte des signalements en 2017,
- lancement d'une étude sur les bâtis indignes en zone à risques,
- complément d'enquête sur les bâtis inoccupés (966 soit 32%).

Un plan en **3 phases** de 4 ans sur 12 années (2017-2028)

2017-2020

| Intitulé | Prestataire | Nombre de HI |
|-------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| HI propriétaire | Cirest | 387 |
| HI non renseigné | Externalisé | 325 |
| HI non propriétaire | Cirest | 195 |
| Total | | 907 |
| HI en Aléa Fort (occupés & vacants) | Externalisé | 393 |
| OGRAL (ARA) | Les Compagnons Bâtisseurs | 10 et selon repérage par quartier |
| RHI- RHS | Cirest/Externalisé | |

2021-2024

| Intitulé | Prestataire | Nombre de HI |
|---------------------|---------------------------|-----------------------------|
| HI propriétaire | Cirest | 258 |
| HI non renseigné | Externalisé | 261 |
| HI non propriétaire | Cirest | 159 |
| HI inoccupé | Cirest | 339 |
| Total | | 1 017 |
| OGRAL (ARA) | Les Compagnons Bâtisseurs | Selon repérage par quartier |
| RHI-RHS | Cirest/Externalisé | |

2024-2028

| Intitulé | Prestataire | Nombre de HI |
|---------------------|---------------------------|-----------------------------|
| HI non renseigné | Externalisé | 327 |
| HI non propriétaire | Cirest | 132 |
| HI inoccupé | Cirest | 627 |
| Total | | 1 086 |
| OGRAL (ARA) | Les Compagnons Bâtisseurs | Selon repérage par quartier |
| RHI - RHS | Cirest/Externalisé | |

Depuis la validation du PCLHI de Saint-André en 2013, des réflexions sont en cours sur la faisabilité d'une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) en centre-ville. Parallèlement, va être expérimenté le permis de louer ainsi qu'une procédure d'abandon manifeste sur cette commune.

Depuis 2009, deux nouvelles RHI recensées sur le territoire de la CIREST : RHI Mare à vieille Place sur Salazie en 2009 et RHI Abondance sur Saint-Benoît en 2014. En 2014 et 2015, 259 améliorations lourdes ont été financées sur l'ensemble de la CIREST et 1 063 améliorations légères sur 2014 -2016. Enfin, depuis 2015, 12 Arrêtés d'insalubrité ont été pris par l'ARS pour 17 logements.

Pour rappel, au stade du diagnostic du PILHI, il ressortait une recherche vaine de RHI et de RHS avec un taux insalubrité irrémédiable compris entre 8 et 78% mais supérieur à 40% sur 5 des 14 sites. Toutefois, 2 projets de RHS sur les communes de Bras-Panon (Camp Jacquot) et Saint-André (Petit Bazar) devraient voir le jour. Une réflexion est en cours sur le projet de 2 OGRAL, une sur Sainte-Anne (5 chantiers) et la seconde sur le centre-ville de Saint-André (5 chantiers).

En 2017, est lancée une étude pré-opérationnelle concernant les bâtis indignes en risques naturels élevés. Le recrutement d'une équipe complète (technicien bâti, technicien foncier, et assistante administrative) se finalise avec le démarrage des visites des situations identifiées en phase 1 du plan d'actions (propriétaires occupants sur les secteurs prioritaires 1 des communes).

Enfin, se met en place une procédure d'intervention et de suivi des dossiers d'amélioration de l'habitat avec les opérateurs en partenariat avec les services habitat, CCAS, département et de la CIREST.

3. La CIVIS : un PLH – PILHI qui se finalise

Le PLH-PILHI de la CIVIS entre en phase finale avec une approbation envisagée en septembre 2017 avec un document exécutoire en 2018. Parmi les orientations cadre du PLH-PILHI de la CIVIS est inscrit la résorption de l'habitat indigne. Cette orientation est déclinée en actions et notamment :

1. Adapter les outils et moyens pour traiter efficacement l'insalubrité diffuse, par une organisation coordonnée des acteurs, la mise en place de dispositifs innovants et la définition de priorités d'intervention : création notamment d'un guichet unique, d'une cellule partenariale et mise en place d'un PIG thématique Habitat Indigne...
2. Renforcer l'accompagnement des ménages, pour leur permettre de gagner en autonomie, de rester acteur de leur projet et lever les freins à la concrétisation des projets d'amélioration : création d'une cellule de régularisation foncière, assistance juridique, développement de l'autoréhabilitation
3. Structurer une offre en relogement (et hébergement provisoire) à l'échelle des quartiers, par la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste (en lien avec le PLH) : constituer des réserves foncières issues du parc dégradé (vacance), mobilisation des contingents réservataires...
4. Inscrire la lutte contre l'habitat indigne dans les projets urbains, pour les quartiers présentant d'importants dysfonctionnements urbains et sociaux : développement des OPAH-RU
5. Assurer un pilotage de la politique de lutte contre l'habitat indigne à l'échelle de l'intercommunalité : observer, évaluer, renforcer l'ingénierie...

Sur le territoire de la CIVIS aucune nouvelle RHI n'a été créée depuis 2009, certaines études n'ayant pas débouchés sur des phases opérationnelles. Une RHS est financée sur le quartier de la Ravine des Cabris sur Saint-Pierre. En 2017, des pistes semblent être évoquées avec d'autres périmètres de projets à savoir : deux OPAH multi sites sur les communes de Saint-Louis et de Saint-Pierre ainsi que 2 OGRAL dont une sur le quartier de Manapany les Hauts sur la commune de Petite-Ile et la seconde sur le secteur de Grand-Bois les Bas sur Saint-Pierre.

Enfin, dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) remporté par Cilaos sur la revitalisation de son centre-bourg, une équipe d'animation a été recrutée, constituée d'un technicien et d'une assistante sociale. Une convention a été signée en février. Les actions devraient progressivement se mettre en place. La commune à travers une maison de projet suivra toutes les familles porteuses d'un projet d'amélioration de leur logement, et cela, quels que soient les financements mobilisés. Dans cet exemple, l'ingénierie a été financée à hauteur de 75% par l'ANAH et la CDC, les 25% restants à la charge de la commune.

En termes d'améliorations de l'habitat, en 2015, 105 améliorations lourdes ou améliorations-acquisitions ont été financées sur l'intercommunalité (20%) et 458 améliorations légères (23%) contre 282 en 2016 (26%). Depuis 2015, 12 Arrêtés d'insalubrité pris par l'ARS pour 15 logements.

4. La CINOR et la CASUD, des démarches PILHI qui démarrent

Le recensement et la phase de diagnostic viennent de démarrer sur le territoire de la CINOR. Le Groupement Zone UP – GB2 – Urbade est en charge de sa réalisation. Les résultats de la phase 1 seront mis à disposition pour la fin 2017 – début 2018. Ce plan devrait s'achever fin 2018. La CASUD est en phase de rédaction du cahier des charges en vue de lancer sa consultation.

Aucune RHI n'est engagée sur le territoire de la CASUD. Sur le bassin Nord, une seule nouvelle RHI financée depuis 2009 sur Sainte-Marie (RHI Moka) et seuls deux projets ont été recensés sur la commune de Saint-Denis, Moulin Cader et Letchis-Ananas. Toutefois cette dernière ne semblerait pas remplir toutes les caractéristiques d'une RHI. Une MOUS insalubrité œuvre sur l'ensemble de la commune de Saint-Denis, une trentaine de familles sont concernées.

Ces 2 territoires se voient financées en améliorations lourdes depuis 2010, une moyenne de 50 améliorations/an. Sur la période 2010-2015, la CASUD regroupent 12% des améliorations lourdes de l'île pour 12% des logements insalubres recensés en 2008, et respectivement 11% pour la CINOR pour 14% des ZHPI.

Sont dénombrées sur la période 2012-2016, 1 108 améliorations légères financées par le Département, sur le territoire de la CASUD (15%) et 1 340 sur le territoire de la CINOR (18%).

Enfin, en termes d'arrêtés d'insalubrités et de procédures coercitives : sur la CINOR depuis 2009, 97 arrêtés pour 188 logements et pour la CASUD, 17 pour 41 logements.



IV. MISE EN RELATION DES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC ET ACTIONS MENEES : **PERSPECTIVES ET ENJEUX**

A. SYNTHÈSES DES GRANDES TENDANCES CONSTATÉES ET PRINCIPALES
PROBLÉMATIQUES

80

B. PERSPECTIVES ET ENJEUX

86



IV. MISE EN RELATION DES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC ET ACTIONS MENEES : PERSPECTIVES ET ENJEUX

A. SYNTHES DES GRANDES TENDANCES CONSTATEES ET PRINCIPALES PROBLEMATIQUES

1. Un phénomène très évolutif et des volumes qui restent importants, généralement en progression malgré des efforts en termes de résorption

Sur les 3 EPCI actualisés on constate :

Pour rappel, les bassins de vie Ouest et Sud voient une progression de l'insalubrité de leur parc respectivement de + 9% et + 13% entre 2008 et 2016, seul le territoire Est connaît une baisse d'un peu plus de 2%.

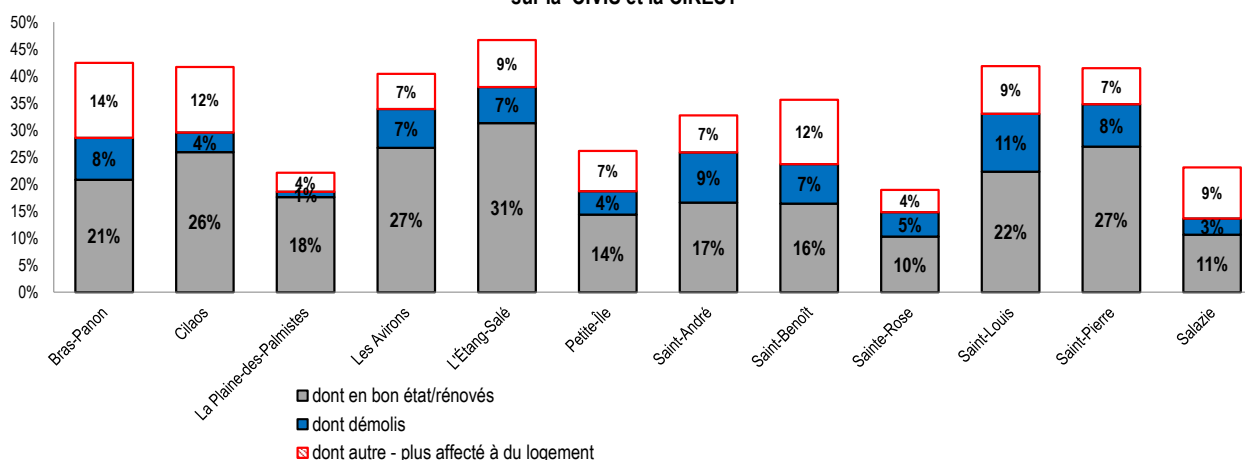
En effet, à l'échelle des EPCI concernés, 25% à 39% de bâtis de 2008 sont sortis d'indignité mais parallèlement, on constate une part importante de nouveaux logements repérés qui est préoccupante comprise entre 29% et 46% sur des périodes courtes de 5 ou 8 ans cachant de grandes disparités communales.

Auxquels s'ajoute la réception de nouveaux signalements non repérés par un diagnostic depuis la rue en phase PILHI, issue du guichet centralisateur qui représente pour le TCO environ 5% (intégration de la non décence).

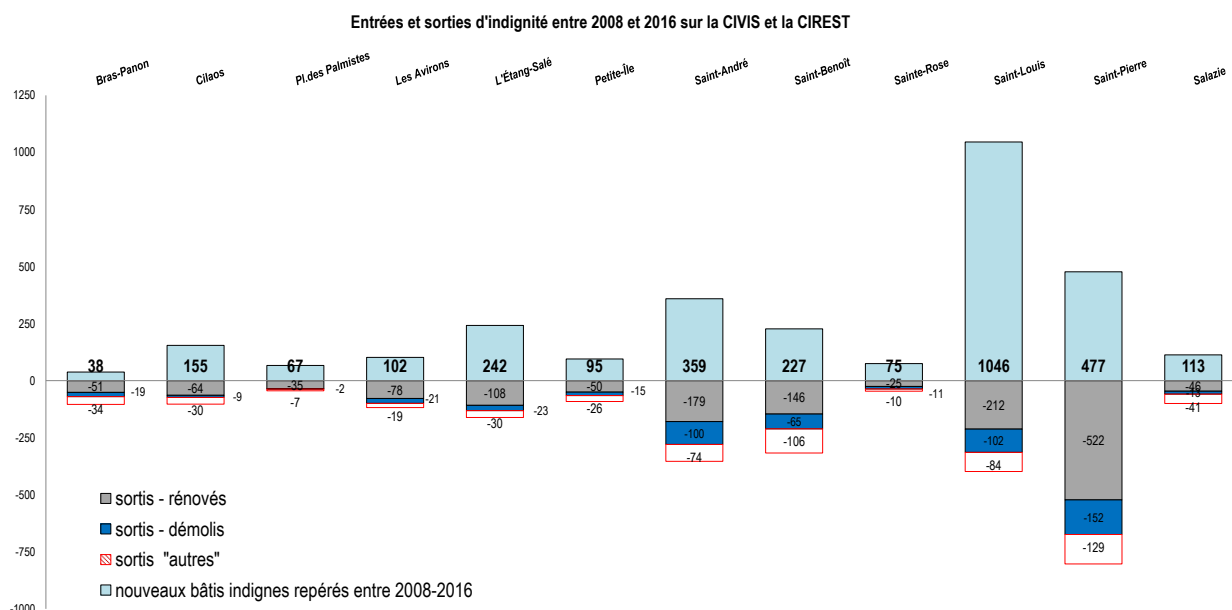
Sur les EPCI de la CIVIS et de la CIREST où l'exploitation suivante est possible, on observe que parmi les sorties d'indignité entre les deux périodes de recensement à l'échelle des communes :

- 4 à 14% sont dus à des erreurs d'affectation,
- 1 à 11% ont été démolis,
- 10 à 31% ont été rénovés (améliorations, travaux réalisés constatés de manière spontanée ou accompagnée faisant appel à des dispositifs d'aides).

La décomposition du pourcentage de bâtis sortis d'indignité entre 2008-2016 sur la CIVIS et la CIREST



A titre indicatif, sur les sites prioritaires d'intervention du TCO et à l'issue des phases d'actualisation réalisées par l'équipe dédiée ou externalisées : 1,5% sont détruits, 5% sont des erreurs d'affectation, 12% sont non indignes.



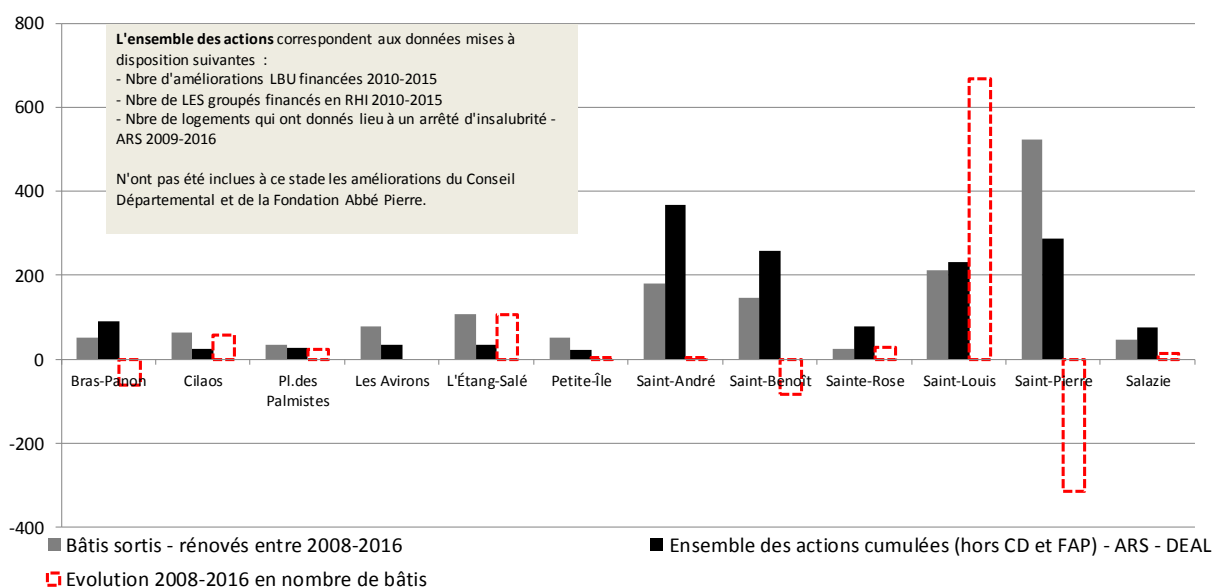
Exemple de lecture : Sur Saint-Louis, 1 046 nouveaux bâtis indignes ont été recensés en 2016 avec parallèlement la sortie de 212 bâtis rénovés, 102 démolis et 84 n'étant plus affectés de de l'habitation, ces 398 ne compensant pas la progression du parc de bâtis indignes de + 1 046.

Sur certaines communes, le volume de sorties d'indignité n'est pas suffisant pour conduire à une baisse du parc de bâtis indignes en 2016 cela s'expliquant par l'apparition simultanée de nouvelles situations dans des proportions bien supérieures : Saint-Louis, Etang Salé. Comme déjà évoqué dans la partie 2 sur l'état de l'indignité, il est fait l'hypothèse sur la commune de Saint-Louis, d'une sous-estimation du recensement de 2008 qui justifierait une telle progression et par conséquent l'intégration dans le nouveau recensement de 1 046 nouveaux bâtis.

2. Au regard des données sur les actions financées, quelques corrélations

Pour les 3 communes qui connaissent une baisse du nombre de bâtis indignes entre 2008 et 2016 : Bras-Panon, Saint-Benoît et Saint-Pierre, les deux premières ont un volume d'actions supérieur aux volumes de bâtis sortis d'indignité, ce qui semble en partie expliquer cette diminution. A l'inverse, pour la commune de Saint-Pierre, il semblerait que d'autres facteurs explicatifs sont à intégrer (améliorations spontanées ...).

Comparaison des bâtis sortis d'indignité entre 2008 et 2016 et les actions menées



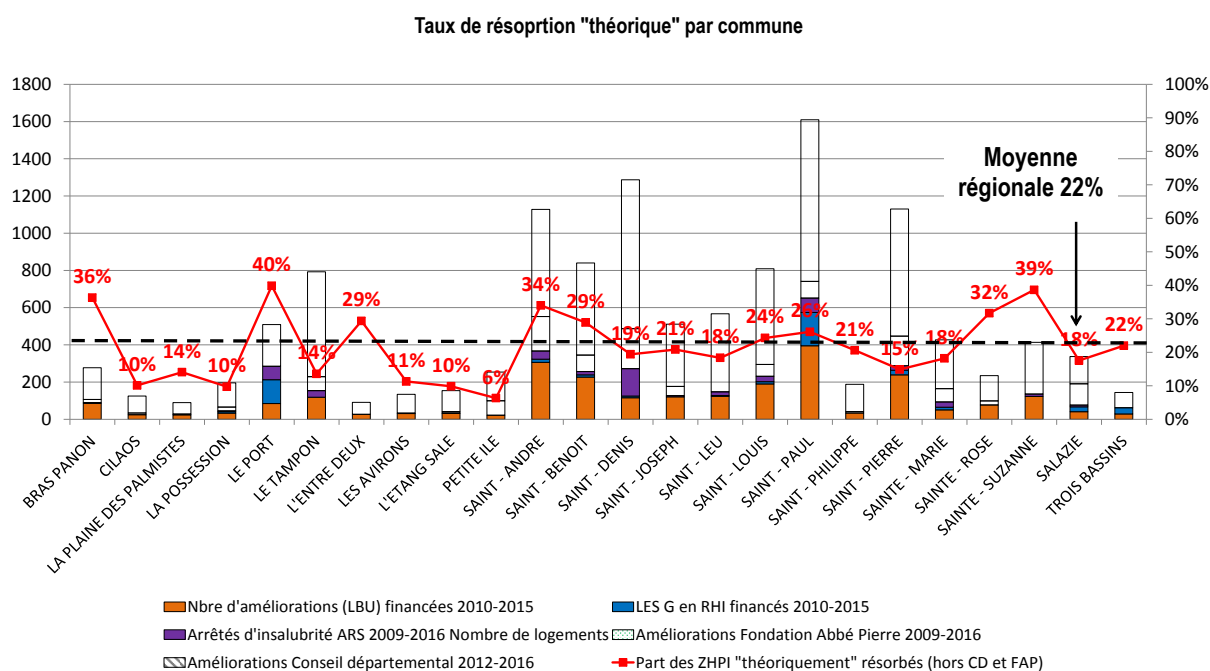
A l'échelle de l'ensemble des communes et à partir de l'inventaire de 2008, une corrélation est le plus souvent constatée entre le volume de ZHPI et le nombre d'améliorations lourdes (LBU) engagées. **Selon les communes, les améliorations financées entre 2010 et 2015 résorberaient entre 6% et 35% (résorption « théorique ») au regard des ZHPI avec une moyenne régionale de 16%.**

En ajoutant les autres actions issues des données mises à disposition et comme l'illustre le graphique ci-dessous, le volume d'actions financées résorberait de manière « théorique » en moyenne 22% (hors actions du Conseil départemental et de la Fondation Abbé Pierre).

A l'échelle des 3 EPCI actualisés, en comparant le taux de sortis d'indignité depuis 2008 et le taux de résorption « théorique » (à partir d'un volume d'actions financées), on obtient les données suivantes :

- CIREST : 31% de bâtis sont sortis d'indignité entre 2008 et 2016 pour un taux de résorption théorique estimé à 29%,
- CIVIS : 39% de bâtis sont sortis d'indignité entre 2008 et 2016 pour un taux de résorption théorique estimé à 15%,
- TCO : 25% de bâtis sont sortis d'indignité entre 2008 et 2016 pour un taux de résorption théorique de 25%.

A l'échelle des communes, ce taux oscille entre 10 et 40%.



On distingue :

- **Des communes avec un taux de résorption supérieur à la moyenne de 22% :** en particulier sur le bassin Est : Bras-Panon, Sainte-Rose, Saint-Benoît et Saint-André. Ce taux est également plus élevé sur les communes de l'Entre-Deux, Sainte-Suzanne. Sur les communes de Saint-Paul et du Port, où les efforts de résorption ont été soutenus, ce taux est respectivement de 26% et de 40% s'expliquant par le financement de LES groupés en RHI et la sollicitation de l'ARS au titre des pouvoirs de police. En dehors des communes de Bras-Panon et de Saint-Benoît, les actions conduites n'ont pas amené une baisse du parc de bâtis indignes.

- **Des communes avec un taux de résorption inférieur à la moyenne** : Dont les communes de Cilaos ou l'Etang-Salé avec une aggravation de la situation de leur parc et un taux de résorption faible de l'ordre des 10%. Ce constat s'observe également sur les communes de La Possession, des Aviron et de Petite-Ile avec pour ces deux dernières communes une situation qui reste stable en volume global masquant la détérioration de nouveaux bâtis.

IMPORTANT : A l'échelle régionale et en l'état actuel des données, nous ne pouvons rattacher un bâti à une action. Cet exercice permet d'avoir des idées de grandeurs à travers la mesure d'un taux de résorption « théorique » et d'expliquer de manière partielle les tendances constatées. De plus, cet exercice interroge sur les efforts de résorption et le maintien voire la progression du parc indigne. Enfin, ces chiffres sont à prendre avec précautions.

Pour conclure, il semble difficile d'identifier les causes de ces évolutions et les raisons du double mécanisme « d'entrées » et de « sorties » d'indignité, néanmoins les hypothèses suivantes peuvent être évoquées.

| Constats | Raisons possibles |
|--|---|
| Dégradation Aggravation du phénomène Apparition de nouveaux bâtis indignes signalés | <ul style="list-style-type: none"> ✓ manque d'entretien (manque de moyen), ✓ matériaux de construction employés, ✓ des situations difficiles à repérer dans certains endroits, ✓ des conditions climatiques qui accélèrent la dégradation des matériaux, accentuent les infiltrations... ✓ sous estimations de l'inventaire précédent sur certains territoires |
| Diminution Amélioration – des sorties d'insalubrité de bâtis constatés | <ul style="list-style-type: none"> ✓ amélioration du logement – travaux réalisés, ✓ des habitations qui semblaient plus dégradées vue de l'extérieur qu'elles ne le sont réellement. |

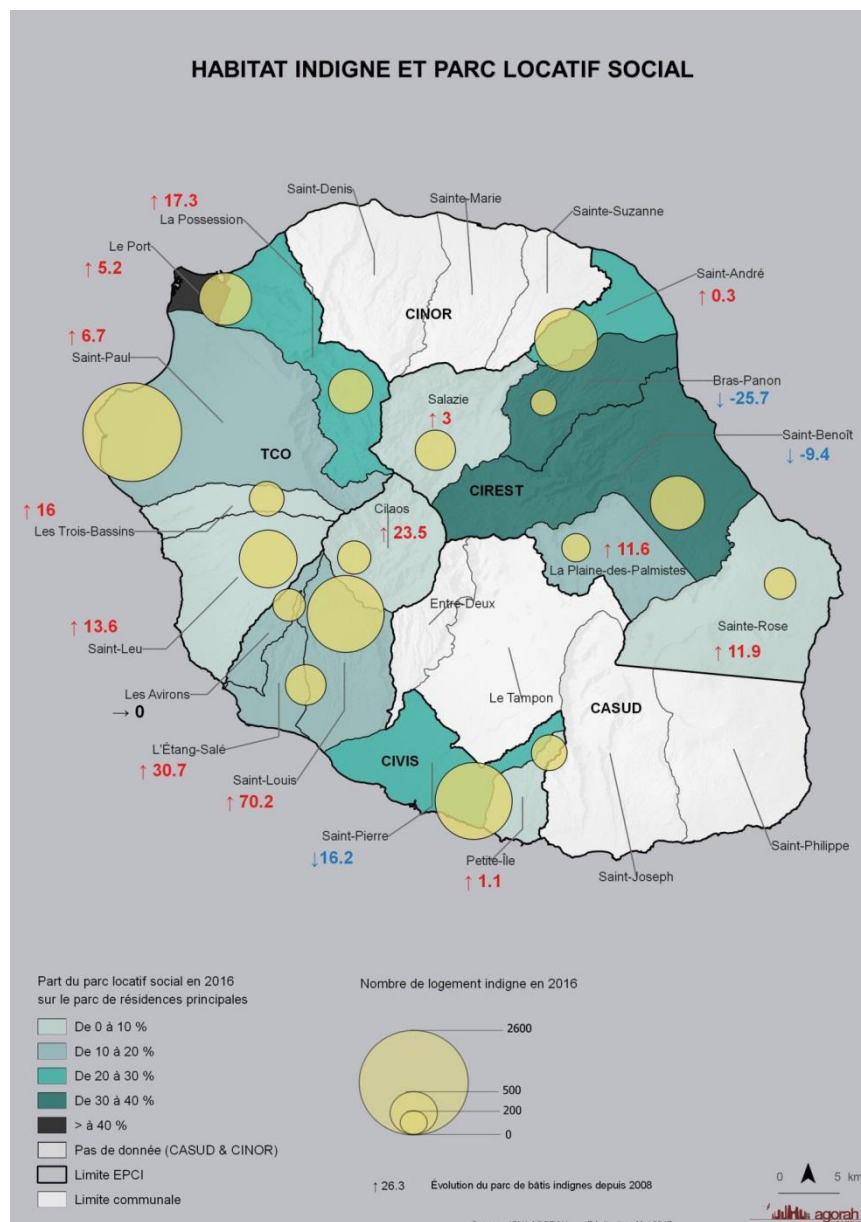
Enfin, l'impact de l'entrée dans le logement sur la classification de l'état des bâtis a pu être observé sur le territoire de la CIVIS.

3. Une production de logements sociaux comme moyen de sortir les familles de l'indignité

Le parc au 1^{er} janvier 2016 est de 67 650 logements avec une offre redynamisée depuis 2011 et en nette progression ces dernières années. Toutefois, la demande reste forte et est estimée en 2016 à 27 000. Un peu plus de 14 000 logements ont été mis en service entre 2010 et 2015, avec un volume qui n'atteint plus que 2 000 logements financés en 2015 contre 4 350 en 2012.

A l'échelle des communes, le taux de logements locatifs sociaux selon la loi SRU n'atteint pas systématiquement le seuil légal imposé mais un rattrapage est bien engagé depuis ces dernières années. Ce parc social libère une capacité d'attribution et donc de relogements à la fois au sein du parc locatif social existant mais également par rapport aux programmes récents livrés.

10 communes sur 24 au 1^{er} janvier 2016 ont un taux de logements locatifs sociaux inférieur à 12%. Il dépasse les 20% pour 9 communes. Sur nos 17 communes qui ont un inventaire du parc indigne actualisé, 6 ont un taux de logements locatifs sociaux qui atteint voire dépasse les 20% dont parmi elles, les 3 communes qui connaissent une baisse de leur parc indigne entre les deux derniers recensements. Par conséquent ces chiffres montrent pour certains territoires une baisse du parc de bâtis indignes depuis 2008 corrélée avec un parc de logements locatifs sociaux dépassant 20% du parc total.

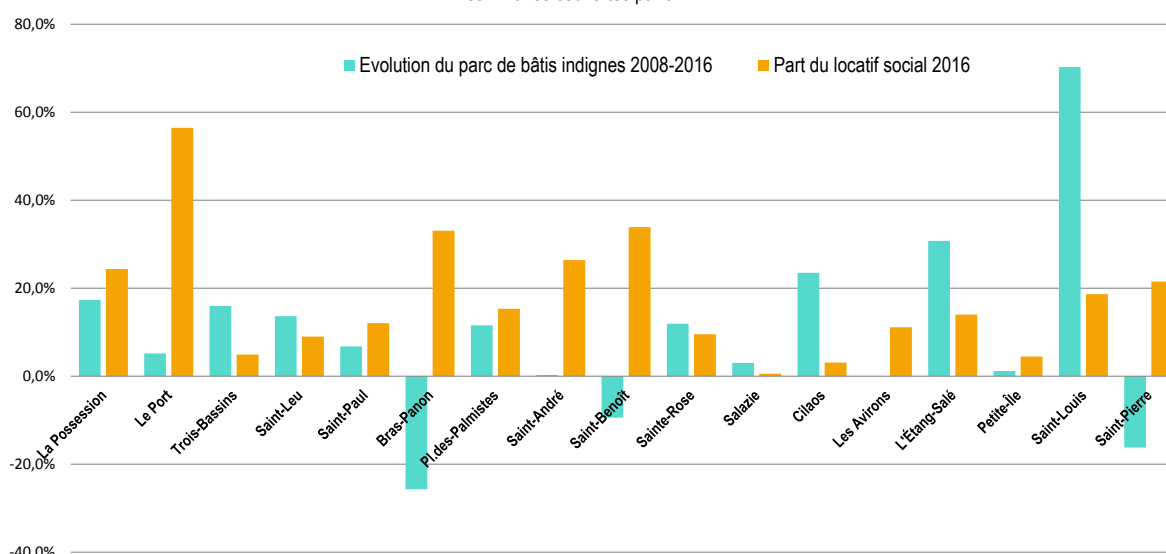


Toutefois, cette corrélation n'est pas généralisable. En effet, d'autres facteurs interviennent dans la baisse du niveau d'insalubrité du parc de logements : améliorations de l'habitat, auto réhabilitations, projets personnels, opérations d'aménagement, programmes d'accèsion à la propriété....

Quoiqu'il en soit, **il est important de maintenir un niveau de production soutenu** permettant de répondre aux nombreuses demandes non encore satisfaites.

De plus, il s'agit au travers de la mise en place des conférences intercommunales d'attribution et des plans partenariaux de gestion de la demande, de faire le lien entre les ménages identifiés par les équipes des PILHI et les attributions dans le parc locatif social, aux vues notamment de répondre aux besoins en relogements.

Evolution du parc de bâtis indignes et part du parc locatif social en 2016
communes couvertes par un PILHI



4. Autres enseignements

- **Majoritairement des bâtis en mauvais et très mauvais état exigeant à l'avenir une programmation significative d'améliorations lourdes** voire reconstruction partielle ou totale.

A partir d'un pré-repérage sommaire des pathologies du bâti en phase diagnostic PILHI, à minima 6 logements sur 10 sont en mauvais voire très mauvais état (pouvant atteindre 8 logements sur 10). Un chiffre totalisé sur ces 3 EPCI qui représente un peu plus de 9 500 bâtis dont 5 000 en très mauvais état. Généralement les bâtis indignes repérés sont des cases dites « mixtes » avec une partie en dur et des cases dites « traditionnelles ». Pour ces dernières leur état est souvent très dégradé.

Sur ces 3 EPCI

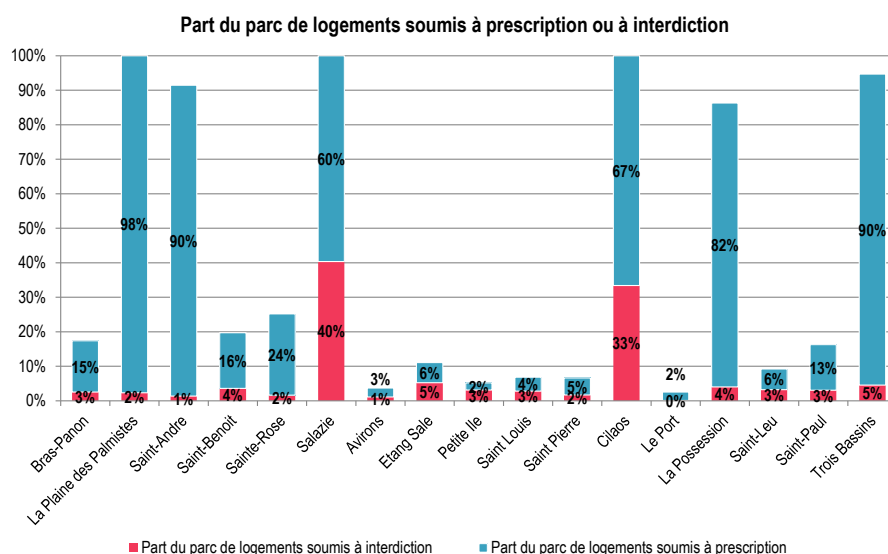
✓ **Logements améliorables** : ensemble des bâtis classés en niveau moyen de dégradation estimé à **3 088**

✓ **Interventions lourdes** : ensemble des bâtis classés en niveau mauvais à très mauvais estimé à **9 579¹²**

Les nouveaux logements recensés sur la CIVIS et la CIREST sont globalement pour moitié en état moyen et pour l'autre moitié en mauvais et très mauvais état à la différence du parc global où les bâtis très dégradés sont proportionnellement davantage représentés (à minima 62%).

- **Des situations d'exposition aux risques d'inondations et de mouvements de terrain**

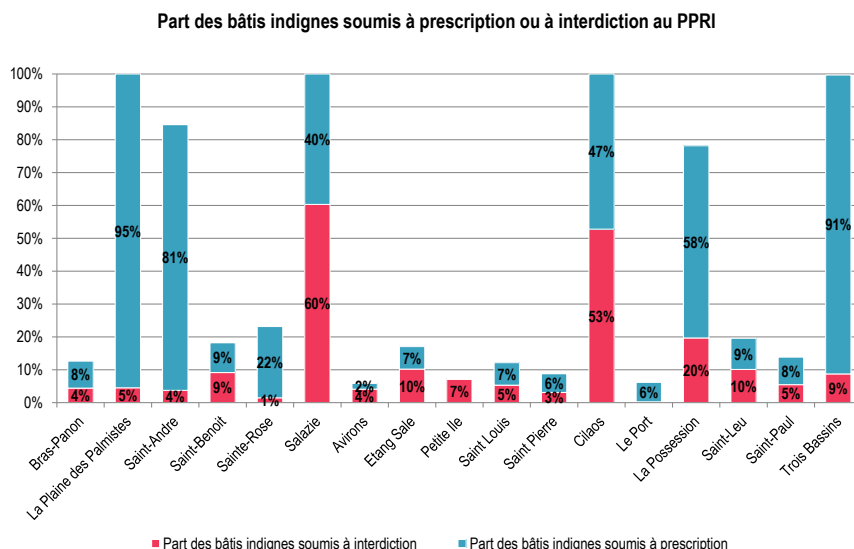
Si l'on compare le classement du parc de logements en fonction du zonage des PPR à celui du parc indigne, il ressort une localisation de l'habitat indigne davantage représentée en zones à risques signe de fragilité et de précarité de ces installations associées souvent à d'autres critères d'indignité.



Il faut souligner que 4 communes sur les 17 ont presque 100% de leur parc de logements localisés sur des zones constructibles à minimas sous conditions avec des territoires contraints et dont une partie ne peut accueillir de nouvelles constructions supposant une exposition aux risques qui doit être mesurée.

Sur les 17 communes sur 24 qui ont un plan d'actions, 16 communes ont une proportion de bâtis indignes en zones d'interdiction supérieure à la proportion du parc de logements (exception de la commune de Sainte-Rose) de l'ordre de +1 à + 5 points pour la grande majorité d'entre-elles.

¹² Une partie des signalements issue du guichet unique du TCO n'ont pas encore été enquêtés et sont donc sans informations sur l'état du bâti.



Ce phénomène s'accroît fortement sur la commune de La Possession avec + 16 points et sur les communes de Salazie et de Cilaos avec + 20 points.

- Une part importante de logements inoccupés dont une partie en très mauvais état représentant à la fois un volume « réoccupable » mais aussi à des besoins importants de démolitions et à un potentiel foncier libérable à terme.

La mise en place des outils de maîtrise foncière « biens vacants sans maître », « bien en état d'abandon manifeste » ou encore l'arrêté de péril pourrait permettre à la puissance publique d'acquérir ces terrains. Une partie de ces bâtis est aujourd'hui très dégradée.

B. PERSPECTIVES ET ENJEUX

1. Des perspectives incertaines avec la nécessité de financements importants

- A partir des opérations groupées de type RHI-RHS OGRAL, quel potentiel de résorption ?

A partir des périmètres des opérations RHI-RHS et OGRAL en cours en 2016 sur les 3 EPCI, on peut estimer le nombre de bâtis indignes qui seront résorbés à terme à 1 119.

- soit 18 % des bâtis repérés sur le TCO,
- 2,5% sur la CIREST,
- et 2 % sur le territoire de la CIVIS.

Remarque :

- Le postulat de départ est que tous les logements sont résorbés à l'issue de l'intervention.
- La future mise en œuvre des PILHI de la CIREST et de la CIVIS pourront faire évoluer ce constat dans les années à venir.
- Ces chiffres sont issus de traitement SIG à partir des périmètres des opérations. Les bâtis qui se trouveraient concernés mais hors périmètre ne sont pas comptabilisés.

A plus long terme (10 ans environ), les projets annoncés à ce jour, s'ils rentrent en phase opérationnelle, permettront la sortie d'indignité de 323 bâtis soit 230 sur le TCO soit un taux de 4,4 % supplémentaire de résorption et 2,7% pour la CIREST. Pour rappel, ces projets sont au nombre de 16 dont 7 RHI, 6 RHS - 1 RHI-RHS et 2 OGRAL.

En l'état des connaissances, les opérations groupées permettront de résorber à terme (opérations en cours et en projet) : 22% sur le TCO, 5% sur la CIREST et 2% sur le territoire de la CIVIS.

Toutefois, comme exposé dans la partie concernant les opérations d'aménagement, uniquement quelques communes sont concernées :

- Les cinq communes du TCO mais en grande majorité Saint-Paul et Le Port sur lesquelles se localisent presque les deux tiers des bâtis indignes à résorber,
- Bras-Panon, Salazie et Saint-Benoit sur la CIREST pour des petits volumes (inférieur à 100),
- Idem sur l'Etang-Salé et Saint-Pierre pour la CIVIS.

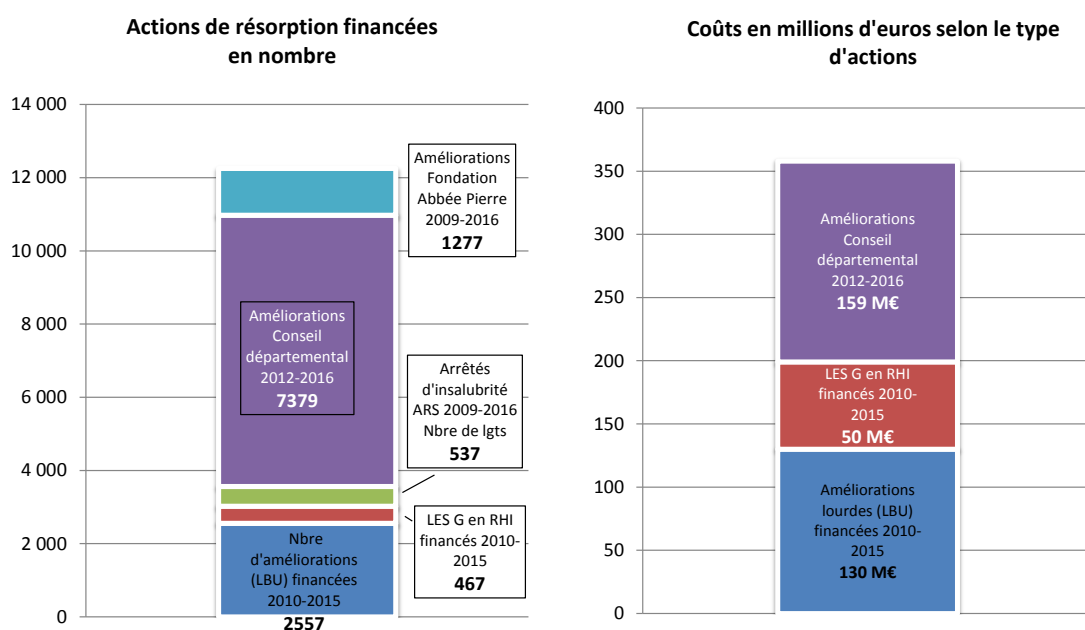
Enfin, notons que cette **problématique sera prégnante sur les futurs NPNRU. Sur des périmètres aujourd'hui assez larges**, (hors Ariste Bolon en attente de données), les chiffres devraient s'affiner dans le cadre des études en cours. Un parc dégradé important est notamment constaté en centre-ville de Saint-André, sur le quartier de Bois d'Oliviers à Saint-Pierre et sur la Rive droite de la Rivière des Marsouins à Saint-Benoît, à l'inverse un phénomène qui semble peu présent sur le quartier du Gol à Saint-Louis.

- Il faut noter que sur d'anciennes RHI des logements indignes ne semblent pas avoir tous été résorbés. Certains se retrouvent dans les derniers recensements.
- Il semblerait qu'au travers des diagnostics PILHI peu de configuration amènerait à de nouvelles opérations de ce type.
- Les opérations RHI renvoient à la question de l'équilibre financier, aux temps longs de réalisation, et aux difficultés de maîtrise foncière.

• Projections à partir des volumes financiers alloués et le nombre d'actions menées

Les graphiques ci-dessous regroupent les coûts cumulés des actions d'améliorations et d'accession sociale issus des données mises à disposition par les partenaires sur la période 2010 -2016 :

- 130 M€ pour 2 557 améliorations lourdes (LBU),
- 50 M€ pour 467 LES groupés financés en RHI,
- 159 M€ au titre des améliorations financées par le Conseil Départemental sur 1 277 dossiers.

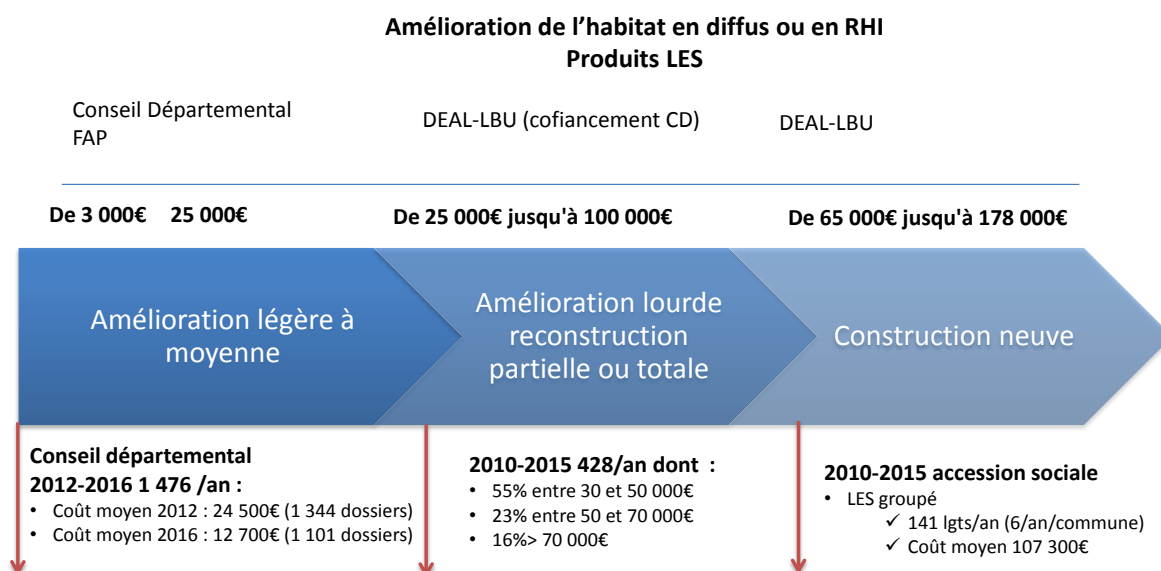


Au rythme constaté en 2015 de 490 améliorations financées, sur 10 ans (deux plans) au titre de la LBU c'est 4 900 logements qui seraient améliorés avec un financement nécessaire d'environ 250 M€ (à coûts constants). C'est la moitié des bâtis en mauvais et très mauvais état des 3 EPCI actualisés qui sortiraient de l'indignité avec un montant moyen de subvention estimée à 125 M€.

Des financements en baisse par rapport aux périodes antérieures ou illustrant la diminution du nombre de projets déposés :

- Subvention en 2016 du Conseil Départemental de 14,6 M€ (28 M€ en 2013),
- Subvention Etat au titre de la résorption de l'habitat insalubre en 2015 de 10 M€ (17 M€ en 2007),
- Subvention Etat au titre de l'accession sociale LES groupé (en RHI) en 2015 de 7 M€ (15 M€ en 2013),
- Subvention Etat au titre des améliorations lourdes qui se maintient autour des 10-12 M€/an.

IMPORTANT : Les actions sont appréhendées au travers des actions financées en faisant l'hypothèse qu'elles seront toutes réalisées. Toutefois, les améliorations comme les LES rencontrent des difficultés à sortir de terre.



2. De multiples enjeux à prendre en compte

- Les PILHI représentent des outils et une ingénierie technique, sociale pour mieux repérer, orienter et traiter l'habitat indigne.

Aux travers les plans d'actions contre l'habitat indigne, des **démarches « pro-actives »** sont mises en place en direction des familles, sans attendre l'inscription d'une demande d'amélioration par les occupants. Il s'agit de **réponse au cas par cas** qui se formalise avec l'équipe opérationnelle du PILHI et l'ensemble des partenaires. La phase de mise en œuvre se prépare par le biais d'enquêtes techniques et sociales même si toutes les familles ne souhaitent pas que la puissance publique intervienne.

Au-delà des résultats qui se mesureront dans le temps, c'est la **nécessité d'une mise en réseau des acteurs** qui apparaît une priorité en vue d'améliorer les signalements et la mise en place des dispositifs de résorption (meilleure information et coordination des acteurs). Ces partenariats commencent à prendre forme dans le cadre des démarches expérimentales et des outils développés au sein des PILHI et des formations du CNFPT.

Le cadre des PILHI va donner une visibilité à l'échelle des territoires de l'évolution du phénomène et des interventions menées, relayées à l'échelle régionale par l'ORHI. Il favorise les retours d'expériences entre acteurs de la LHI autour d'outils, de modes d'organisation.... Un groupe de réflexion et de discussion des équipes PILHI serait opportun de mettre en place.

- **Le besoin de maintenir des interventions d'ensemble au-delà des réponses individuelles : coupler actions groupées et diffuses**

Toutefois, à ces préconisations individuelles, il ne faut pas oublier **le besoin d'interventions groupées** prenant en compte plus largement les problématiques de sous équipements de certains secteurs, de situations foncières complexes, d'insuffisance des réseaux... et **l'inscription de ces interventions dans des projets de territoires** (pas uniquement en diffus). Sur ce point, de nouveaux modes de faire sont à expérimenter.

- **Un chantier important autour de la question de la régularisation des situations foncières**

Il ressort des PILHI, la problématique des occupants sans titre de propriété et des indivisions non réglées. En effet, les enquêtes dans le cadre des PILHI ou les enquêtes faites par l'équipe PILHI du TCO, illustrent une part importante de situations foncières non résolues. Par conséquent, il paraît essentiel d'accompagner les occupants sans droits ni titres dans une démarche de régularisation de leur statut et de pouvoir disposer d'une assistance juridique dans le cadre de situations complexes. Le statut est un facteur bloquant pour l'accès aux aides à l'amélioration de l'habitat (hors OGRAL). Il est un préalable à l'intervention. Il est important d'identifier les situations simples avec des indivisaires connus, des situations complexes (indivisaires non connus ou en désaccord). Il s'agit de mettre en place des démarches juridiques avec un accompagnement de l'équipe PILHI et l'assistance de juristes.

- **Le développement de l'auto-réhabilitation accompagnée ressort des grandes orientations**

Au sein des PILHI, a été relayé la nécessité de s'appuyer sur les savoirs faire des familles et de les accompagner dans la réalisation d'un projet de réhabilitation de leur logement.

« Les Compagnons Bâisseurs mènent des projets d'auto réhabilitations ou d'auto constructions accompagnées de logements, élaborent des diagnostics technique, social et juridique, suivent les chantiers de remise en état du logement et accompagnent les bénéficiaires, favorisent l'entraide et la solidarité de voisinage, sensibilisent à l'économie d'énergie et à l'entretien du logement et favorisent le maintien dans le logement (notamment de personnes porteuses de handicap). »

Un potentiel important d'auto-réhabilitation / amélioration existe mais la réussite de ce dispositif nécessite que certaines conditions soient remplies :

- Importance du rôle de l'artisan ou du travailleur social pour l'accompagnement social et technique de la famille ;
- Besoin d'une contractualisation avec le ménage concerné ;
- Idée d'un lieu de formation pratique pour apprendre les bases de la réalisation de travaux de rénovation. Le lien avec les chantiers d'insertion apparaît souhaitable.
- Les travaux à réaliser par la famille doivent rester du second œuvre, le gros œuvre devant rester à la charge de l'opérateur pour éviter les malfaçons.

Récemment, ce type d'actions se réalise dans le cadre des nouveaux outils OGRAL qui feront l'objet prochainement d'évaluation. Leur généralisation pose la question d'élargir le nombre de bâtis à traiter et des opérateurs, associations habilités et du cadre d'intervention.

- **La problématique des marchands de sommeil persistante**

Un des enjeux important est de lutter contre les propriétaires qui profitent de la détresse sociale des familles et louent des biens indignes en poursuivant un repérage actif notamment par le biais des études engagées par l'AGORAH (mission confiée par l'ARS) mais aussi en engageant de manière partenariale des actions de sensibilisation des propriétaires par des rappels à la loi et assurer le suivi des prescriptions.

- **Adéquation des outils et des situations – manque d'efficacité des dispositifs existants**

Le contexte actuel questionne les anciens outils de résorption et leur efficacité dans de nouvelles configurations mais également la pertinence des nouveaux outils dans un contexte réunionnais spécifique. En effet, chaque dispositif suit une logique et a souvent un public cible. Quelle complémentarité trouver ? Que faire pour les situations hors dispositifs (exemple : locataire de moins de 65 ans) ?

Ces réflexions invitent à réfléchir aux freins des dispositifs existants (résultats étude DEAL/ADIL) et aux raisons expliquant pourquoi certains outils sont peu utilisés (OPAH) et comment les rendre plus adaptés aux situations et caractéristiques locales.

- **La prévention de la détérioration du parc**

Au regard des tendances constatées de progression de la détérioration des bâtis, il est essentiel de prévenir cette détérioration qui sera entre autre impactée différemment selon les secteurs géographiques compte tenu notamment de l'exposition aux conditions climatiques.

- **Un parc indigne inoccupé et l'absence de démolition en dehors des opérations d'aménagement**

Un important nombre de bâtis sont abandonnés ou inoccupés au moment des repérages, ils se chiffrent à plusieurs milliers. Le fait qu'ils ne soient pas occupés par une famille, ils apparaissent comme des bâtis dans les faits moins urgents à traiter. Toutefois ils représentent un potentiel de logements pouvant être réoccupés. Une réflexion devrait être engagée selon les situations rencontrées.

- **La question des copropriétés dégradées et des logements sociaux vétustes**

Ces nouveaux inventaires abordent peu la question des copropriétés dégradées et des logements sociaux vétustes. Il est nécessaire de donner les capacités d'entretenir ce parc et de sensibiliser les occupants.

- **Poursuivre la dynamique de production de logements sociaux**

Actuellement, des risques semblent peser sur le secteur du logement social à La Réunion ce qui limitent le maintien de la dynamique de production existante jusqu'en 2016. Une situation instable qui pourrait contraindre la sortie d'opérations d'aménagement comme de résorption ainsi que l'offre en termes de relogements et de décohabitation.

CONCLUSION

Cette étude dresse les nouvelles tendances sur la question de l'indignité de l'habitat à La Réunion ; tout d'abord quantitativement, au travers de l'analyse des chiffres des recensements sur le repérage actualisé dans le cadre des plans communaux ou intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne mais aussi qualitativement avec l'analyse des actions financées à partir des dispositifs existants. Enfin, ce diagnostic met en parallèle les types de travaux financés et les publics visés, illustre les efforts conséquents de résorption et d'amélioration de l'habitat menés.

En effet, l'éparpillement de l'habitat indigne sur l'ensemble des territoires et les volumes qui restent importants, nécessitent une implication coordonnée des intervenants et financeurs de la LHI. Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne a vocation à organiser ces actions. L'observatoire est un des outils qui va permettre de mieux connaître le phénomène à l'échelle régionale, de sensibiliser les acteurs en la matière et de les guider dans leurs interventions.

A travers cette mise à plat, il est aussi question de rappeler l'état d'avancement des plans de lutte contre l'habitat indigne au travers des réflexions engagées, de la mise en place des nouveaux outils de la loi Letchimy et de l'identification des situations ne trouvant pas de solution à ce jour.

Ces premiers résultats constituent une base importante de travail, un socle dur commun à destination de l'ensemble des décideurs. Dans la vie de l'observatoire, ce tableau sera en 2018 complété des futurs recensements effectués sur les territoires de la CASUD et de la CINOR qui permettront d'avoir une vision exhaustive sur les 24 communes.

Sur le volet des actions, il sera notamment possible d'enrichir les outils présentés en se rapprochant de la CAF, de la CGSS et du Conseil Régional. Il s'agit à l'avenir de tendre progressivement vers une formalisation des résultats autour d'indicateurs communs affichés dans le guide sur le repérage de l'habitat indigne et du suivi des actions de résorption de l'AGORAH. Après le travail technique effectué avec l'équipe PILHI du TCO, il sera question de récupérer les premiers fichiers de suivi du PILHI de la CIREST et de réfléchir à un traitement et une approche la plus commune possible, même si les entrées semblent s'avérer différentes. Cette collaboration entre les équipes PILHI et l'AGORAH commence à se construire et devra se maintenir dans le temps avec des moments d'échanges réguliers afin d'améliorer la saisie des informations pour permettre une meilleure exploitation.

Toutefois, au regard, des nouveaux chiffres clés et face aux efforts menés en termes de résorption, les outils semblent perdre de leur efficacité, des solutions opérationnelles (innovantes) dans le diffu doivent être trouvées. Ce constat interroge sur le cadre d'intervention et la capacité des opérateurs face à l'ampleur du phénomène.

L'accession sociale à la propriété en panne, la question de la résolution des situations foncières complexes ou encore l'habitat indigne en zones de risques naturels semblent être autant de sujets à investir collectivement.

©AGORAH / 2017

Direction Etudes :
Arnaud RITTER

Rédaction : Sabine RIVIERE

Référent étude : Sabine RIVIERE
Pôle Habitat
Chargée d'études Logement social,
Logement insalubre et Rénovation urbaine
Tel 02 62 72 15 44
riviere@agorah.com



agorah
agence d'urbanisme à La Réunion

140, rue Juliette Dodu - CS 91092
97404 Saint-Denis CEDEX

0262 213 500

www.agorah.com