

Enjeux et outils de lutte contre l'Habitat Indigne à La Réunion



Vendredi 17 octobre 2014



Les Outils de connaissance de l'habitat indigne

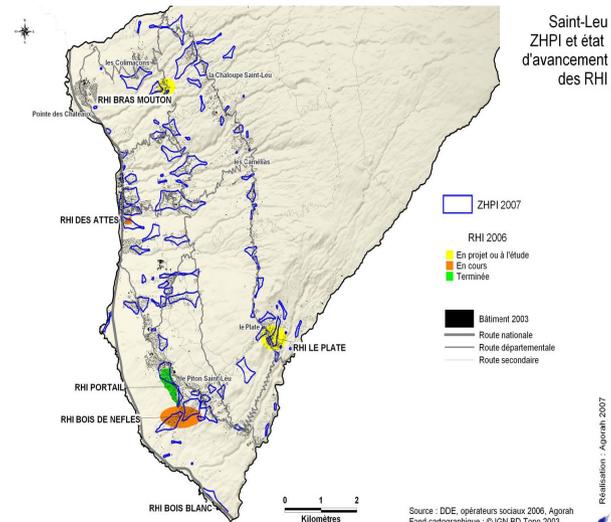
Etat des lieux : Une insalubrité qui reste préoccupante

- 16 235 logements insalubres en 2009
- (6 % des foyers réunionnais)
- Les grands quartiers d'insalubrité traités ou en cours de traitement ;
=> Une insalubrité de plus en plus diffuse, complexe et onéreuse à résorber ;
- Forte proportion dans les mi-pentes et les hauts, en zones agricole ou naturelle ;
- Des situations foncières complexes

Une démarche innovante : PCLHI et PILHI

A la Réunion, les premières actions impulsées par l'Etat :

- Recensement de l'inventaire des Zones d'habitat Précaire et Insalubre (1999 et 2007) réalisé par l'AGORAH , puis Plan Communal de Résorption de l'Insalubrité de Saint Paul en 2008 .



LES TEXTES

Septembre 2009 : Publication du rapport du député Serge LETCHIMY sur « l'habitat insalubre et indigne dans les départements et régions d'outre-mer »

17 mai 2010 : publication de la circulaire « plan de lutte contre l'habitat indigne » définissant :

- **Les Pôles Départementaux de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)** chargés de réunir et mettre en synergie les compétences et d'appuyer les acteurs locaux de lutte contre l'habitat indigne
- **Les Plans Communaux et inter communaux de Lutte contre l'Habitat Indigne** qui, sur la base des recensements faits, doivent définir :
 - Les priorités d'actions sur 6 ans avec un calendrier prévisionnel
 - La mise en place des moyens humains et techniques nécessaire

- ***Instruction du 31 Mars 2014*** confirme l'importance du repérage de l'habitat indigne et la mise en place de plan d'action

La démarche PILHI-PCLHI

Plan Communal et inter communal de Lutte contre l'Insalubrité



Capitaliser le travail de recensement des ZHPI pour établir un Programme d'Actions Coordonnées et Territorialisées Pour Lutter contre l'Insalubrité.

Principes du Plan



- Adapter et coordonner les modes de lutte contre l'insalubrité
- Passer d'une logique d'intervention verticale à une logique d'intervention territoriale
- Renforcer les capacités d'ingénierie des collectivités
- Définir une stratégie d'action pluriannuelle prioritaire impliquant les collectivités et l'État

Elaboration d'une feuille de route partagée permettant de passer du constat à la mise en œuvre de la résorption.

Etablissement d'une feuille de route planifiant les interventions par étapes et priorités sur une durée de 6 ans .

Financement : Etude PILHI : 80 % Etat PCLHI : 50 % Etat + 80 % des missions d'ingénierie technique et sociale.

Maitres d'ouvrage : EPCI, Commune

La Construction du Plan

=> **Recueil des données:**

- ZHPI
- Servitudes agricoles, risques, urbanisme, etc.
- Situation VRD, statut foncier
- Enquête terrain si nécessaire pour affiner les problématiques et compléter les données manquantes

=> **Analyse:**

- Détermination des différentes familles d'insalubrité
- Positionnement territorialisé des interventions
- Établissement d'une cartographie précise pour chaque quartier

=> **Établissement des priorités d'intervention par type d'insalubrité et par quartier**

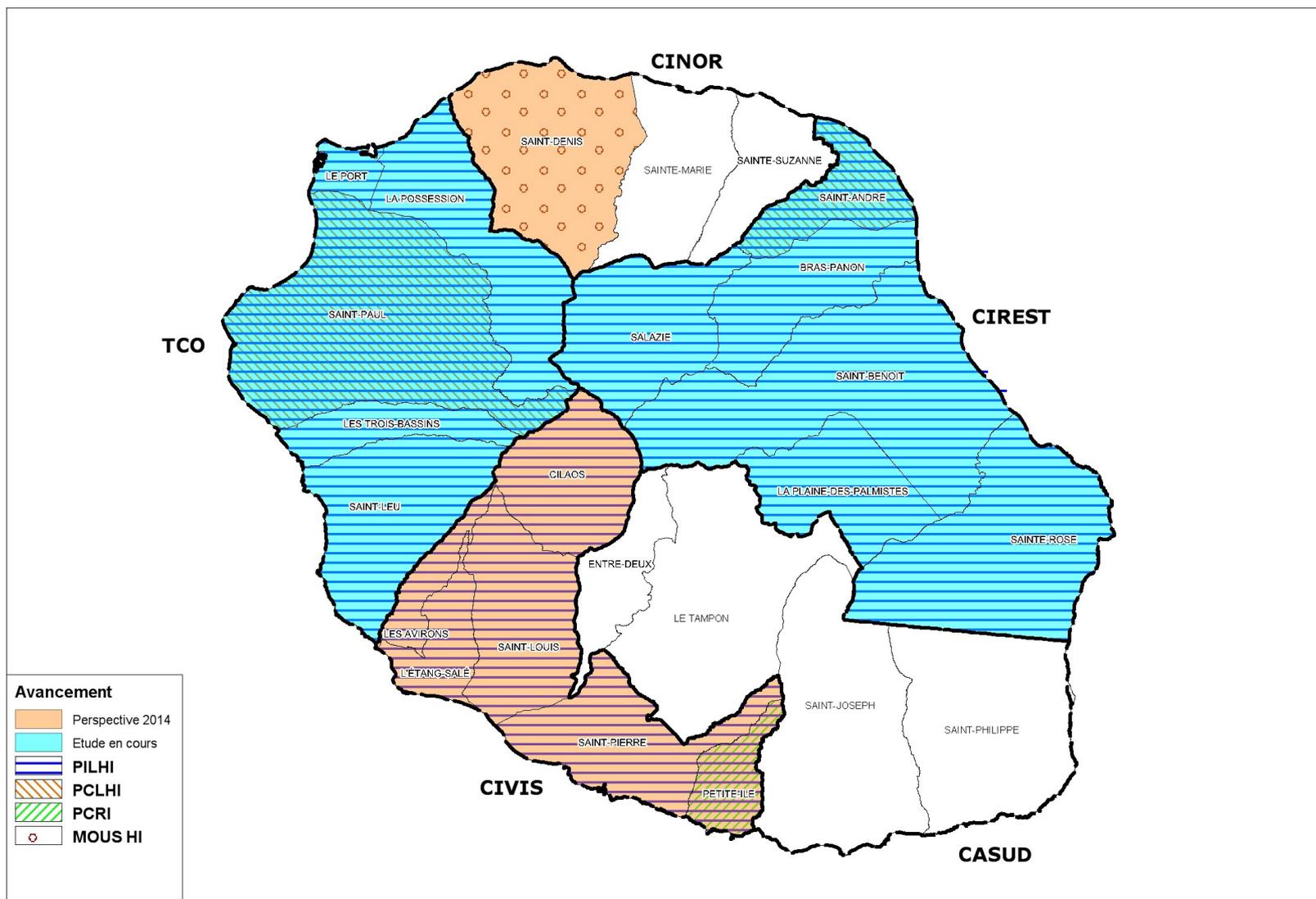
(échange avec collectivités, État, partenaires)

Etat d'avancement des Plans

- 1999 /2007 : étude ZHPI
- 2009 : PCRI de Saint Paul
- 2009 : PCRI du TCO
- 2012 : PCLHI Saint André
- 2013 : PILHI CIREST
- 2013 : PCLHI Petite Ile
- 2014 : PILHI CIVIS

	diagnostic	Plan d'action	Programmation
PILHI TCO	[Red bar]		
PILHI CIREST	[Red bar]	[Blue bar]	
PILHI CIVIS	Lancement AO		
PCLHI St ANDRE	[Red bar]		[Blue bar]
PCLHI Pte Ile	[Red bar]	[Blue bar]	

Etat d'avancement des Plans de Lutte contre l'Habitat Indigne



Le contenu des PILHI/PCLHI

- 1/L'élaboration d'un constat /état des lieux systématique (diagnostic) du périmètre d'étude
- 2/Des principes de solutions transversales
- 3/Des plans d'actions sur les secteurs identifiés

1. Un constat variable selon les territoires : ex TCO

- 9000 logements insalubres sur le TCO
- Insalubrité diffuse très localisée entre les Mi-pentes et les hauts
- Dans des secteurs pas ou peu équipés et structurés en voiries et réseaux divers
- Des zones éloignées des équipements publics structurants et services
- Précarité du statut d'occupation du foncier (indivision, occupants sans titre, occupation contestée)
- Urgences face aux risques naturels , sanitaires et sociaux

Amplification de la problématique des « marchands de sommeil »

Limites des outils classiques de RHI (adaptés à l'insalubrité groupée en secteur urbain)

1. Un constat variable selon les territoires : ex Saint André

1 082 habitats insalubres, 6,5 % du parc de logements communal et
352 ha. 800 familles
5 453 ha et 53 000 hab. en
2008

Evolution entre 1999 et 2008 : +195 HPI soit +20%

- Une insalubrité concentrée en centre ville et diffuse dans les hauts
- Majoritairement en zone urbanisable (U)
- Faiblement touchée par les contraintes ou les risques naturels (mais 24 % des LI en Zone Inondable dont 5 % critiques)
- 74 % sont situés dans un bon dispositif d'équipements publics
- 60 % des logements identifiés sont ou peuvent être raccordés aux réseaux collectifs
- Statut d'occupation : **38,5 %** propriétaires, 10,4 % ptaires logt uniquement, 44,6% locataires, 6,5 % Occupants à titre gratuit

2. Des principes de solutions transversales

Les grandes orientations :

- Accélérer et amplifier la production de logements sociaux
- Traiter l'insalubrité par des entrées non territorialisées mais en fonction de l'urgence sociale et sanitaire
- Mettre en place un guichet unique pour l'éradication de l'habitat indigne
- Favoriser les regroupements sur des zones équipées plutôt que les traitements en diffus
- Renforcer la lutte contre les marchands de sommeil
- Inventer l'évolutivité verticale et développer l'auto-amélioration et l'autoconstruction encadrée (OGRAL?)
- Engager une réflexion sur l'accession sociale et sur la question de la mobilité résidentielle
- Faciliter la régularisation du foncier (DUP Insalubrité?)

3. Des propositions d'actions : ex TCO

Action 1 : Opérations « cœur de village » (urgence face aux risques = Démolir / Reloger)

- Recours à la démolition pour protéger l'occupant et éviter le réinvestissement du logement
- Renforcement et maîtrise spatiale de l'urbanisation
- Intensification des services et des équipements sur les zones des Mi-pentes et des Hauts
=> 10% de l'insalubrité recensée est concernée

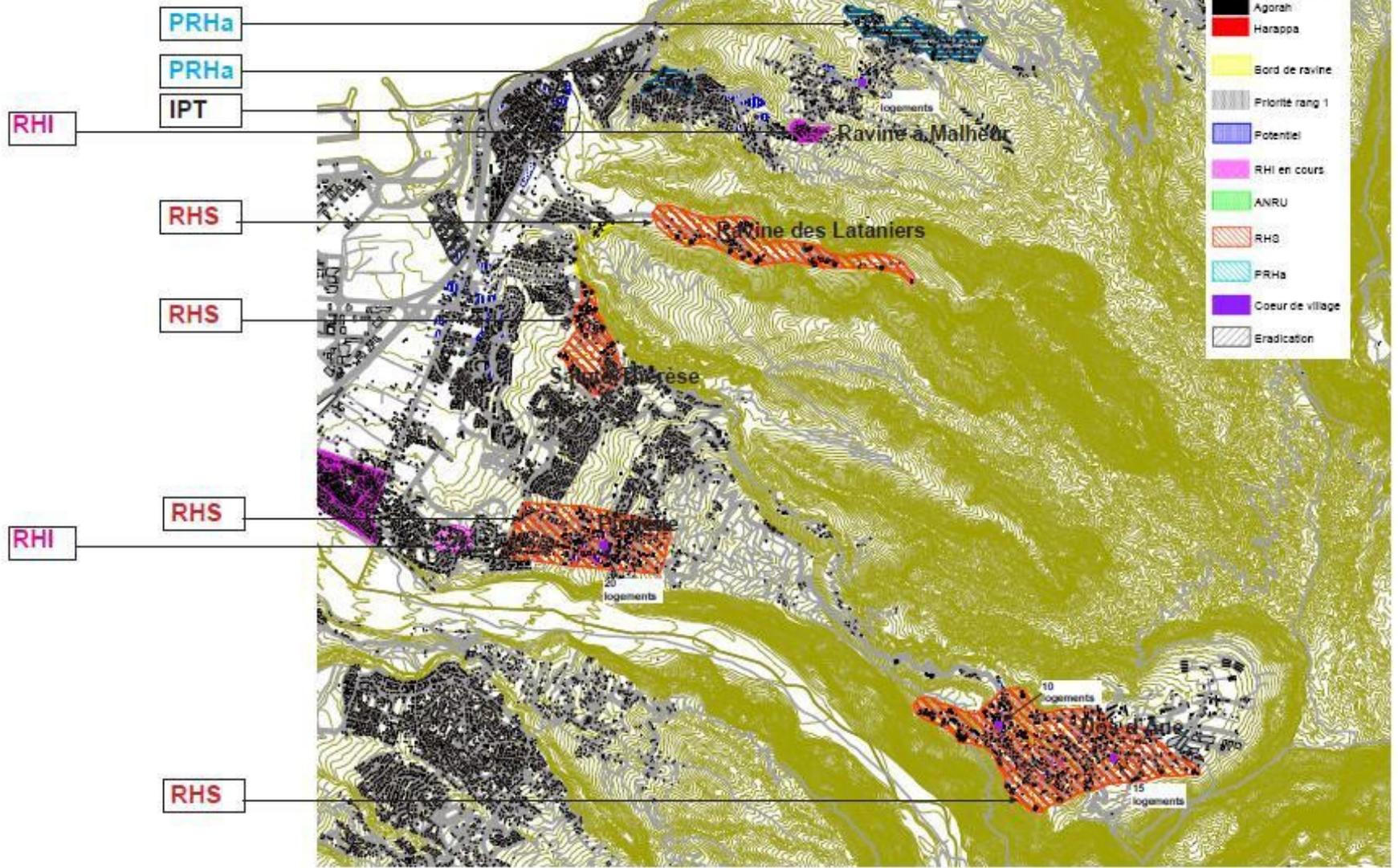
Action 2 : Dispositif de Résorption de l'Habitat Spontané (RHS)
=> 85% de l'insalubrité recensée est concernée

Action 3 : Opérations de requalification ou de rénovation urbaine (quartiers et parcs sociaux dégradés) => 5 % de l'insalubrité recensée est concernée

Action 4 : Anticipation et action foncière majeure (GIP indivision/EPFR-Etat)

Action 5 : Contribuer à la lutte contre les «marchands de sommeil » (Améliorer le repérage et le circuit de signalement)

La Possession



TROIS BASSINS

Montvert

RHI

RHS

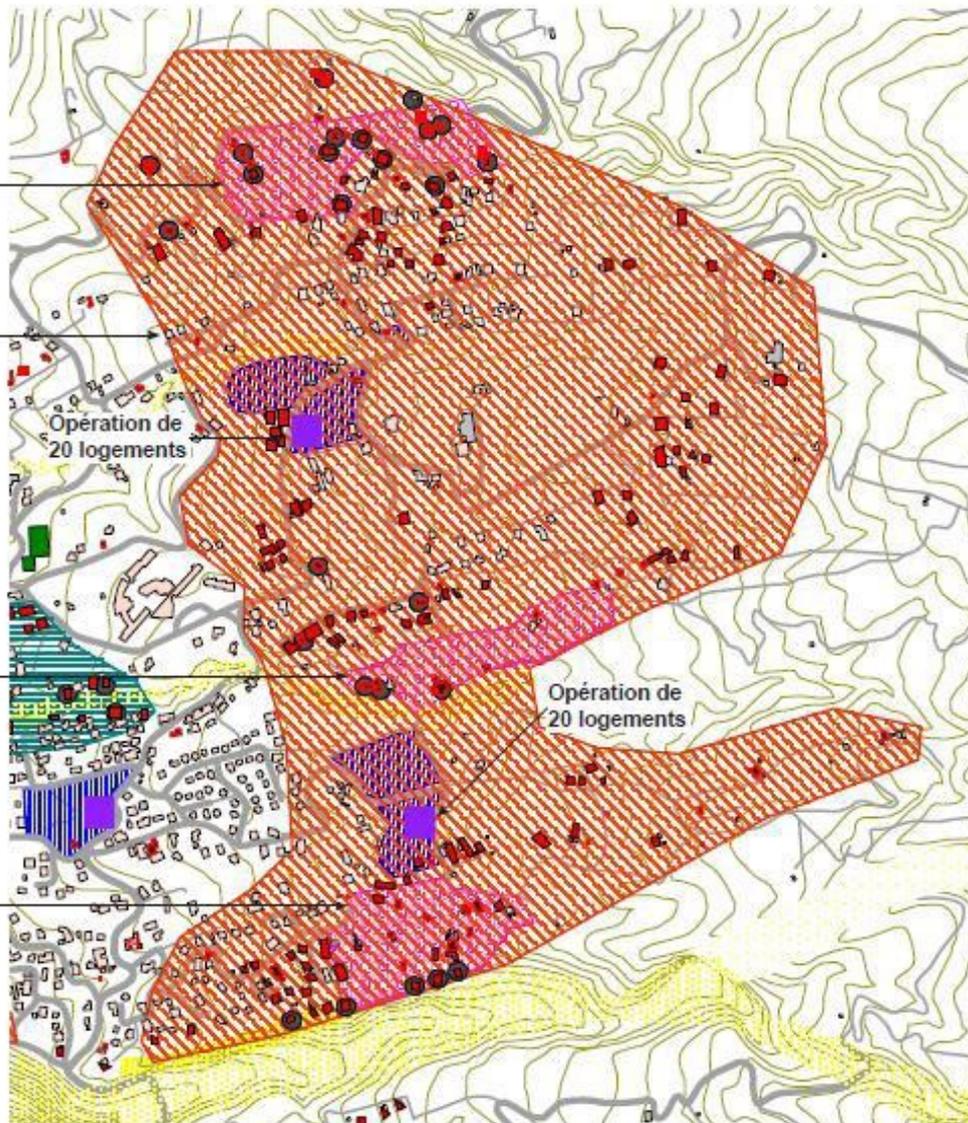
26 Priorités
de Rang 1

Opération de
20 logements

RHI

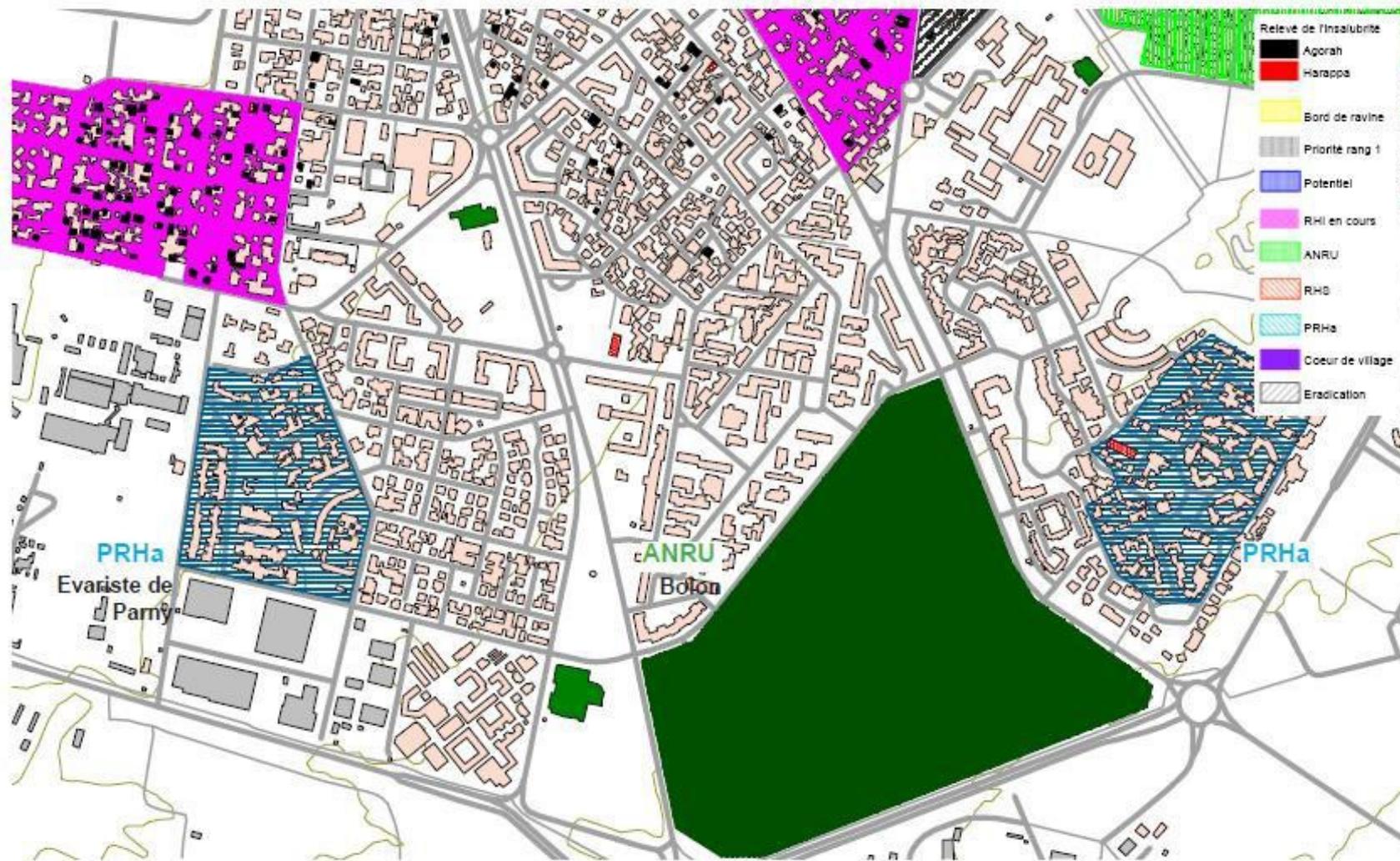
Opération de
20 logements

RHI



- Relevé de l'insalubrité
- Agorah
- Harappa
- Bord de ravine
- Priorité rang 1
- Potentiel
- RHI en cours
- ANRU
- RHS
- PRHa
- Coeur de village
- Eradication

LE PORT



Liberté • Egalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement

RÉUNION

3. Des actions territorialisées: ex TCO

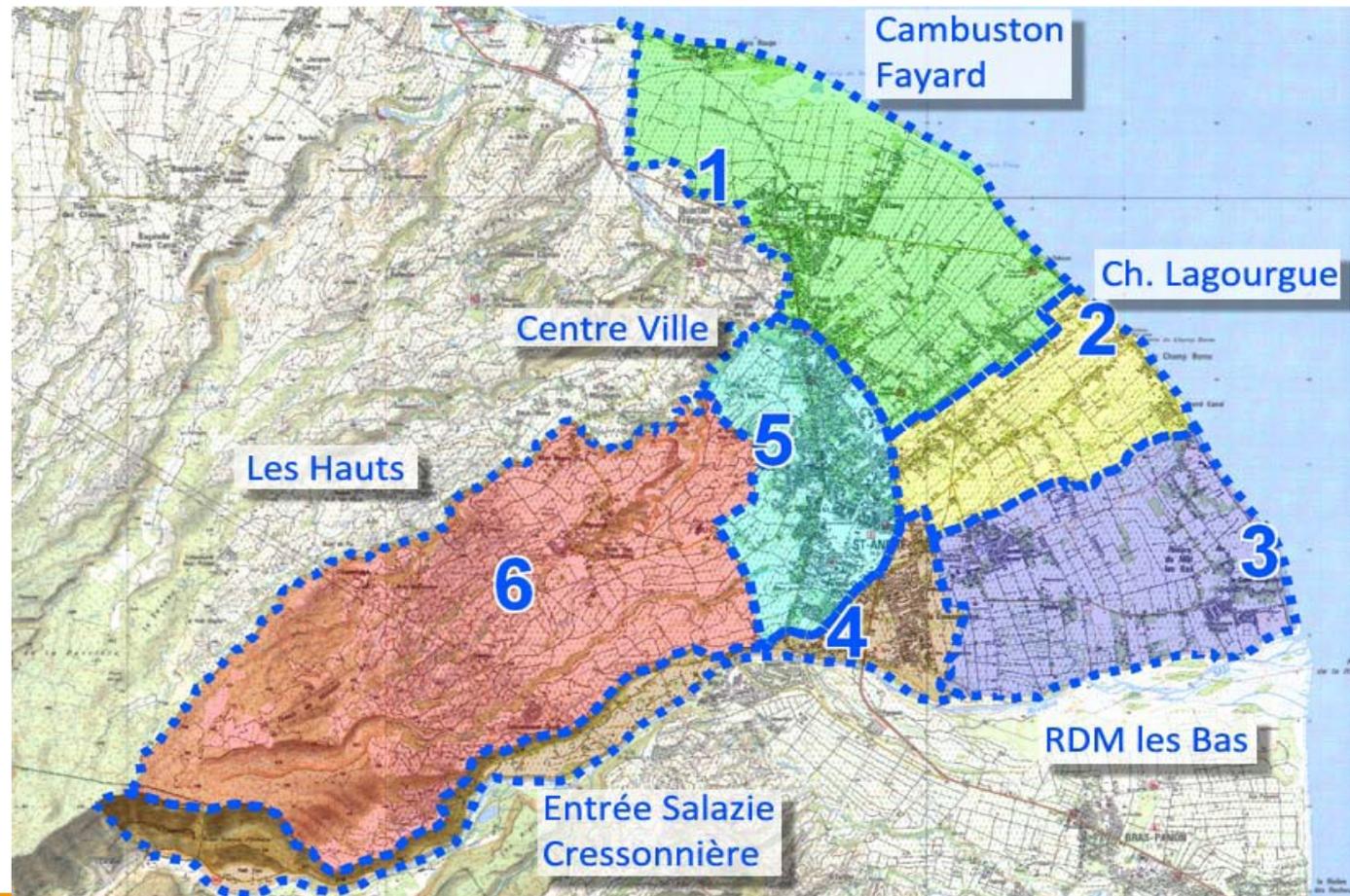
communes	Secteurs prioritaires	Nbres de HPI	Actions envisagées
La Possession	Pichette	91	Action 1 et 2
	Dos d'ane	192	
Le Port	Cite Ariste Bolon	150	Action 3
Saint Paul	Ruisseau	100	Action 1
	Bois de Nefles	130	
	Barrage	87	
	Fleurimont	79	
	Bernica	82	
	Tan Rouge	80	
	Savana/poudriere	87	
	Bras Mouton	28	
	Moulin à eau	68	
Ravine Daniel	96		
Trois Bassins	Montvert les Hauts/les Bas	224	Action 2
Saint Leu	Grand Fond	112	Action 1 et 2
	La Salette	30 familles	
	Stella	10 familles	
	Colimaçon les Bas	32 familles	
	Piton St Leu	12 familles	



Liberté • Egalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

3.Des propositions d'actions : ex Saint André

6 secteurs identifiés avec amélioration sur place pour 50 % des HI et relogement pour les autres (hors AU,U, en zone à risques , en diffus) dans secteurs avec foncier maîtrisé (Secteur Potentiel de Relogement)



4 Mise en œuvre de la phase d'actions ex : TCO

- Le TCO pilote le PILHI
- Une équipe dédiée composée d'un coordonateur+ 3 chargés d'opération : COP Bassin Sud (Les Trois Bassins/Saint Leu) COP Bassin Centre(Saint Paul) COP Bassin Nord (Le Port/La Possession) + Chargé(e) d'affaires sociales
- Le TCO suit , anime et évalue le plan
- Elle rassemble les compétences techniques, sociales pour accompagner les communes et les habitants et faire le lien entre les collectivités et les partenaires .
- Les outils de suivis du Plan :
 - - les comités de pilotage : 2/an
 - - les comités techniques : 2/an
 - - réunions partenariales :(communes, patenaires) en fonction des thèmes et des besoins

4 Mise en œuvre de la phase d'actions ex : TCO

- TCO : Le guichet unique du signalement de l'insalubrité
- Le guide de l'habitat indigne
- [L'observatoire de l'insalubrité](#)
- Les études préalables complémentaires sur des secteurs d'actions prioritaires .

L'observatoire de l'insalubrité

Fonctionnement :

- outil de suivi des actions du P.I.L.H.I. qui vient compléter la démarche engagée sur le territoire
- s'inscrit pleinement dans les objectifs du P.D.L.H.I.
- Outil clé d'aide à la décision
- Base de données commune, partagée , à jour et centralisée
- Utilisation de l'outil S.I.G.
- Alimenté par les données des Plans déjà en cours et recueillies auprès des différents partenaires

Objectifs de l'Etat : observatoire de l'habitat insalubre

- disposer d'un état des lieux de l'insalubrité sur le territoire en temps T
- Centraliser des informations existantes aux différents échelons territoriaux
- Suivre l'évolution du phénomène et évaluer la situation en fonction des actions mises en œuvre

Mettre en commun les indicateurs des différents observatoires ,

Conclusion : Le PILHI : un outil de connaissance, de stratégie et d'aide à la décision

- Un outil de mise en oeuvre du volet « habitat indigne » des PLH
- Un outil qui a pour objectif de promouvoir une approche globale de toutes les situations d'insalubrité
- Une phase étude qui remplacera les études préalables des Rhi et permettra de décliner directement les études pré-opérationnelles sur les secteurs priorités
- Une équipe opérationnelle renforcée à l'échelle des EPCI
- Un guichet unique pour les déclarations de situations d'insalubrité
- Un outil de suivi de la situation de l'habitat indigne et des résultats des actions entreprises sur le territoire.



FIN

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergies et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

Présent
pour
l'avenir



Ministère de l'Écologie, du Développement durable,
des Transports et du Logement

www.reunion.developpement-durable.gouv.fr