

# Outils de la lutte contre l'Habitat indigne (LHI) à la Réunion



La Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale Insalubrité

L'exemple de l'opération de  
Résorption de l'Habitat Insalubre  
du quartier Terrain Elisa à Sainte Marie

# Définition & mission de la MOUS insalubrité



## ☰ Définition :

La Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale est une prestation d'ingénierie qui a pour objectif de promouvoir l'accès au logement des personnes et familles défavorisées.

## ☰ Mission :

La MOUS insalubrité vise à apporter une solution de logement décent aux occupants d'un habitat insalubre. Cette mission vise à faciliter l'insertion des personnes dans leur environnement par le logement.

# Présentation de la MOUS : RHI Terrain Elisa



Le quartier de Terrain Elisa fait l'objet d'une vaste opération d'aménagement de type RHI (Résorption d'habitat insalubre). En lien avec les habitants et les associations du quartier, la Ville poursuit plusieurs objectifs :

- aménagement, désenclavement, équipement et viabilisation ;
- conservation des logements pouvant être réhabilités ;
- maintien sur place de la population, dans la mesure du possible ;
- préservation de la cohésion sociale ;
- développement de l'insertion et de l'accompagnement social.

# Présentation de la MOUS : RHI Terrain Elisa



Le dispositif de RHI, prend en compte le Nord du quartier, une zone peuplée d'environ 1 000 habitants pour une superficie de 31 hectares.

Le quartier dans son ensemble compte près de 1800 habitants.

Cette opération d'envergure résulte d'une forte volonté municipale, et nécessite aussi pour sa réalisation l'engagement de l'Etat.

La CINOR est aujourd'hui le Maître d'Ouvrage.



# Présentation de la MOUS : RHI Terrain Elisa



- Historique
- 2001-2003 : 1ère études techniques et sociales et élaboration du projet avec la SEMADER en tant que maîtrise d'ouvrage déléguée
- 2011 : la CINOR reprend l'opération en tant que maître d'ouvrage. Une réactualisation des études techniques et sociales aboutie sur un nouveau projet en 2012.
- 2013 : la société GB2 a en charge la MOUS (accompagnement social des familles ; planification et mise en œuvre des relogements)



# Présentation de la MOUS : équipe & missions



La MOUS est composée de deux personnes :

- une assistante sociale, chargé de l'accompagnement social et du relogement des famille
- un chargé d'étude qui est intervenu en phase pré opérationnelle pour l'élaboration et le suivi du SIG et la cartographie.

La MOUS est source d'information. Elle met en évidence des problématiques fortes et est force de propositions pour toute nouvelle intervention, participant ainsi à la mise en cohérence des actions entreprises sur le terrain sur un réseau de partenaires.



# Présentation de la MOUS : le relogement



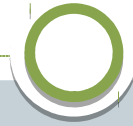
Les souhaits des ménages ont été recueillis lors d'une enquête socio-économique. Celle-ci a permis de déterminer les moyens à mettre en œuvre pour mener à bien cette opération et la typologie de logements nécessaires. Le rôle de la MOUS est de tenir à jour ses informations.

La MOUS s'occupe de la planification et de la réalisation des relogements des personnes devant être déplacées, soit parce que leur logement est insalubre soit parce qu'il doit être démoli pour permettre la réalisation des travaux.

Ces relogements sont provisoires ou définitifs. En effet, des familles sont temporairement relogés la plupart du temps dans le parc locatif mais reviendront ultérieurement sur le site (opération de LES ou de locatif) ou sur place (LES ou amélioration).



# Présentation de la MOUS : autres missions



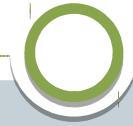
- ✓ Le repérage et le signalement aux services municipaux des travaux urgents à réaliser sur le quartier.
- ✓ Le repérage des familles extérieures à la RHI pour des projets de PTZ ou de locatifs sociaux.
- ✓ Le repérage et l'identification des parcelles pouvant relever de la loi Vivien.

Et avant tout, de nombreuses relations partenariales, indispensables au travail de la MOUS, qui s'efforce toujours d'associer un maximum de partenaires à chacune de ses actions.





# Présentation de la MOUS : ruine, vacance, zone à risque



Cette procédure a pour objectif la démolition des ruines du quartier. La MOUS a tout d'abord recensé, les constructions en ruines ou vacantes, afin d'identifier un dispositif sur le secteur de la RHI et de le coordonner.

Elle repère les évolutions (occupation-squat de constructions vacantes ou en ruine, l'ajout de pièces supplémentaires à des maisons édifiées en zone rouge du PPR ...), recherche les propriétaires avec la CINOR ...



# Rôle de la MOUS auprès des familles :



VEILLE SOCIALE

- ▣ Présentation du projet aux familles,
- ▣ Evaluation familiale, sociale, logement, sanitaire, financière des bénéficiaires
- ▣ Analyse et proposition de sortie de l'insalubrité adaptée à la situation



▣ Constitution du dossier

# Modalités d'accompagnement



- **La permanence sur site**

La MOUS tient une permanence à un endroit stratégique (en général sur site), à fréquence définie s...



- **Les visites à domicile**

La MOUS organise des visites à domicile.

- **La permanence téléphonique**

La MOUS dispose d'un téléphone dont le numéro est communiqué aux familles.

- **ISIC/ISAP**

Intervention sociale d'intérêt collectif/Intervention sociale



➤ **Permanent**  
**(Maitre**  
**d'ouvrage,**  
**maitrise**

# Phase opérationnelle : Orientation



**Diagnostic social & technique**  
**MOUS**



**LES**



**Diffus**

**Groupé**



**Amélioration**



**Lourde**

**Légère**



**Locatif**



**Définitif**

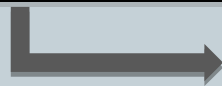
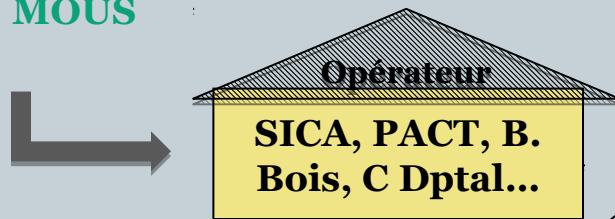
**Transit**

# Phase opérationnelle : LES



## Constitution du dossier

MOUS

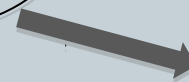


Diagnostic  
technique & financier  
(subvention, prêt, apport  
personnel)



**Dossier non réalisable**  
(nouvelle orientation à définir)

MOUS



**Accompagnement  
préalable**

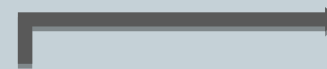
(aménagement, régularisation  
foncière, apport personnel, etc.)

MOUS

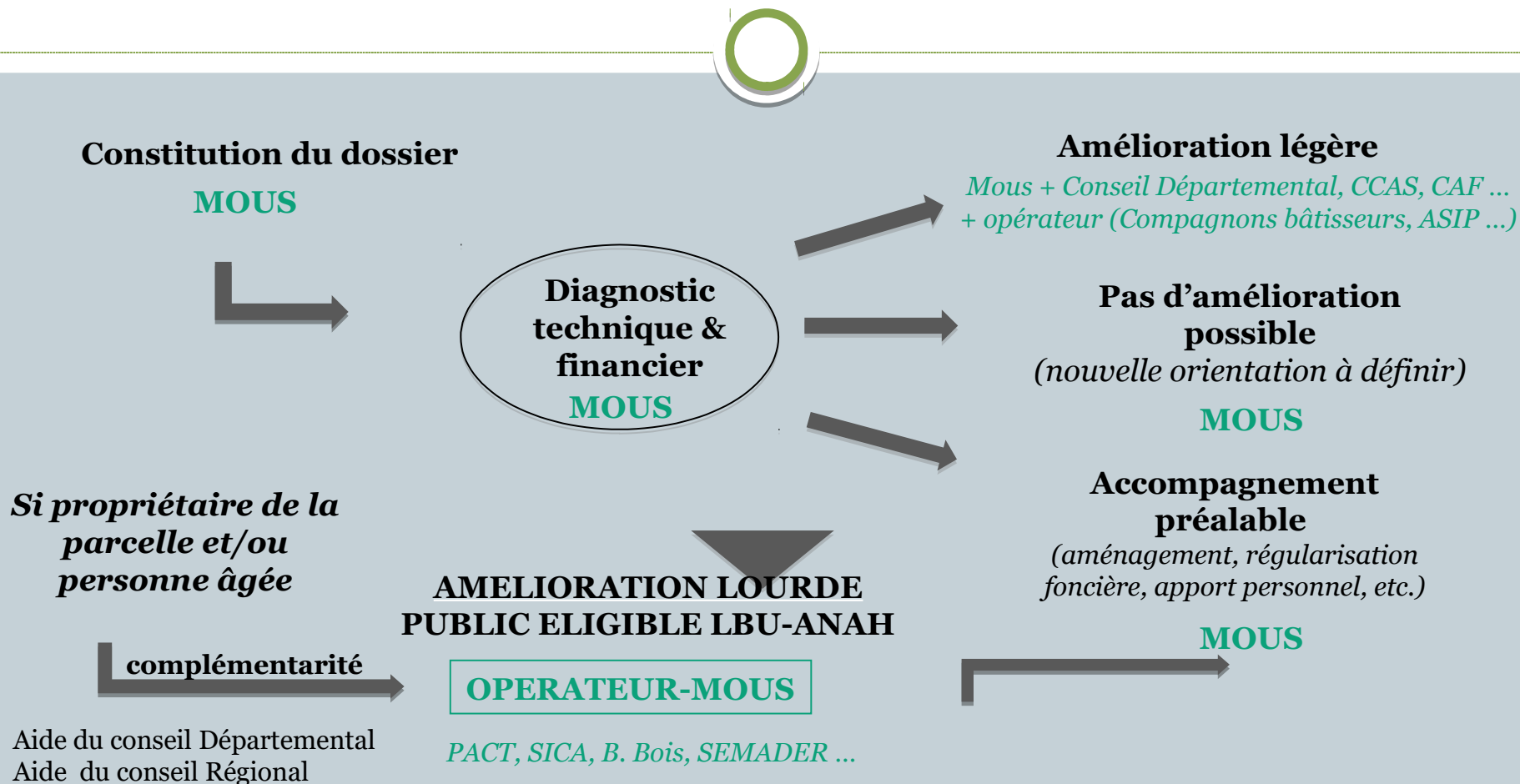


**LES POSSIBLE  
PUBLIC ELIGIBLE**

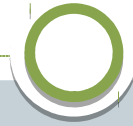
**OPERATEUR-MOUS**



# Phase opérationnelle : Amélioration



# Phase opérationnelle : Locatif



**Constitution du dossier**

**MOUS**



**Commission  
d'Attribution de  
Logement**

**Préfecture, ville, bailleur, CINOR  
CAF, Conseil Départemental...**

**Accompagnement  
préalable**

(préparation financière, mobilier,  
ouverture compteurs...)



**Relogement  
définitif**

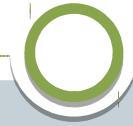
*CAF (AL), RHI, Département*

**Relogement  
transit**

*CAF (AL), RHI*



# Les limites



- Maintenir la communication avec les familles sur des projets en cours depuis 15 ans !
- Conditions d'attribution des aides (âge, statut d'occupation, ...).
- Non adhésion de certaines familles au projet.
- Les situations d'indivision de 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> degré pour lesquelles les aides actuelles sont insuffisantes.
- Des partenaires qui se sont désengagés du financement