

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

Les Plans Communaux et  
Intercommunaux de Lutte contre  
l'Habitat Indigne

**Mercredi 08  
novembre  
2017**

**DEAL**  
Service habitat – logement social



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
RÉUNION

# INTRODUCTION

- Contexte à La Réunion
- Rappel réglementaire
- Les objectifs
- Principes et contenu d'un plan
- L'observatoire
- Conclusion



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
RÉUNION

# Le Contexte : Une insalubrité qui reste préoccupante

*16 235 logements insalubres en 2009 (pour 21 379 recensés en 1999);*

*(6 % des foyers réunionnais) malgré un effort très important des collectivités et de l'État*

*Les grands quartiers d'insalubrité massive sont majoritairement 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 , en zones à risques ;

Des situations foncières complexes : indivisions non résolues, occupation à titre gratuit, propriété contestée... rendant difficiles les interventions publiques visant une restructuration de quartiers et une amélioration de l'habitat.



# Rappel réglementaire

- **circulaire du 31 mars 2014** relative à la mise en œuvre de la loi Letchimy confirme l'intérêt d'élaborer les PILHI pour se doter d'une meilleure connaissance de l'Habitat Indigne
- **loi N°2015-1268 du 14 octobre 2015** d'actualisation du droit des outre mer dans son article L302-17 à 19 oblige chaque collectivité à se doter d'un plan .

# OBJECTIFS

- Élaborer une stratégie territoriale de solutions adaptées aux différentes situations révélées par le diagnostic
- Associer les différents partenaires publics, acteurs sociaux
- Partager la vision du diagnostic avec un engagement des acteurs chacun sur leur champ de compétence



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
RÉUNION

# Contenu des Plans de Lutte contre l'Habitat Indigne

1/L'élaboration d'un constat /état des lieux systématique (diagnostic) du périmètre d'étude

Des situations variables en fonction des territoires

2/Des modalités d'intervention par des solutions transversales et territoriales

A adapter en fonction du contexte

A mettre en œuvre, à suivre et évaluer

3/Des plans d'actions priorités sur les secteurs identifiés

En proposant les outils adaptés en fonction du contexte

En présentant un calendrier de mise en œuvre avec un chiffrage des actions



# 1 Le diagnostic territorial

Poursuit trois objectifs :

- la connaissance des problèmes
- la localisation de ces problèmes et leur typologie ;

Il s'agit d'un double traitement, géographique, et analytique, qui permet de préparer le cadre des solutions ;

- l'élaboration des solutions regroupées par famille de problèmes, avec leur importance et leur degré d'urgence.



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
RÉUNION

# 1 Le diagnostic territorial

Il s'appuie sur :

- **Un repérage fin des diverses situations d'habitat indigne** dans les zones urbaines et rurales sur l'ensemble des types d'habitat, régulier ou non et tous types d'occupation (locatif ou non) – évaluation de l'état apparent des logements

- **le contenu des études existantes ou en cours**, (ZHPI, études de faisabilité, études pré-opérationnelles, et opérationnelles) études urbaines... données sociales connues de certains acteurs (travailleurs sociaux, CCAS, ADIL, CAF, etc ...)

- le recueil des éléments contextuels : VRD, zonages réglementaires, problématique foncière, exposition aux risques naturels ...

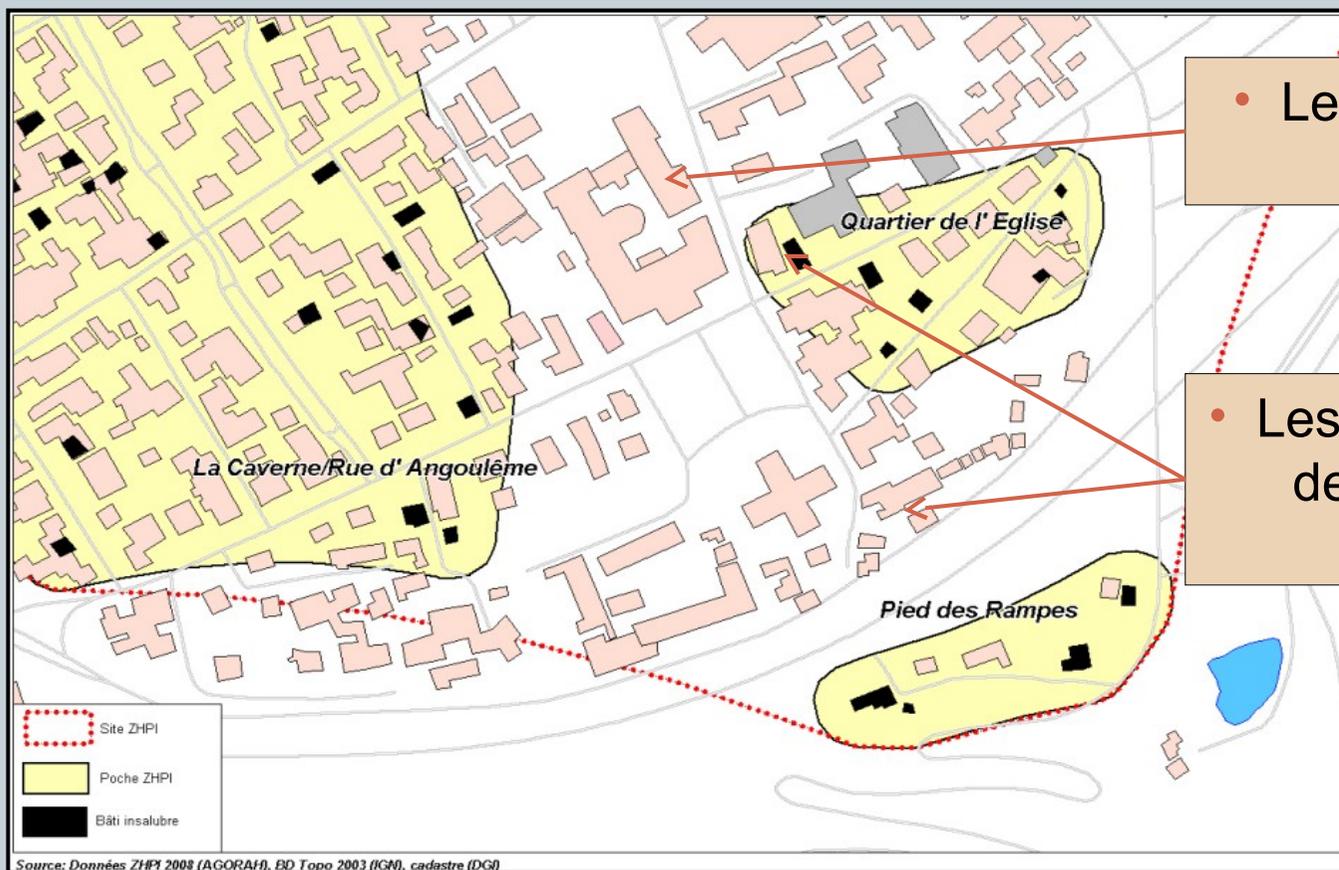
*(méthodologie à proposer par le BET )*



# Le Diagnostic : Echelles d'analyse



## Bâti et poches



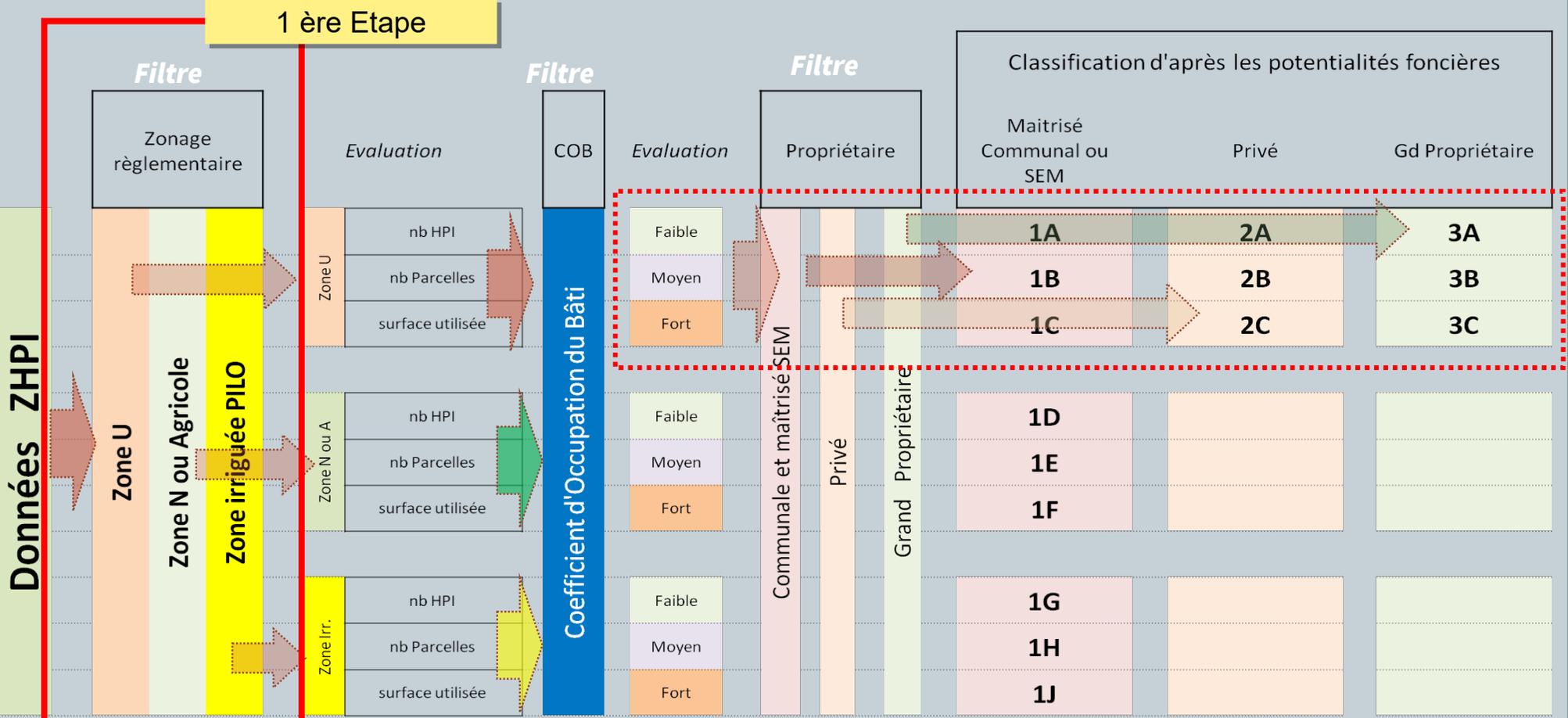
- Le bâti est l'élément de base des données

- Les poches ZHPI permettent de réaliser les analyses thématiques

# Analyse du foncier

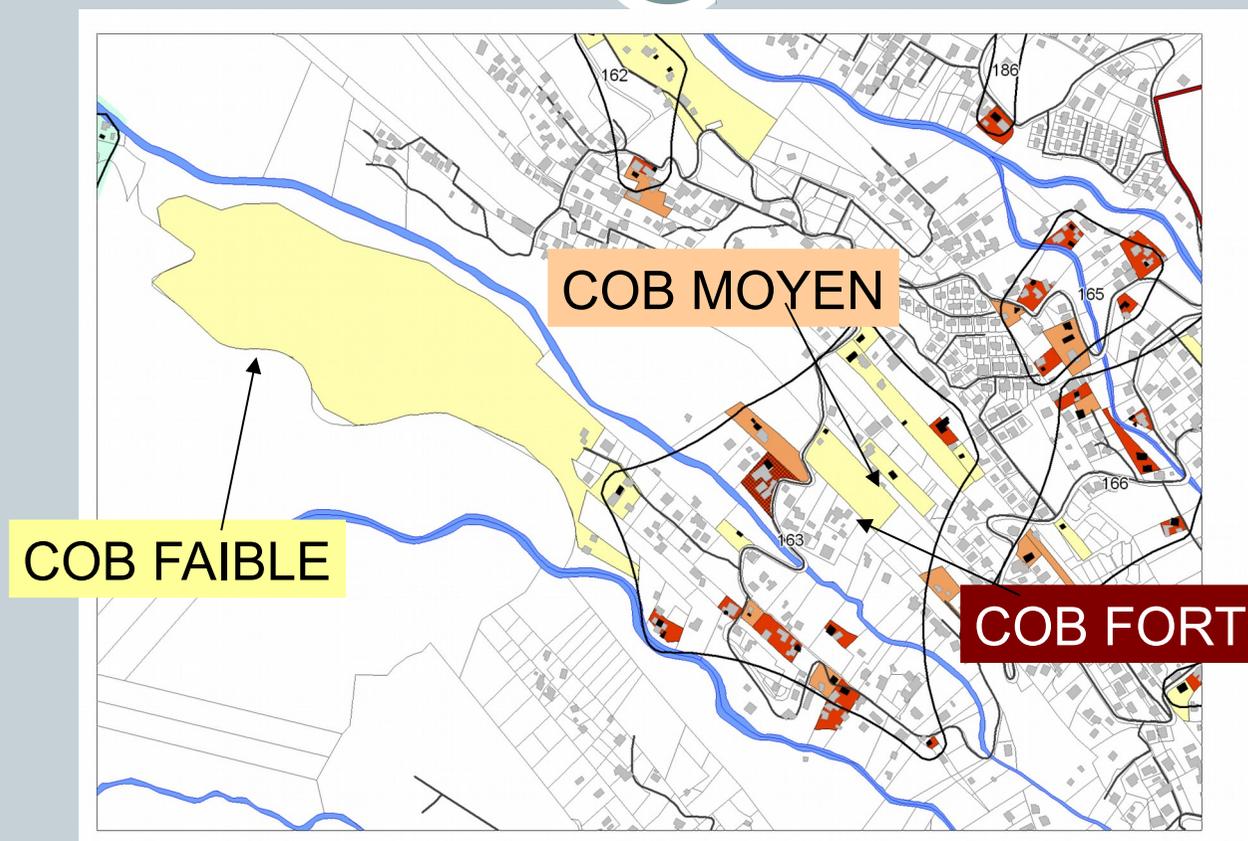
## Méthodologie de classification des parcelles

### 1 ère Etape



27 CAS DE FIGURE DE BASE

# Identification de la capacité d'accueil des terrains



# Disponibilité du foncier

## C.O.B. et Orientations

- COB Faible (< à 0.6)** → **Parcelle favorable à l'implantation de nouveaux logements**
- COB Moyen (entre 0.6 et 1)**  
**logements** → **Parcelle à optimiser sans gain significatif en**
- COB Fort (> à 1)** → **Parcelle saturée, déplacement des familles**

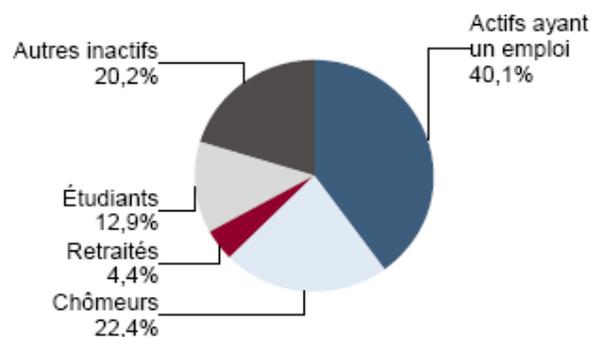
**Le potentiel de chaque parcelle sera envisageable en fonction des paramètres administratifs et techniques suivants :**

**maîtrise du foncier, (public, SEM et aménageurs, privé ou grand propriétaire)**  
**zonage du PLU en adéquation**  
**situation de l'assainissement collectif**  
**absence de risques naturels**  
**topographie des sites**  
**proximité des équipements publics**  
**accessibilité**

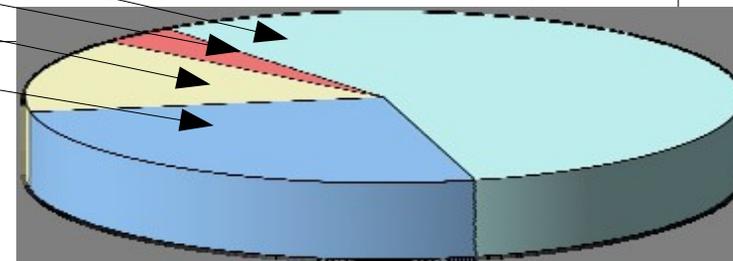
# 1 Le Diagnostic territorial

Y compris :

- Statut de l'assiette foncière de l'habitat pour effectuer une première typologie de l'habitat informel
  - Principales caractéristiques du peuplement
- +
- Potentialités des territoires à accueillir des projets



**Locataire**  
**Occ Gratuit**  
**Propriétaire sol et log.**  
**Propriétaire logement**



# 1 Le Diagnostic et l'Analyse des données repérées

- mettre en lumière les dynamiques démographiques et sociales en cours
- identifier les situations les plus graves et les plus urgentes à traiter, notamment en opérant des croisements entre différents critères.
- élaborer les typologies des différentes situations rencontrées (type d'indignité, situations urbaines, foncières, sociales)
- préciser les règles de priorité proposées pour identifier et traiter les situations graves sur le double plan de la sécurité et de la situation sociale.



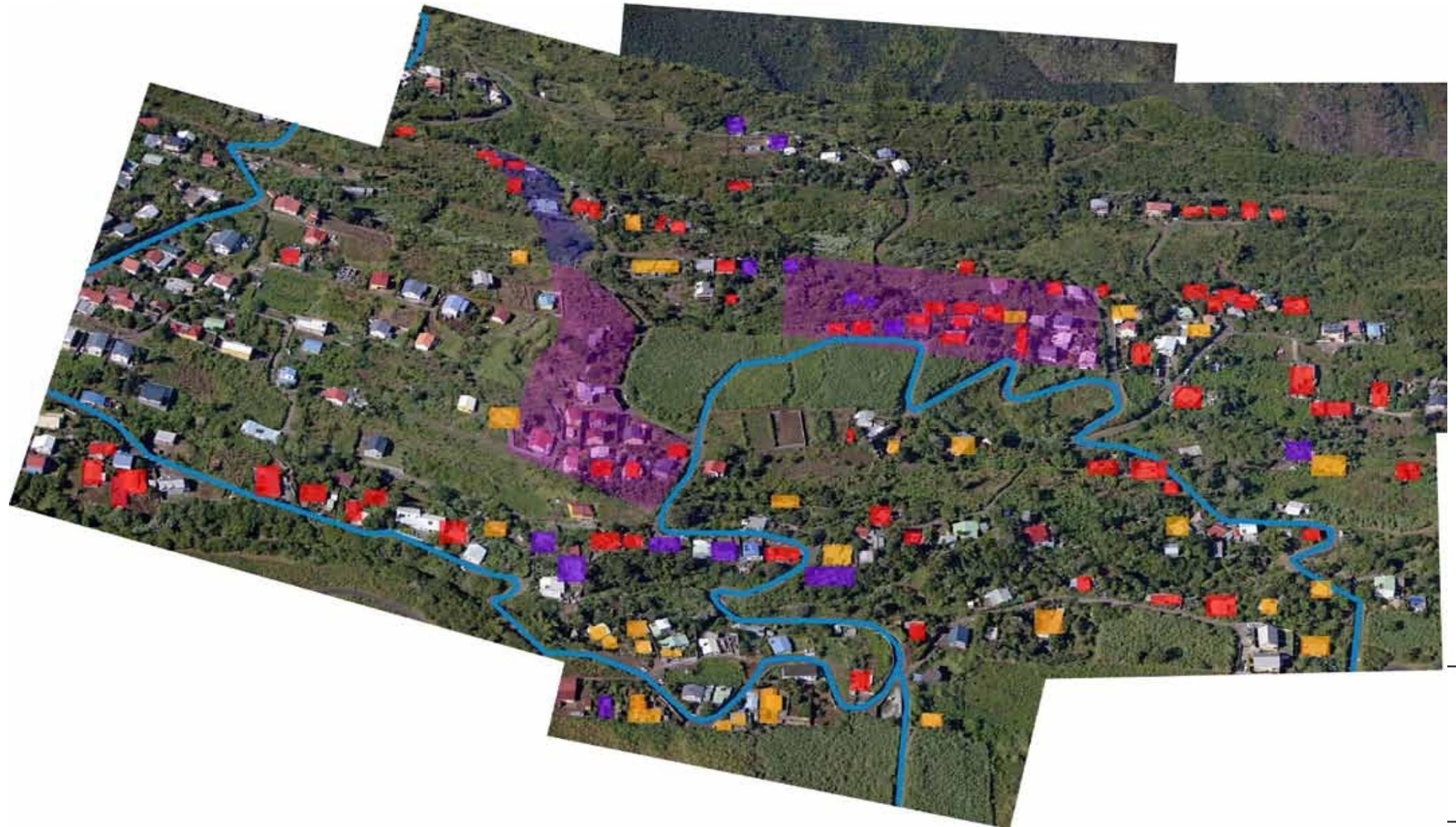
PRÉFET  
DE LA RÉGION  
RÉUNION

# 1. Un constat variable selon les territoires : ex TCO

9000 logements insalubres sur le TCO avec une 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 (zones semi-rurales)
- Un statut d'occupation du foncier précaire (indivision, occupants sans titre, occupation contestée)
- Des urgences face aux risques naturels, sanitaires et sociaux
- Une amplification de la problématique des « marchands de sommeil »
- Limites des outils classiques de RHI (*plus adaptés aux situations d'habitat indigne groupé en secteur urbain ou péri urbain*)

# Bois de Nèfles



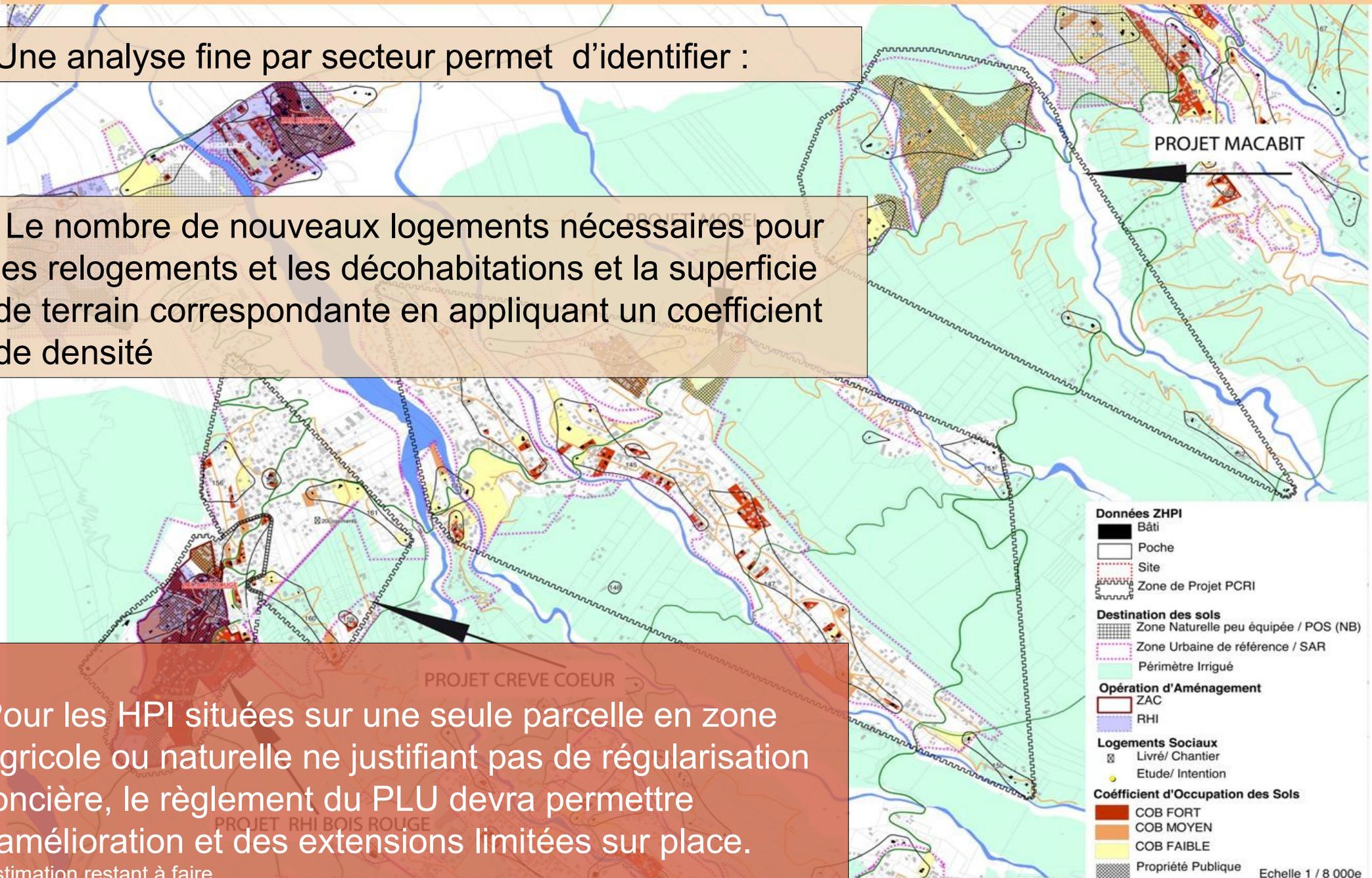
BASSIN DE VIE DU GUILLAUME:  
SECTEUR BELLEMENE/ BOIS ROUGE

Une analyse fine par secteur permet d'identifier :

Le nombre de nouveaux logements nécessaires pour les relogements et les décohabitations et la superficie de terrain correspondante en appliquant un coefficient de densité

Pour les HPI situées sur une seule parcelle en zone agricole ou naturelle ne justifiant pas de régularisation foncière, le règlement du PLU devra permettre l'amélioration et des extensions limitées sur place.

Estimation restant à faire



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

- 1 082 habitats insalubres sur 16 235 logements (ZHPI) ; 6,5 % du parc de logements communal

**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



# 1 .Un constat variable selon les territoires

## Ex : CIREST

- 122 000 habitants, 38 500 résidences principales
- Etude ZHPI 3 095 logements en mauvais ou très mauvais état ;
- Parmi les 3 095 logements, 964 logements ne nécessitent plus d'intervention en 2013 ;
- 879 nouveaux logements qui nécessitent une intervention
- 3 010 logements qui nécessitent une intervention, soit une diminution de 2,7% par rapport à l'étude ZHPI de 2008 ;
- Situation diffuse : l'opération RHI ou RHS n'est pas l'outil adapté.

# 1 .Un constat variable selon les territoires

## Ex : CIVIS

ZHPI 2008 : 4120 HI

PILHI 2016 : 4642 HI (522 en plus/2008)

- variation selon les communes : **+70 %** à Saint Louis ; + 31 % à L'Etang Salé et -16 % à Saint Pierre
- **40 %** des logements indignes sont vacants
- **50 %** des parcelles comprennent **plusieurs** habitations dégradées

# 1 .Un constat variable selon les territoires

## Ex : CIVIS

- 61 % des logements sont en mauvais ( 31%) et très mauvais (30 % ) état (1/2 sont des logements mixtes- dur/tôle ou bois)
- 42 % des logements sont en zone constructible ;
- ancienneté de l'occupation ( 73 % des occupants ont + 30 ans)
- faible niveau de ressources ( 89 % des ménages ont moins de 750€/mois)
- importance des occupants sans titre

## 2 Les Propositions d'action

- Définir les objectifs quantitatifs et qualitatifs de traitement des diverses formes d'habitat indigne repérées
- Elaborer une stratégie territoriale de solutions, situées et appropriées aux différentes situations révélées par le diagnostic.
- Proposer un ensemble d'actions par priorités géographique et stratégique sur une durée de 3 ans reconductible dans le cadre d'une convention entre partenaires Etat/ collectivités

Le PILHI est le « volet indigne » du PLH

**Financement et subvention** : PILHI : 80 % Etat ; PCLHI : 50 % Etat

**Maitres d'ouvrage** : EPCI, Commune



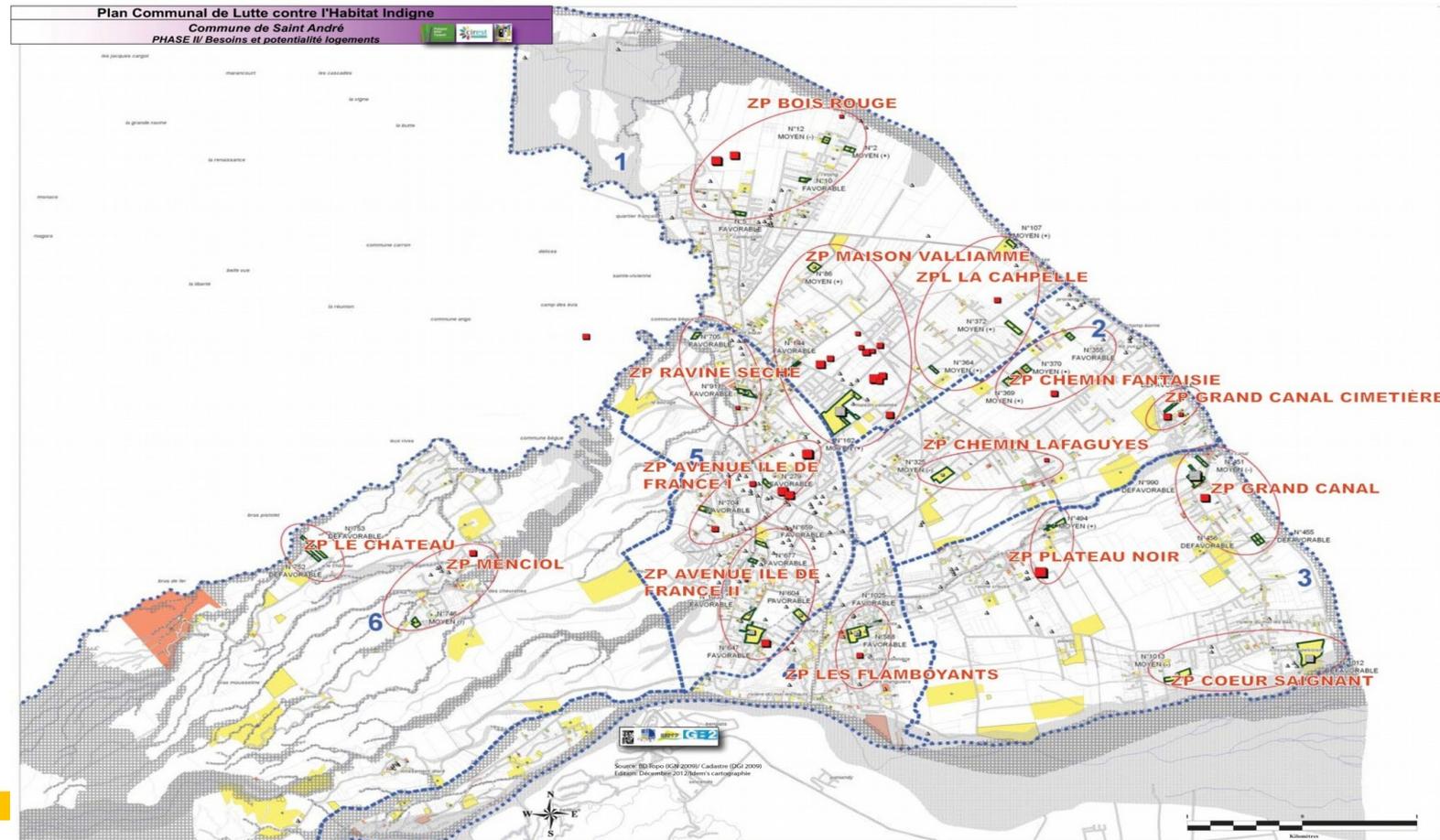
## 2.Des propositions d'actions transversales

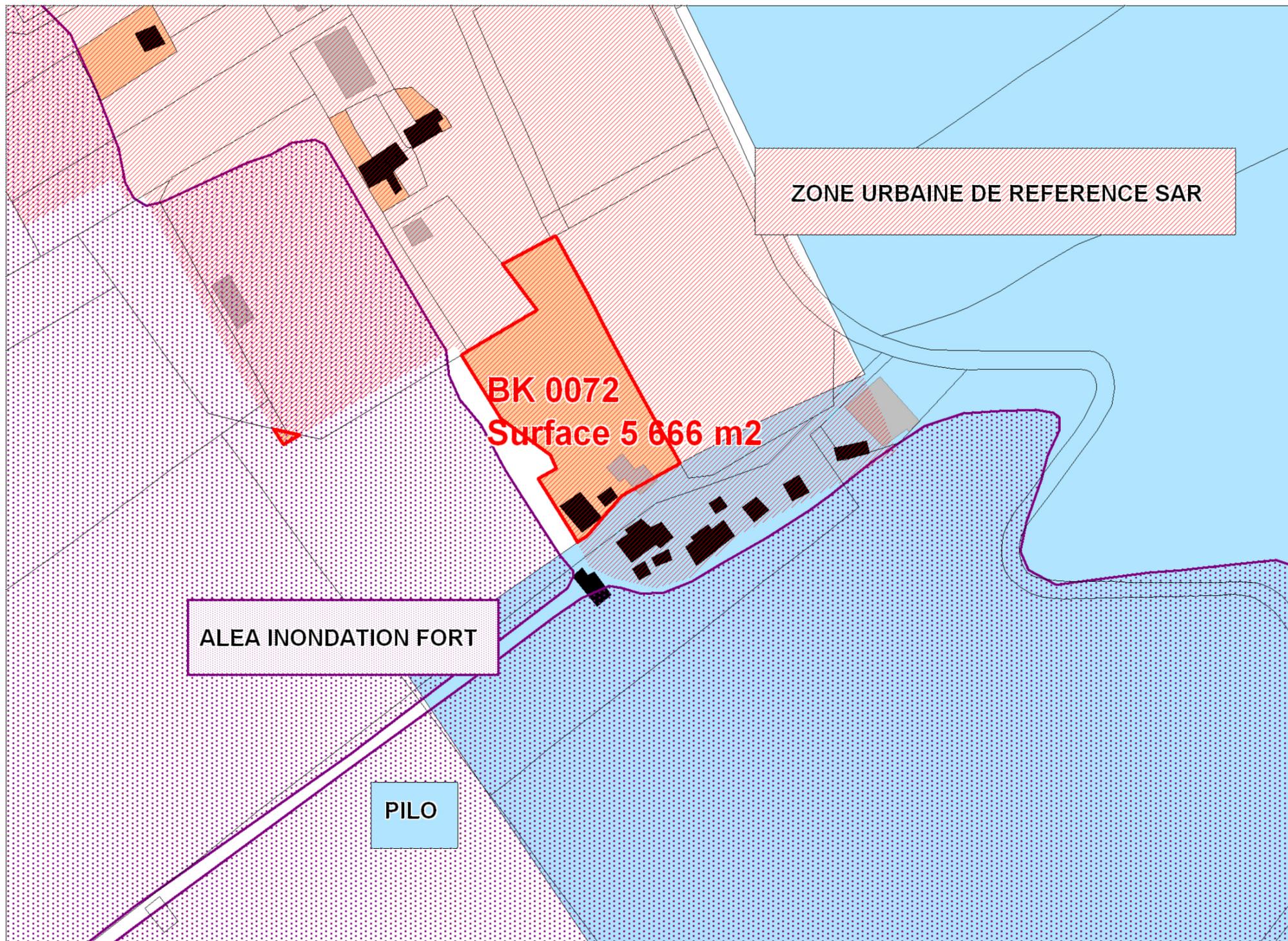
### Les grandes orientations :

- Accélérer et amplifier la **production de logements sociaux**
- **Traiter l'insalubrité** par des entrées non territorialisées mais / **l'urgence sociale et sanitaire identifiée**
- Mettre en place **un guichet unique des signalements** pour l'éradication de l'habitat indigne
- Favoriser les **relogements** 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 ?)

# 2.Des modalités d'interventions : ex Saint André

Amélioration possible des logements sur place pour **50 % des HI** et relogement pour les autres (quand situés hors AU,U, en zone à risques , en diffus) dans des secteurs à foncier maîtrisé (Secteur Potentiel de Relogement)





ZONE URBAINE DE REFERENCE SAR

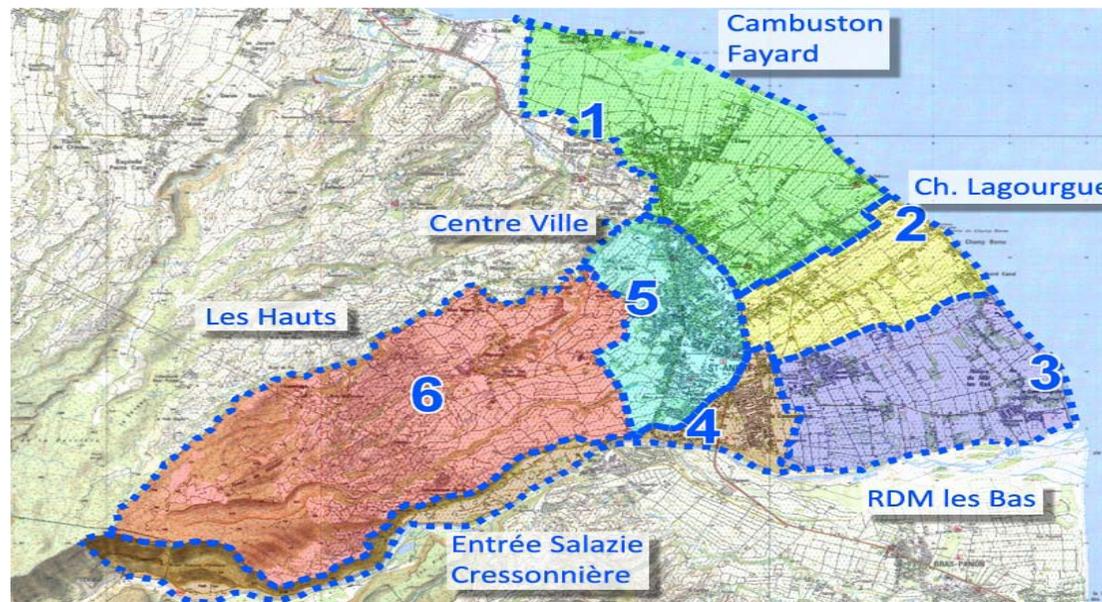
**BK 0072**  
**Surface 5 666 m2**

ALEA INONDATION FORT

PILO

# 3.Des propositions d'actions : ex Saint André

- Constat **44 % de locataires déclarés** : Proposition d'une mise en place d'une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)** pour accompagner les propriétaires bailleurs dans l'amélioration des logements (ANAH)



## 2.Des modalités d'interventions : ex TCO

**Action 1** : Opérations « cœur de village » (urgence face aux risques = Démolition / Relogement avec localisation préférentielle de logements pour personnes âgées) Et handicapées + réorganisation du quartier  
=> 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 » (Améli repérage et le circuit de signalement)

## 2.Des modalités d'intervention territorialisées: ex TCO

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



## 2.Des modalités d'intervention territorialisées: ex Petite Ile

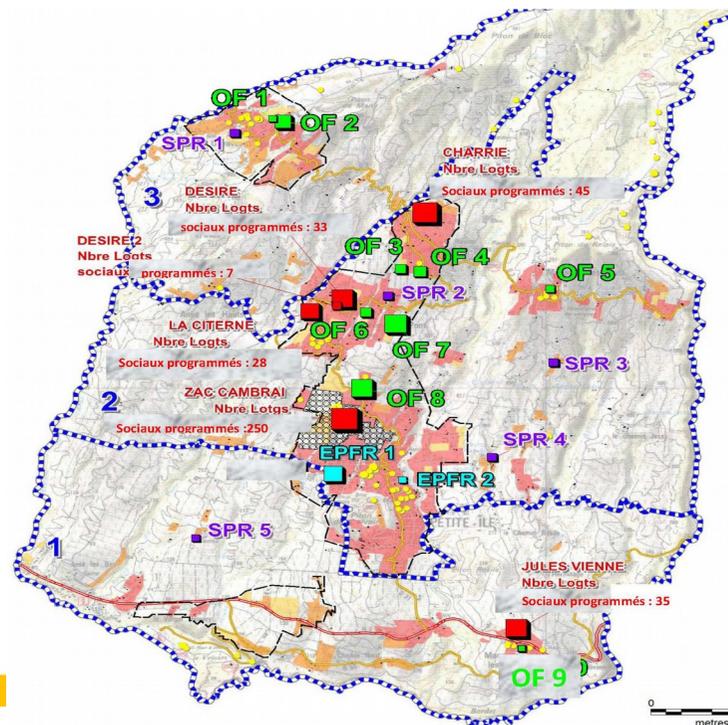
Des terrains identifiés comme sites potentiels de relogement ( foncier maîtrisé EPFR ou commune)

- en 2017 : lancement d'une OGRAL sur le quartier Manapany les hauts .

**SPR** : Site abritant de l'indignité et présentant des capacités de densification

**EPFR** : site acquis par l'EPFR et non encore affecté à une opération précise

**OF** : Opportunités foncières permettant de renforcer la structuration urbaine



## 2-Mise en œuvre de la phase d'actions du PILHI du TCO

- **Le TCO pilote le PILHI**
- Une équipe dédiée composée d'un coordonnateur+ 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 .
- **Le TCO assure la gouvernance du plan** :
  - - les comités de pilotage : 2/an
  - - les comités techniques : 2/an
  - - réunions partenariales : en fonction des besoins

## 2-Mise en œuvre de la phase d'actions du PILHI du TCO

- Elaboration d'un guide de l'habitat indigne à destination des collectivités
- Mise en oeuvre d'un observatoire de l'insalubrité pour suivre et évaluer les dispositifs mis en place
- Lancement d'études complémentaires sur des secteurs prioritaires pour actualiser les données et proposer des solutions opérationnelles dans des situations complexes
- Travail en régie de l'actualisation et l'analyse des données recueillies sur les sites prioritaires par les Chargés d'opérations
- Mise en place des opérations OGRAL sur les communes en collaboration avec les Compagnons Bâtisseurs (convention Cadre sur 5 ans 90 OGRAL)
- Mise en place d'un guichet unique du signalement de l'insalubrité suivi par la chargée d'affaires sociale
- Relogement des familles identifiées par le guichet unique dans le parc de logement social dédié au TCO/PILHI
- Etude sur les sorties d'indivision commandée à la Chambre des Notaires



## 2-Mise en œuvre de la phase d'actions du PILHI de la CIREST

- **2017** : Préfiguration de l'équipe :

un coordonnateur chargé d'établir la feuille de route

une assistante sociale pour recueillir les signalements

- **2017** : lancement d'une étude pré opérationnelle sur l'habitat indigne en zone à risque d'aléa fort.

- **2017** : lancement de deux études OGRAL ( Saint Benoit et Saint André )

**Objectif 2018** : recrutement d'un technicien bâtiment et un technicien foncier + mise en œuvre des chantiers OGRAL



# Etat d'avancement des PILHI/PCLHI

- 1999 /2007 : étude ZHPI
- 2009 : étude PCRI de Saint Paul
- 2009 : étude PCRI du TCO
- 2012 : PCLHI Saint André
- 2013 : PCLHI Petite Ile
- 2016 : PILHI CIVIS
- 2017 : CINOR et CA Sud

	diagnostic	Plan d'action	Programmation
PILHI TCO			2 <sup>e</sup> convention de trois ans
PILHI CIREST			Ingenierie en cours de recrutement + 1 étude HI en zone d'aléa fort + 1 OGRAL
PILHI CIVIS		En attente de validation	
PCLHI St ANDRE			1 action OPAH en cours ( étude)
PCLHI Pte Ile			1 OGRAL sur quartier Manapany les Hauts
PILHI CINOR	En cours démarré 07/2017		
PILHI CA SUD	Subv 2017		

# L'observatoire de l'insalubrité

- 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 recueillies auprès des différents partenaires et l'équipe de suivi/animation

# Conclusion :

Le PILHI/PCLHI est une approche globale de toutes les situations d'habitat indigne

## Le PILHI : un outil complémentaire au PLH

- Un outil de mise en oeuvre du volet « habitat indigne » des PLH
- Une durée d'action en corrélation avec le PLH : 6 ans.
- Un outil de connaissance du parc privé, volet déficient actuellement dans les PLH
- Capacité de répondre aux besoins identifiés dans les diagnostics PILHI/PCLHI par des opérations adaptées (typologie et produits)



# Merci de votre attention



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
RÉUNION