

MARS 2023

Bilan du Plan

Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne



Sommaire

03 Préambule

04 Présentation du PDLHI de La Réunion

05 Contenu du PDLHI

06 Gouvernance des pôles

08 Méthodologie

Bilan du PDLHI

10 *Axe 1. Sensibiliser et informer les acteurs de terrain à la LHI*

13 *Axe 2. Repérer et connaître les situations d'habitat indigne*

18 *Axe 3. Accompagner et former les acteurs de la LHI*

22 *Axe 4. Poursuivre la traitement de l'habitat indigne*

33 *Axe 5. Accompagner les occupants et les bailleurs*

37 *Axe 6. Lutter contre les marchands de sommeil*

45 *Action transversale*

46 Conclusion

Préambule

Lutter contre l'habitat indigne, permettre à tous l'accès à un logement décent, c'est reconnaître que le droit au logement est un fondement indispensable de la dignité humaine. Eradiquer l'habitat indigne, c'est contribuer à la résolution d'un certain nombre de difficultés : problèmes de santé, insécurité, risques physiques, impossibilité de se maintenir durablement dans un logement.

Reconnue comme l'une des priorités d'actions nationales des pouvoirs publics, la lutte contre l'habitat indigne mobilise de nombreux acteurs pour apporter une réponse à des situations qui, en plus des problèmes de santé publique, comportent bien souvent des problématiques sociales et d'exclusion. La réponse apportée doit être collective et intégrer des aspects aussi bien réglementaires que financiers ou sociaux. Pour cela, la mobilisation de chacun est indispensable.

C'était la vocation du deuxième plan défini localement, objet de la présente évaluation, dont s'est doté le PDLHI en 2017. Il s'est articulé avec le volet "lutte contre l'habitat indigne" du 6ème Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées - PDALHPD de La Réunion.

Figurent notamment dans ce plan des objectifs autour du repérage, de la sensibilisation des acteurs, de l'accompagnement des ménages et du traitement des situations. La lutte spécifique contre les marchands de sommeil est par ailleurs un axe important de ce plan d'actions. Les partenaires qui ont participé à son élaboration se sont engagés à améliorer la coordination de leurs actions et à intensifier les moyens de lutte afin de s'inscrire de manière pérenne et collective dans une politique volontariste de traitement de l'habitat indigne et participer ainsi pleinement à la mise en œuvre du droit au logement dans notre département.

Présentation du PDLHI de La Réunion

A l'instar du pôle national, les Pôles Départementaux de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) s'inscrivent dans une politique de lutte contre l'habitat indigne, impulsée et réaffirmée par les lois de lutte contre l'exclusion du 29 juillet 1998, de solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000 et par l'ordonnance de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux du 15 décembre 2005. La loi ALUR du 24 mars 2014 est également venue améliorer les outils de lutte contre l'habitat indigne.

Créé en juin 2011, le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne de La Réunion a pour vocation de traiter dans un cadre partenarial l'habitat indigne et le mal logement sur l'ensemble du département. A cette fin, il réunit l'ensemble des acteurs compétents du point de vue technique, juridique, social et financier, nécessaires à une approche globale de l'habitat indigne et du logement dégradé.

Le PDLHI vise donc à faciliter, développer et coordonner le travail en réseau et en partenariat des acteurs du logement pour renforcer l'identification et la résolution des situations d'habitat indigne, avec concrètement :

- un repérage de ces situations,
- une assistance et un conseil auprès des collectivités, notamment par le biais de formations et d'informations organisées pour répondre à leurs problématiques,
- une mise en concordance et en synergie des acteurs pour faciliter la résolution des situations, - un conseil et un accompagnement des occupants et des propriétaires,
- la mise en œuvre d'actions coercitives à l'encontre des marchands de sommeil,
- la promotion de la lutte contre l'habitat indigne dans le département.

Dans ce cadre, le PDLHI de La Réunion a établi un bilan des actions engagées depuis 2017 en vue d'écrire le plan qui s'appliquera sur la période 2023-2027.

Contenu du PDLHI

Le PDLHI s'articule autour de 6 axes, divisés en sous actions.

*SENSIBILISER ET INFORMER
LES ACTEURS DE TERRAIN
À LA LHI*

*REPÉRER ET CONNAÎTRE
LES SITUATIONS
D'HABITAT INDIGNE*

*ACCOMPAGNER ET FORMER
LES ACTEURS DE LA LHI*

*POURSUIVRE LE TRAITEMENT
DE L'HABITAT INDIGNE*

*ACCOMPAGNER
LES OCCUPANTS ET LES
BAILLEURS*

*LUTTER CONTRE LES
MARCHANDS DE SOMMEIL*

Gouvernance du Pôle

Le comité de pilotage départemental

Présidé par la Sous-Préfète en charge de la lutte contre l'habitat indigne, le comité de pilotage constitue l'instance stratégique et décisionnelle du Pôle. Il est chargé de fixer les orientations, d'arrêter le plan d'actions, et d'évaluer le fonctionnement du Pôle sur la base des bilans préparés par le comité technique de suivi. Le comité de pilotage se réunit a minima une fois par an. Le comité de pilotage est composé de l'ensemble des membres du PDLHI :

- Mme la Sous-Préfète référente en matière de lutte contre l'habitat indigne,
- Mme. la Présidente du Conseil régional,
- M. le Président de Conseil départemental,
- MM. les Présidents des EPCI,
- M. le Directeur de la DEAL,
- Mme la Directrice de la DEETS,
- M. le Directeur général de l'ARS OI,
- M. le Directeur de la DRFIP,
- M. le Procureur du Parquet de Saint Denis,
- M. le Procureur du Parquet de Saint Pierre,
- M. le Général commandant de la Gendarmerie nationale,
- M. le Directeur de la Sécurité publique,
- M. le Directeur général de la CAF,
- M. le Président de l'AMDR,
- M. le Président de l'ARMOS,
- M. le Président de la COMED,
- M. le Directeur de l'ADIL,
- M. le Directeur de l'AGORAH,
- Mme la Directrice de l'AIVS,
- M. le Directeur de la Fondation Abbé Pierre,
- M. le Directeur de SOLIHA Réunion.

Le comité technique de suivi

Le comité technique de suivi est l'instance opérationnelle du Pôle chargée de décliner les orientations fixées par le comité de pilotage. Il est composé des « techniciens » qui traitent les dossiers dans leurs champs de compétences respectifs. Il doit assurer la coordination de la LHI dans le département. Il est également le lieu de proposition d'actions au vu des questions traitées. Il se réunit a minima deux fois par an. Le comité technique de suivi est composé de :

- L'ARS OI
- La DEAL
- La DEETS
- La CAF
- Les coordonnateurs PILHI
- L'ADIL
- L'AGORAH
- La Fondation Abbé Pierre
- Les Compagnons Bâisseurs
- L'animateur du PDLHI

Ce comité pourra associer, en fonction de l'ordre du jour, d'autres membres experts.

La commission de coordination de lutte contre l'habitat indigne (CCLHI)

La commission de coordination de lutte contre l'habitat indigne (CCLHI) assure le suivi des arrêtés d'insalubrité. Cette commission a été installée officiellement par le Sous-Préfet référent en matière d'habitat indigne le 29 mai 2017. C'est le lieu privilégié d'échange d'information et de suivi pour le traitement de ces situations, entre les services traitant l'insalubrité de sa constatation à la réalisation des travaux d'office et les équipes PILHI présentes dans les territoires. Elle se réunit chaque mois. La CCLHI est composée de :

- L'ARS OI
- La DEAL
- La DEETS
- Les PILHI
- L'animateur du PDLHI

Cette composition peut varier en fonction des situations traitées par la CCLHI. Les réflexions des groupes de travail réunis pour établir un bilan de l'action du Pôle et, sur cette base, un nouveau plan d'actions, ont abouti à l'élaboration de 27 actions regroupées au sein de 7 grands objectifs dont un transversal relatif à la gouvernance du Pôle.

Méthodologie

1

Evaluation technique du plan

1. Recueil des bases de données et des documents auprès des partenaires
2. Analyse des indicateurs du PDLHI et des évolutions sur la période 2017-2021
3. Bilan quantitatif des actions du plan

2

Evaluation qualitative du plan

1. Entretiens avec les partenaires
2. Enquête auprès des partenaires
3. Bilan qualitatif du plan

3

Définition des besoins du prochain plan

1. Identification des enjeux
2. Pré-identification d'axes et d'orientations pour le prochain plan

Evaluation du plan

Le bilan des actions s'est nourri de :

- L'analyse des données d'activité sur la durée du Plan ;
- Du bilan quantitatif effectué par les pilotes des actions ;
- Du bilan qualitatif des actions effectué par les partenaires clés du Plan.

Ces trois entrées de l'évaluation apportent une vision complète, à la fois quantitative et qualitative, du niveau de réalisation des actions engagées dans le Plan, des réussites et des freins rencontrés.

Ainsi, un taux d'avancement a pu être déterminé pour chaque action selon les objectifs opérationnels définis.

Elaboration du taux d'avancement

La procédure se décline en 3 étapes :

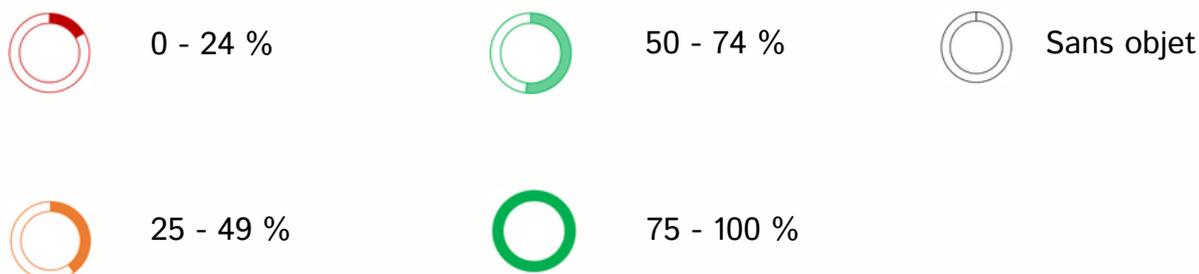
Etape 1 : Dans le cadre de cette évaluation, un degré d'avancement a été établi au regard des éléments d'analyse quantitatifs et qualitatifs obtenus (cf. annexe 1) auprès des partenaires pour chaque objectif opérationnel :

-  : Objectif réalisé
-  : Objectif partiellement réalisé
-  : Objectif non réalisé
-  : Objectif sans objet ou devenu sans objet

Etape 2 : Un taux d'avancement des actions et des objectifs a été déterminé sur les critères suivants :

-  : Objectif réalisé = 5 points
-  : Objectif partiellement réalisé = 3 points
-  : Objectif non réalisé = 0 point
-  : Objectif sans objet ou devenu sans objet = Non évaluable

Etape 3 : Les taux d'avancement sont classés sur les critères suivants :



L'évaluation du PDLHI étant conditionnée à la disponibilité et/ou la remontée des données, une mise à jour pourra être réalisée trois mois après la validation du présent bilan.



Bilan des actions

Axe I : Sensibiliser et informer les acteurs de terrain à la LHI

Action I.1 :

Poursuivre ou entreprendre des actions de sensibilisation à destination des acteurs de terrain aux actions de la lutte contre l'habitat indigne



Porteur de l'action : ADIL

Descriptif de l'action :

Les acteurs de terrain, du fait de leurs nombreuses compétences et missions, n'ont pas toujours une connaissance suffisante du domaine de la LHI, des partenaires vers lesquels se tourner ou du rôle qu'ils ont à jouer, alors qu'ils peuvent être un relais et plus généralement participer à la mise en œuvre de la politique de la LHI, notamment pour le repérage (cf. action 2) et le traitement des situations de l'habitat indigne.

Trois types d'acteurs sont notamment ciblés :

- les travailleurs sociaux,
- les personnels de police ou de gendarmerie,
- les acteurs associatifs

Modalités de mise en œuvre :

- Recenser et prioriser les acteurs sur le territoire qui peuvent constituer des relais des dispositifs existants : Maisons départementales, CCAS, aides à domicile, professions médicales et paramédicales, associations d'entraide, SLIME ... 
- Disposer de référents au sein des institutions, des associations et des professions relayant les actions du pôle auprès des acteurs repérés pour cette action. 
- Organiser des réunions de sensibilisation apportant à ces acteurs la connaissance des dispositifs et relais nécessaires pour faire remonter les situations constatées. 
- Diffuser des articles dans les revues professionnelles des acteurs recensés. 
- Diffusion de communiqués du pôle via une newsletter. 

Les actions réalisées :

- Réalisation d'une fiche de signalement du PDLHI téléchargeable sur la plateforme réseau.
- Sensibilisation des CCAS via l'ACTAS.
- Interventions ponctuelles de l'ADIL et la CAF auprès de l'IRTS dans le cadre de la formation des travailleurs sociaux.
- Participation à la réalisation d'un film de sensibilisation à la LHI par l'ADIL.
- Participation à des actions de sensibilisation pour les partenaires prioritaires identifiés par le PDLHI.
- Mise en place d'une newsletter adressé à l'ensemble des professionnels du réseau.



Indicateurs de suivi :

- Nombre d'acteurs recensés et sensibilisés : nombre non connu (CCAS, élus, élèves IRTS, TS)
- Nombre de situations recensées par ces acteurs de terrain : non connu
- Nombre de sessions organisées : 14 sessions
- Nombre d'agents sensibilisés et informés : environ 1 100 agents
- Nombre d'articles diffusés : 0
- Nombre de newsletters diffusées : 6/an en moyenne



Les freins observés :

- La convention avec le CNFPT a été difficilement exécutée du fait d'un manque d'intérêt pour ce sujet de leur part.
- Manque de disponibilité de certains acteurs.
- Le contexte de crise sanitaire.

Remarques :

Cette action doit être pérennisée et sa définition doit pouvoir faire face au turn-over des agents et à l'évolution des dispositifs. Il est nécessaire d'actualiser les connaissances des partenaires concernant les actions de la LHI.

Action 1.2 :

Actualiser et diffuser le répertoire des acteurs de la LHI



Porteurs de l'action : ARS, ADIL

Descriptif de l'action :

Chaque partenaire impliqué dans la LHI utilise, dans son champ de compétences, les outils qui sont mis à sa disposition. Toutefois pour que l'action publique soit efficace, il est bien souvent nécessaire de mobiliser, en complément, des dispositifs dont l'utilisation relève d'autres partenaires.

L'ADIL a réalisé en 2015, pour le compte de la DEAL, un répertoire des acteurs de la LHI. Ce répertoire doit permettre à l'ensemble des acteurs de repérer qui fait quoi en matière de lutte contre l'habitat indigne (repérage, diagnostic, traitement...) afin de trouver les interlocuteurs nécessaires pour accomplir leurs missions et orienter les publics qu'ils accompagnent ou qu'ils reçoivent. Pour atteindre ces objectifs, le répertoire doit être mis à jour régulièrement et consultable sur l'ensemble des sites internet des acteurs de la LHI.

Modalités de mise en œuvre :

- Mise à jour régulière des acteurs participants à la LHI en indiquant un référent pour chaque institution. 
- Diffusion du répertoire dans le cadre des actions de sensibilisation et d'information et sur les sites des partenaires. 

Les actions réalisées :

- Le répertoire des acteurs de la LHI est disponible sur la plateforme LHI du site de l'ADIL.



Indicateurs de suivi :

- Réalisation de l'actualisation : dernière réactualisation en 2020 de tous les contacts sont sur la plateforme LHI
- Nombre de sessions où ce répertoire est présenté : non connu
- Nombre de sites diffusant ce répertoire : 1 site (plateforme LHI sur le site de l'ADIL)



Les freins observés :

- Il n'a jamais été possible d'avoir un répertoire d'acteurs complet, certaines structures n'ayant jamais nommé de référent malgré plusieurs relance de la Préfecture.
- Les acteurs ne se sont pas appropriés la plateforme LHI.

Remarques :

L'outil est à relancer dans le cadre du futur PDLHI avec une redéfinition de son contenu.

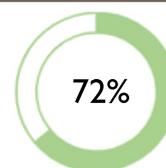
Il apparaît nécessaire d'assurer une mise à jour régulière de l'outil pour tenir compte des changements d'acteurs. Ce qui nécessite des rapports réguliers avec ces acteurs, notamment les communes.

L'action devrait être facilitée avec la montée en puissance des PILHI.

Axe 2 : Repérer et connaître les situations d'habitat indigne

Action 2.1 :

Poursuivre l'observation et l'harmonisation de la donnée remontant à l'ORHI



Porteurs de l'action : Agorah, PILHI TCO

Descriptif de l'action :

L'Observatoire Réunionnais de l'Habitat Indigne est un outil partenarial rassemblant l'ensemble des acteurs de la LHI créé en 2015 et piloté par l'AGORAH. Il a pour principaux objectifs de :

- valoriser et capitaliser les données nouvellement produites dans le cadre des plans communaux ou intercommunaux de lutte contre l'Habitat indigne (PCLHI-PILHI) ;
- centraliser, homogénéiser les données existantes et développer un système de remontée de l'information ;
- proposer des analyses dynamiques des données en vue de mesurer l'évolution du phénomène et établir un bilan des actions de résorption menées ;
- coordonner, communiquer, animer des temps d'échanges, de restitutions avec les acteurs de la LHI.

Modalités de mise en œuvre :

- Dans la continuité du travail partenarial déjà engagé en 2015 et 2016, l'AGORAH poursuivra l'alimentation des bases de données de l'ORHI, collectées auprès des EPCI à travers :
 - les éléments de connaissance produits en phase de diagnostic PILHI,
 - les actions engagées lors la mise en œuvre des plans de lutte contre l'habitat indigne en s'appuyant sur les outils territoriaux développés par les équipes opérationnelles dédiées (de type guichet unique, observatoire, fichier de suivi) en lien avec l'évaluation annuelle des plans.
- Le guide méthodologique pour le repérage de l'habitat indigne et le suivi des actions de résorption publié par l'AGORAH en 2016 sera valorisé et présenté dans chaque territoire. Il décrit notamment l'ensemble des indicateurs « socles » communs indispensables à produire dans le cadre des PILHI et de leur suivi. 
- Des procédures de remontée d'informations avec les EPCI et les équipes en place seront à définir via l'ORHI. 
- Création d'un outil de suivi. 
- Structuration des bases de données. 

Les actions réalisées :

- Nouvelle couverture complète du territoire réunionnais envisagée à partir des diagnostics PILHI en 2022, avec l'intégration des résultats sur la CASUD.
- Montée en puissance de la production des indicateurs clés de l'observatoire sur les actions de résorptions entreprises.
- Outil métier pour les EPCI disponible en 2023, permettant d'aider les nouvelles équipes PILHI qui seront recrutées, de partager les manières de faire afin qu'elles soient communes.

L'ORHI propose également :

- Une instance de suivi au travers d'un comité technique annuel.
- Des réunions techniques "outil métier", "équipes PILHI".
- Des matinales (visite de sites RHS).
- Des temps d'échanges ou sollicitation sur des retours d'expérience avec d'autres DOM.



Indicateurs de suivi :

Utilisation effective de l'outil créé par les territoires :

- Les études, expertises et chiffres clés produits dans le cadre de l'ORHI sont disponible sur le site.
- 10 indicateurs de suivi ont été proposés dans le cadre du PDLHI et sont progressivement mis en place et mesurés.

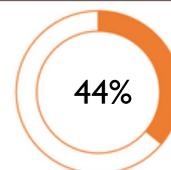
Remarques :

Un travail important sur l'harmonisation des données a été réalisé au cours de ce plan, qui portera ses fruits très prochainement.

Des travaux pour un déploiement d'Histologe, plateforme numérique de signalement, n'ont pas abouti encore. Les acteurs locaux attendent son adaptation à nos problématiques pour un déploiement au cours du prochain plan.

Action 2.2 :

Améliorer la connaissance du parc locatif privé et notamment celle des copropriétés



Porteurs de l'action : Agorah, PILHI TCO

Descriptif de l'action :

Plus d'un ménage sur cinq réside dans le parc locatif privé à La Réunion. Pourtant, c'est au sein de ce parc que résident les ménages les plus captifs, donc les plus exposés à des risques d'habitat indigne. Or, ce parc est mal connu alors que jusqu'en 2008-2009, les mécanismes de défiscalisation pour soutenir les investissements locatifs privés ont contribué à l'augmentation importante de ce parc, dirigé vers la copropriété.

Modalités de mise en œuvre :

- Etude TCO sur le parc locatif privé. 
- Registre d'immatriculation des copropriétés. 
- Etude de la FPIR sur la connaissance du parc privé. 
- Au travers de la « copropriété » la Chaumière à St Denis, inciter les communes et EPCI à investir le champ des études pré opérationnelles qui sont des démarches préalables indispensables à la mise en œuvre des outils ANAH. Faire savoir que l'ANAH vient en accompagnement des projets des collectivités. 
- Etude pré-opérationnelle OPAH Saint-André : au terme du rendu du bureau d'étude prévu en septembre 2017, contribuer avec la collectivité au choix du bon dispositif selon les résultats des enquêtes et la typologie des propriétaires. 
- Observatoire des loyers privés, enjeux d'extension à l'échelle départementale en 2017 et de pérennisation sur les années suivantes – financement Etat et EPCI, la participation de ces derniers devant monter en puissance au fil des ans. 
- Mise à disposition mais pour une utilisation interne de Filocom (agrégé), millésime 2015. 
- Comparer les premiers résultats avec ceux des territoires couverts par un PILHI et déterminer s'il est possible de généraliser la méthode aux autres territoires. 

Les actions réalisées :

- La DEAL a fait des actions de communication vers les collectivités.
- Mise en place de programmes nationaux incitatifs (vacance,...) relayés par la DEAL.
- Des études ont été engagées (étude relative au parc locatif privé dans le territoire du TCO, résultats présentés en décembre 2020).
- Table ronde sur les financements des travaux en copropriété.



Indicateurs de suivi :

- Réalisation d'une étude transversale : l'échelon qui semble être judicieux est l'échelon intercommunal
- Connaissance du nombre et de la localisation des copropriétés notamment celles en difficultés : non connu (manque de moyens d'analyse relative aux copropriétés en difficultés).



Les freins observés :

- L'investissement et l'appropriation lente des collectivités, naturellement tournées vers le parc social.

Remarques :

On remarque une lente appropriation de la matière par les collectivités qui ne sont pas portées naturellement vers des actions sur le parc privé. Plusieurs collectivités commencent cependant à mettre en place des actions sur ce parc (aides à l'amélioration vers les propriétaires bailleurs, travaux sur la vacance, plan de sauvegarde sur la Chaumière sur Saint-Denis...). Le sujet des copropriétés devra être traité dans le prochain plan, les professionnels faisant part de freins structurels à la réalisation de travaux.

Action 2.3 :

Expérimenter sur la commune de Saint André le permis de louer



Porteur de l'action : Commune de Saint-André

Descriptif de l'action :

La loi ALUR du 24 mars 2014 a créé un régime d'autorisation préalable à la location (permis de louer) afin de freiner l'action des marchands de sommeil et de contrôler la qualité des logements mis en location sur un territoire. Le contrôle administratif vise des zones particulières délimitées par les autorités locales (communes ou EPCI) présentant une proportion importante d'habitats indignes. Ce régime d'autorisation préalable permet également de cibler des catégories de logements spécifiques (studio, « chambres de bonnes » ...). La commune de saint André souhaite tester ce dispositif.

Modalités de mise en œuvre :

- Délibération de l'organisme délibérant :
 - de l'EPCI, compétent en matière d'habitat
 - de la Commune (volontaire)

- Définition du contenu de la délibération :
 - l'identification des zones soumises à l'autorisation préalable de mise en location
 - les ensembles immobiliers concernés : catégories et caractéristiques
 - la date d'entrée en vigueur du dispositif (délibération + 6 mois)
 - le lieu et les modalités de dépôt d'une demande d'autorisation préalable

- Transmission de la délibération (exécutoire) à :
 - la Caisse d'Allocation Familiale (CAF)
 - la Caisse de mutualité sociale agricole

- Lors du rejet d'une demande :
 - une amende pouvant aller jusqu'à 15 000 € en cas de mise en location
 - la saisine du Préfet
 - la non délivrance pour un logement faisant l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité

Les actions réalisées :

- Le permis de louer a été mis en place sur une partie du centre-ville où l'insalubrité avait le plus augmentée selon l'étude PCLHI.



Indicateurs de suivi :

Le dispositif s'appliquait sur une phase test de 12 mois – jusqu'au mois de septembre 2020. Il y avait environ 900 logements sur le périmètre dont un nombre inconnu de logement considérées comme indigne. Le service a eu :

- Une trentaine de demande de renseignements,
- Six demandes de permis pour six permis délivrés,
- Deux signalements auprès du Préfet pour deux logements qui ont été mis en location sans demande d'autorisation préalable. Il y a eu deux créances de 5 000 € chacune émise à l'encontre du propriétaire.



Les freins observés :

- Mauvaise coordination avec la CAF (problématique de RGPD).
- Le dispositif a été l'un des premier a être déployé. Il a été difficile lors de sa mise en place de trouver des exemples ou de joindre une personne référente pour bénéficier d'un retour d'expérience.

Remarques :

Bien que le dispositif n'avait pas pu être évalué et renouvelé, de nombreux acteurs manifestent leur volonté de voir redéployer ce dispositif en prenant en compte les acquis de cette expérience. La mise en place du permis de louer serait facilitée par le recul et l'expérience acquise aujourd'hui avec la montée en puissance de l'outil sur d'autres territoires.

Axe 3 : Accompagner et former les acteurs de la LHI

Action 3.1 :

Favoriser les échanges et la reproduction des bonnes pratiques entre acteurs



Porteur de l'action : ADIL

Descriptif de l'action :

Les acteurs de la LHI, notamment les collectivités, ne sont pas tous au même niveau d'avancement et de structuration en matière de LHI. Le rôle du Pôle est de faciliter les échanges entre ces acteurs afin que tous

puissent bénéficier des bonnes pratiques développées localement par certains, ainsi que de celles déjà mises en œuvre sur le territoire national.

Cela nécessite une bonne connaissance mutuelle des champs d'intervention de chacun, des articulations entre les différents acteurs et pour faciliter les liens et échanges d'identifier des référents au sein de chaque institution.

Modalités de mise en œuvre :

- Organiser le réseau professionnel LHI via la plateforme d'échanges du CNFPT.
- Réaliser des fiches bilans des actions engagées et les diffuser aux partenaires du pôle.
- Organiser des journées d'échanges permettant le partage des actions éprouvées localement.
- Identification des référents. (en lien avec l'action 1.2).

Les actions réalisées :

- La réalisation de deux plateformes :
 - une sur le site du CNFPT (abandonnée car non fonctionnelle) ;
 - une sur le site de l'ADIL.
- Echanges entre partenaires sur différentes expériences (OGRAL, étude de la CIREST...).
- Communication et matinale autour de la réforme sur les polices (ordonnance de 2020).
- Plusieurs matinales organisées par l'ADIL et l'AGORAH sur des sujets divers (astreinte administrative, Histologe, solutions modulaires pour des besoins d'hébergement...).



Indicateurs de suivi :

- Ouverture de la plateforme d'échanges : oui
- Nombre d'inscriptions à cette plateforme : 120 inscriptions
- Nombre de documents déposés sur cette plateforme : environ 100 documents
- Utilisation réelle de la plateforme par les acteurs : mauvaise appropriation par les acteurs
- Nombre de fiches bilans rédigées et diffusées : 1 fiche
- Nombre de journées d'échanges organisées : non connu
- Nombre de référents identifiés : 13 communes, 19 autres



Les freins observés :

- La convention avec le CNFPT a été difficilement exécutée du fait d'un manque d'intérêt pour ce sujet de leur part.
- Le contexte de crise sanitaire.
- Les acteurs ne sont pas correctement appropriés la plateforme de la LHI hébergée sur le site de l'ADIL.

Remarques :

Il est nécessaire de développer les échanges entre acteurs afin d'améliorer l'interconnaissance au sein du réseau. Il s'agit là aussi d'une action au long cours inhérente à tout réseau d'acteurs. La crise sanitaire a cassé la dynamique observée sur la période 2017-2020.

Il faut redéfinir les besoins du réseau concernant la plateforme.

Action 3.2 :

Former les collectivités à la LHI

100 %

Porteurs de l'action : DEAL, ARS, ADIL

Descriptif de l'action :

Les collectivités territoriales doivent connaître et savoir mobiliser les dispositifs partenariaux, sociaux, juridiques face à des situations souvent complexes, pour recourir aux procédures spécifiques et adaptées, permettant de soustraire les occupants au risque sanitaire lié au mal-logement.

Modalités de mise en œuvre :

- Les collectivités territoriales doivent connaître et savoir mobiliser les dispositifs partenariaux, sociaux, juridiques face à des situations souvent complexes, pour recourir aux procédures spécifiques et adaptées, permettant de soustraire les occupants au risque sanitaire lié au mal-logement. 
- Mise en place d'un réseau des acteurs de la LHI et mise en œuvre de ce réseau : information / formations / retours d'expériences et échanges de bonnes pratiques. 

Les actions réalisées :

- En 2019, une formation sur les principales pathologies dans le bâtiment à La Réunion (18 stagiaires formés).
- Formations dispensées par le PNLHI sur les bases de la LHI et les polices du maire en LHI.



Indicateurs de suivi :

- Nombre de formations ARS/DEAL : 2 en 2018, 1 en 2019 et 2 en 2020
- Nombre de réunions du réseau des acteurs de la LHI : non connu
- Nombre de thématiques abordées : pathologie dans le bâtiment, les travaux d'office, les bases de la LHI, les polices du maire
- Nombre de participants/structures : 117 participants



Les freins observés :

- Des difficultés à mettre en place les formations nécessaires avec le pôle national.
- Le contexte de crise sanitaire.

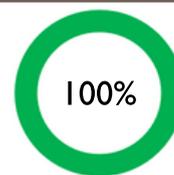
Remarques :

On relève un besoin important des acteurs en terme de formation après trois années où il n'a pas été possible de faire venir les formateurs du PNLHI, à un moment où de nouvelles équipes PILHI sont mises en place. Le PDLHI est également le niveau adéquat pour organiser des formations à destination des collectivités.

La formation est une action au long cours, à poursuivre donc.

Action 3.3 :

Favoriser la mutualisation des actions (études, financements...)



Porteurs de l'action : Acteurs permanents du PDLHI

Descriptif de l'action :

Les acteurs / territoires mènent des actions qui peuvent interagir les unes avec les autres (ex. : étude du PILHI TCO sur les LTS du Port, alors que la CINOR est confrontée au même problème à St-Denis), ou être déployées d'un territoire à un autre (ex. : étude de la CIREST sur l'habitat indigne en zone à risques, qui intéressera d'autres territoires).

- dans le premier cas, il peut exister des doublons ou chevauchements, générateurs de gaspillage
- dans le second, il est indispensable qu'il soit tiré bénéfice de la 1ère expérience mise en œuvre.

Modalités de mise en œuvre :

- Veille et alerte des membres permanents du pôle sur les différentes actions conduites par les territoires dans le cadre de la mise en œuvre de leur politique publique de l'habitat et en particulier dans le cadre des PILHI. Le réseau des acteurs de la LHI jouera un rôle essentiel à travers les échanges sur les pratiques et les retours d'expérience.

Les actions réalisées :

- L'ensemble des études réalisées pour les intercommunalités ou l'Etat a été restitué.



Indicateurs de suivi :

- Nombre de réunions du réseau des acteurs de la LHI : 3 réunions
- Nombre d'études recensées et nombre de fiches d'analyse réalisées : 3 études



Les freins observés :

- La crise sanitaire n'a pas permis de réunir les gens. La visio-conférence a impacté la qualité des restitutions.

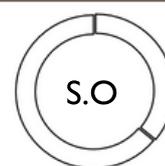
Remarques :

La plupart des actions (restitutions d'études notamment) ont été réalisées en visio ce qui n'est pas très favorable à la participation et à l'appropriation.

La liste de diffusion de la newsletter est mise à jour régulièrement et permet de communiquer vers l'ensemble du réseau.

Action 3.4 :

Contribuer à améliorer la qualité des opérations de construction et d'amélioration



Porteurs de l'action : PIHLI, DEAL et autres financeurs (CAF, FAP...)

Cette action doit s'articuler avec l'action du PDALHPD sur le coût de production du logement social. L'attention doit être portée sur la localisation des constructions et la différenciation nécessaire des modes. Cette action doit être poursuivie dans le cadre du Plan Logement Outre-Mer (PLOM). Elle est donc devenue sans objet.

Axe 4 : Poursuivre le traitement de l'habitat indigne

Action 4.1 :

Poursuivre le traitement de l'habitat non décent



Porteur de l'action : CAF

Descriptif de l'action :

La loi Alur du 24 mars 2014 a renforcé la place et les responsabilités des Caf en matière de lutte contre la non décence des logements. En complément des actions essentielles de prévention et d'information sur les droits et devoirs des bailleurs et des locataires et leur accompagnement en matière de décence des logements, les Caf disposent d'un moyen supplémentaire pour peser sur la résorption de la non décence : la conservation des aides au logement. L'intervention des Caf et leur contribution à l'action partenariale est également confirmé par son nouveau cadre législatif et réglementaire.

Modalités de mise en œuvre :

- Prévention et repérage des situations, réalisation des constats
 - Poursuivre le traitement des situations de non-décence via les diagnostics de terrain
 - Informer, orienter les publics exposés (création et diffusion d'outils, intervention radio, mobilisation de ressources...)
 - Renforcer les liens partenariaux pour un repérage plus efficace et étendu (CAF/PILHI/ARS/Communes/intercommunalités)
- Aspect coercitif : mettre en œuvre la procédure de conservation de l'allocation logement
- Favoriser de meilleures conditions d'habitat : poursuivre l'attribution des aides à l'amélioration de l'habitat dégradé (subvention/prêt)
- Contribution à l'action partenariale : Financer les ARA (OGRAL..) et développer le partenariat avec les collectivités locales

Les actions réalisées :

- En termes de coordination de l'action, transmission des situations locatives repérées ou signalées par l'ARS à la CAF sur une boîte mail dédiée.
- Saisine systématique de la CAF par la DEETS sur les signalements LHI effectués dans le cadre des recours DALO
- Une convention entre la CAF et l'ADIL sur la réalisation des diagnostics et l'accompagnement des parties a été signée en 2019
- Recrutement d'un enquêteur ADIL puis d'un second pour diagnostiquer la non décence.



Indicateurs de suivi :

- Nombre de signalements traités : | 858 signalement traités
- Nombre de diagnostics réalisés : 829 diagnostics réalisés
- Nombre d'aides financières attribuées : | 077 aides financières

- Nombre d'actions de communications réalisées : 436 actions de communication



Les freins observés :

- Certaines difficultés à travailler avec les bailleurs sociaux pour le suivi des travaux.
- Certains changements en interne (réduction des aides d'amélioration de l'habitat, réforme de l'allocation logement, etc.).

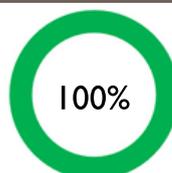
Remarques :

Le repérage et le traitement de la non décence sont progressivement montés en puissance au cours de ce plan. En 2023, 500 diagnostics seront réalisés par l'ADIL pour le compte de la CAF. L'intervention de l'ADIL permet par ailleurs l'information des locataires et des bailleurs concernés.

Un enquête flash réalisé par les enquêteurs de l'ADIL auprès d'un échantillon de locataires dont le logement avait été déclaré non décent a montré que deux tiers des logements étaient revenus à la décence une année après l'intervention de la CAF. Cette étude devrait être menée à un plus grand échelon.

Action 4.2 :

Finaliser la couverture du territoire par des plans locaux



Porteur de l'action : DEAL

Descriptif de l'action :

La loi d'actualisation du droit des outre-mer du 14 octobre 2015 a rendu obligatoire l'élaboration pour toutes les communes d'un plan local de lutte contre l'habitat indigne, à l'échelle communale ou intercommunale.

Ce plan local définit pour six ans, à partir d'un diagnostic portant sur les différentes formes d'habitat indigne et informel, les objectifs et les actions prioritaires nécessaires à la résorption de ces situations.

Début 2017, à La Réunion, sont dotés d'un plan local : le TCO, Saint André, la CIREST et Petite Ile.

Modalités de mise en œuvre :

- La CINOR, la CIVIS et la CASUD ont toutes les trois délibérés pour l'élaboration de leur PILHI ; la CIVIS a missionné un bureau d'études en 2016 qui élabore l'étude, la CINOR a lancé l'appel d'offres pour recruter un bureau d'études, la CA Sud a délibéré pour lancer le marché en 2017. ■
- Objectif d'approbation des PILHI : ■
 - CIVIS
 - CINOR et CASUD

Les actions réalisées :

- Création d'un outil de gestion des PILHI commun aux intercommunalités qui garantit la mise en place de passerelles avec l'ORHI.



Indicateurs de suivi :

- Nombre de PILHI sur le territoire départemental : 5 PILHI
- Nombre d'équipes PILHI et plans d'actions PILHI opérationnels : 2 équipes opérationnelles (TCO et CIREST), 1 chef de projet CINOR et 5 plans d'actions opérationnels
- Nombre d'actions en cours sur chacun des PILHI : renouvellement de l'équipe PILHI CIREST 2023-2025 (3 ans)
TCO 2022-2025 (3 ans)
- Nombre de logements réhabilités par PILHI : 64 auto réhabilitations accompagnées sur le territoire (OGRAL TCO, CIREST, Petite-Île)
- Nombre de personnes relogées par PILHI : Non défini



Les freins observés :

- Des disparités observées au niveau des EPCI, notamment dans la méthodologie, la structuration des données et la production d'indicateurs de suivi des habitats indignes.

Remarques :

La Réunion est le seul territoire ultra-marin à être entièrement couvert par des PILHI. Il s'agit d'un nouveau contexte qui devrait être facilitant pour la poursuite de la structuration du réseau LHI.

Concernant le travail sur la donnée, il faudra encourager la cohérence des indicateurs de suivi avec ceux de l'ORHI.

Action 4.3 :

Lever les freins à l'amélioration de l'habitat



Porteur de l'action : DEAL

Descriptif de l'action :

L'ensemble des acteurs impliqués dans l'amélioration de l'habitat constate qu'un nombre significatif de ménages ne bénéficie pas des systèmes d'aides permettant la sortie d'indignité de leur logement. Une étude a été réalisée par l'ADIL à la demande de la DEAL en 2015. Cette étude dresse un constat de la situation, répertorie les freins à la mise en place d'aides pour les ménages sans solution et liste un certain nombre de pistes susceptibles de lever ces freins ou ces blocages.

En s'appuyant sur cette étude, dont il convient de valider les conclusions, l'objectif de l'action est d'étudier les pistes proposées, de les actualiser, les adapter et en cas de consensus de les mettre en œuvre.

Modalités de mise en œuvre :

- Mettre en place un groupe de travail sur les pistes relevées par l'étude.



Les actions réalisées :

- Mise en place du FMAH sur le TCO pour une prise en compte des publics en charge habituellement.
- Mise en place du dispositif d'aide de la CIREST repris par la CINOR.



Indicateurs de suivi :

- Mise en place d'un groupe de travail : oui
- Nombre de réunions : 3 réunions
- Réalisation d'un bilan sur la mise en œuvre des préconisations du groupe de travail : non réalisé



Les freins observés :

- La suppression de l'allocation logement accession.

Remarques :

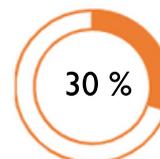
La mise en place du FMAH adossé à une régie de travaux répond sur ce territoire à un des freins relevés. Ce nouveau dispositif a vocation à être déployé sur d'autres territoires. Mais de nombreux freins subsistent comme la manque d'opérateurs dans le département.

L'ensemble des acteurs s'accordent pour que l'accompagnement des ménages dans le cadre de l'amélioration de l'habitat soit renforcé.

L'amélioration de l'habitat représente un des principaux enjeux du pôle pour le prochain plan.

Action 4.4 :

Favoriser le développement des OPAH, notamment des OPAH-RU



Porteur de l'action : DEAL

Descriptif de l'action :

Le programme Action Coeur de Ville lancé au niveau national en 2018 a retenu 4 villes : Saint André, Le Port, Saint Pierre, Saint Joseph. Les conventions signées vaudront OPAH-RU. Les objectifs en terme d'habitat et de logement privé ont été déclinés dans les conventions. Des diagnostics et études pré-opérationnels devront être menés afin de connaître le plus finement possible les problématiques d'habitat privé sur les secteurs définis afin de mettre en œuvre des actions pertinentes de reconquête de logements.

Il s'agit d'optimiser l'action sur l'amélioration de la qualité du parc privé en ciblant des périmètres opérationnels et à l'appui d'outils efficaces et partenariaux.

Modalités de mise en œuvre :

- Inciter les collectivités, lorsque c'est pertinent, dans une démarche partenariale OPAH, notamment :
 - en ciblant des périmètres pertinents et pas trop larges (si périmètre large, cibler l'action de l'OPAH), 
 - en précisant, dès la phase de l'étude pré-opérationnelle, le profil des propriétaires bailleurs qui souffrent a priori d'une réputation peu flatteuse, alors que nombre d'entre eux ne disposent pas des ressources nécessaires aux travaux d'amélioration.
- OPAH de St-André. 

Les actions réalisées :

- Communication auprès des collectivités pour les inciter à mettre en place de nouvelles OPAH.



Indicateurs de suivi :

- Nombre d'OPAH mise en œuvre : 0
- Nombre de logements réhabilités et remis sur le marché à travers les OPAH : 0



Les freins observés :

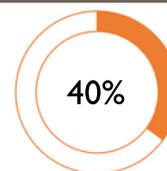
- La ville de Saint-André n'a pas mise en place d'OPAH-RU car elle a choisi d'utiliser l'outil "permis de louer".

Remarques :

Bien qu'aucune OPAH n'ait pu voir le jour sur le territoire de la CIREST, d'autres collectivités vont s'approprier l'outil. C'est le cas de la CIVIS où une OPAH-RU va démarrer sur Saint-Pierre. Le TCO, quant à lui, va lancer une étude pré-opérationnelle d'OPAH multi-sites sur son territoire.

Action 4.5 :

Permettre et accompagner le développement des OGRAL et des ARA



Porteurs de l'action : PILHI, CAF, FAP

Descriptif de l'action :

Les dispositifs d'auto amélioration sont à La Réunion une des solutions pour la résorption de l'habitat indigne, notamment dans les situations où il n'est pas possible de mobiliser les dispositifs de droit commun. Ils sont par ailleurs doublés d'un accompagnement social renforcé représentant une plus-value importante. Leur développement doit être assuré en garantissant un modèle viable permettant pour les ARA d'atteindre le même niveau de qualité que les opérations d'amélioration classiques et pour les OGRAL d'assurer la salubrité et la sécurité minimale aux habitants ayant construit sans droit ni titre.

Modalités de mise en œuvre :

- Adapter et enrichir le cahier des charges FAP/CAF en accord avec chaque PILHI et en y intégrant les critères de développement durable (éco-matériaux, mise aux normes électriques, amélioration du confort thermique ...). 
- Développer et valider un référentiel technique et social ARA/OGRAL multipartenaires (CB, SICA, PACT, artisans ...). L'objectif est de renforcer la synergie entre opérateurs ainsi que leur capacité à intervenir efficacement sur les opérations OGRAL. 
- Organiser une rencontre annuelle EDF/FAP/CAF/PILHI/ opérateurs/artisans afin d'actualiser les connaissances techniques en matière d'amélioration du confort thermique (isolation de toitures et façades ...). 
- Mettre en place dans chaque territoire un dispositif de suivi évaluation pour chaque action OGRAL / Evaluer systématiquement chaque cas traité (rédaction d'une fiche monographique par bénéficiaire retraçant la totalité du projet). L'objectif est de mesurer l'impact et l'efficacité du dispositif auprès des ménages bénéficiaires. 

Les actions réalisées :

- Participation à l'état d'avancement des PILHI/EPCI via les différentes instances (COTECH, COPIL, réunion de travail partenariale,...)
- 124 projets cofinancés par la FAP (74 OGRAL, 48 ARA, 2 améliorations)
- Début de partenariat avec les opérateurs SOLIHA et SUD HABITAT CONSEIL
- Renouvellement convention partenariale EDF/FAP en avril 2022 - Précarité énergétique
- Signature Contrat d'engagement "Agir contre le mal-logement" avec le TCO, les villes de la Possession, Saint Pierre, Sainte Marie, Saint André et Bras Panon dont l'engagement 3 qui porte sur les mauvaises conditions de l'habitat



Indicateurs de suivi :

- Cahiers des charges PILHI/OGRAL : Non finalisé
- Référentiel technique et social (multipartenaires) : Non finalisé
- Fiches monographiques des bénéficiaires : Réalisé
- Rapports des visites à domicile (VAD) / Visites initiales, pendant le chantier et au bilan final : Réalisé
- Nombre de COPIL « Opérations OGRAL » : Réalisé - Nombre inconnu
- Nombre de rencontres / Formations Techniques (éco-matériaux, confort thermique ...) : Partiellement réalisé



Les freins observés :

- Co-financement et la capacité à décider rapidement du bouclage financier des OGRAL.
- La question de la régularisation foncière avec cadre juridique actuel n'est pas possible en l'état.
- Il existe un manque d'opérateurs pour agir de manière efficace et rapidement.
- Des situations d'isolement, en milieu rural, qui ne sollicitent plus le droit commun.
- Quand on fait une OGRAL dans le cadre ARA, on ne valorise pas assez le temps des familles et de l'entourage pour tous les aspects logistiques.

Remarques :

Le territoire a vu le déploiement de nombreuses OGRAL. Cet outil a permis la réhabilitation de nombreux logements et d'aider des familles à se former avec les OGRAL ARA et l'accompagnement des Compagnons Bâisseurs.

La ville du Port a en 2022 10 chantiers OGRAL avec ARA en projet. En 2023, 7 chantiers sur 10 ont commencé et 5 ont pu être livrés. Le bilan de mi-parcours est sorti en mars 2023.

Ces outils doivent être repensés au vu des évaluations récentes qui font apparaître des coûts financiers importants.

Action 4.6 :

Définir les conditions du traitement de l'indivision

100%

Porteur de l'action : PILHI du TCO

Descriptif de l'action :

L'indivision touche de nombreuses familles réunionnaises. Dans la lutte contre l'habitat indigne, la proportion de familles en indivision est importante (pour le TCO, 70% des habitats indignes repérés sont en indivision) et freine les projets de sortie d'indignité. Une réflexion doit être menée à grande échelle sur les solutions possibles de sorties d'indivision mais également sur les modalités d'accompagnement et de conseil des familles concernées. Ce travail doit être effectué de manière multi-partenaire afin de toucher l'ensemble des problématiques liées à l'indivision.

Modalités de mise en œuvre :

- Le PILHI du TCO mène, à partir de 2017, une réflexion en partenariat avec la chambre des notaires sur le traitement de l'indivision. 
- Au vu des résultats, appropriation des préconisations par les territoires et recherche de solutions innovantes (portage du foncier par un organisme...). 

Les actions réalisées :

- Le choix du TCO a été de définir une intervention sur le logement indépendamment du statut foncier
 - Création du Fond Mutualisé pour l'AH avec une priorisation d'intervention pour les ménages en indivision.



Indicateurs de suivi :

- Bilan fin 2017 du partenariat TCO/Chambre des notaires, étude réalisée par l'ADIL.



Les freins observés :

- Les situations d'indivision sont extrêmement complexes pour trouver des solutions de sortie.

Remarques :

L'étude réalisée par l'ADIL en concertation avec l'ensemble des partenaires concernés liste plusieurs solutions pour résoudre cette difficulté dont la création d'un GIP dédié comme cela existe sur d'autres territoires concernés par une forte indivision (Corse, Martinique). La Chambre des notaires de La Réunion travaille actuellement sur la question du déploiement d'un tel dispositif.

Une autre des piste proposées est l'abandon de la condition de propriétaire pour l'octroi d'une aide à l'amélioration. C'est le choix fait par le TCO avec la mise en place du FMAH qui intervient sur certaines propriétés sans traiter le problème de l'indivision. Sans cette intervention, la régularisation de l'indivision peut cristalliser le dossier durant une longue période voire empêcher simplement les travaux.

Action 4.7 :

Rechercher des solutions innovantes



Porteurs de l'action : PILHI, CAF, FAP

Descriptif de l'action :

Les situations qui relèvent de l'habitat indigne ou dégradé sont variables selon la typologie des désordres constatés mais également selon la situation des personnes qui les subissent. Elles appellent des réponses différenciées mises en œuvre par des acteurs multiples. Le rôle du PDLHI est notamment de permettre de faire émerger des solutions nouvelles là où les leviers habituels ne fonctionnent pas. Les membres du Pôle proposent notamment de pallier le manque d'opérateurs.

Modalités de mise en œuvre :

- Afin de pallier le manque d'opérateurs à La Réunion, mettre en place une expérimentation au niveau du PILHI de la CIVIS afin d'utiliser plus amplement les ressources et compétences effectives au sein du CCAS de Saint Pierre (régie du CCAS en charge des projets FAP/CAF sur St Pierre depuis 2012). Il s'agira ici de mener une expérimentation à l'échelle intercommunale. 
- Expérimenter le bail à réhabilitation pour traiter l'habitat indigne des propriétaires occupants (duplication de l'expérience du PACT Guyane). 
- Repérer et accompagner les démarches nouvelles. 

Les actions réalisées :

- Création et mise en œuvre du FMAH (Fonds Mutualisé pour l'Amélioration de l'habitat) par le TCO à 3 niveaux :
 - Création d'une régie intercommunale
 - Sélection d'un maître d'œuvre pour des interventions lourdes
 - ARA pour des interventions moyennes à légères (CBR)
- Réflexion menée et qui devra se poursuivre autour d'une permanence ADLH/HI avec le TCO et la CIREST
- Mise en œuvre du Service d'accompagnement à la rénovation énergétique par le TCO: information/sensibilisation et accompagnement vers les travaux
- Mise en place du Guichet Unique Incurie Logement (GUIL) co-pilotés par la DEETS, l'ARS et la Fondation Abbé Pierre.
- Mise en œuvre de la mesure d'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) par la DEETS



Indicateurs de suivi :

- Nombre de projets innovants mis en œuvre : 2 projets via le TCO
- Mise en place d'une régie intercommunale sur le territoire de la CIVIS : PILHI non opérationnel



Les freins observés :

- Des PILHI non encore opérationnels (CIVIS, CINOR, CASUD).
- Bon nombre de situations encore en souffrance et exclues des dispositifs de droit commun en matière d'aide à l'amélioration de l'habitat.

Remarques :

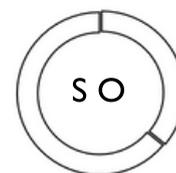
Bien que la création d'une régie intercommunale sur le PILHI de la CIVIS n'ait pas été réalisée, un projet équivalent a été déployée sur le TCO qui pourra être dupliqué après évaluation selon le choix des autres intercommunalités. Il s'agit d'une piste importante pour pallier le manque d'opérateurs à La Réunion.

Le bail à construction n'a pas été expérimenté mais des réflexions sont en cours dans le cadre de la lutte contre la vacance. Il y aurait beaucoup de bénéfices pour les propriétaires de tels logements à réaliser des travaux en s'engageant dans ce cadre. Ces réflexions sont notamment portées dans le cadre du réseau Solikaz qui vise à capter du logement privé pour le louer à loyer modéré à des ménages en précarité.

Enfin, en termes d'innovation, de nombreux besoins révélés au cours du plan ont été traités en accompagnant différents partenaires sur de nouveaux dispositifs : GUIL, AVDL pour les occupants de logement sous arrêtés du préfet, FMAH...

Action 4.8 :

Mettre en œuvre les conclusions de l'étude d'évaluation des MOUS



Porteur de l'action : DEAL

Descriptif de l'action :

Une étude d'évaluation a été réalisée en 2017, une réflexion est à mener sur les mission, les objectifs et le financement des MOUS afin d'harmoniser les décisions liées aux demandes des subventions.

A la suite de la réalisation de cette étude, il s'agit maintenant de :

- Identifier les modalités du déroulé opérationnel des MOUS en s'appuyant sur la connaissance et l'expérience des acteurs de terrain,
- Repérer les difficultés et les points de blocage dans la mise en œuvre des MOUS,
- Définir des préconisations et propositions d'évaluation : les instances organisationnelles, les outils de cadrage, les outils décisionnels et les compétences.

Modalités de mise en œuvre :

- Approfondir la connaissance des MOUS des différents produits de logements adaptés à la RHI.
- Réfléchir à l'utilisation de la VEFA en LES groupé.
- Adapter les produits bancaires et d'assurances et augmenter le nombre d'organismes prêteurs.

- Sensibiliser et accompagner les maîtres d'ouvrage (Villes / aménageurs) sur :
 - le renforcement des études pré-opérationnelles ;
 - l'adaptation des actions inscrites dans la convention d'objectifs aux spécificités de chacune des opérations ;
 - la mise à dispositions des MOUS d'outils efficaces et tendant à une simplification et une harmonisation des pratiques ;
 - la formation des MOUS aux outils bureautiques, à la prise de parole en public, etc.
 - une gouvernance plus prégnante, plus adaptée aux enjeux et s'appuyant sur un diptyque / triptyque fort : maître d'ouvrage (ville/aménageur) et MOUS.

- Renforcer la prise en compte des ménages RHI dans le cadre des attributions de logements sociaux.

Les actions réalisées :

- Des enquêtes ont été réalisées par courrier le 17/03/2020 afin de faire un état des lieux actualisé du volume de financement et du nombre d'ETP correspondant.
- De nouvelles orientations de financement et des indicateurs de suivi ont été présentés le 27/08/2020 aux acteurs.



Indicateurs de suivi :

- Nombre de réunions du réseau LHI portant sur les études pré-opérationnelles, les conventions d'objectifs et la formation des MOUS.
- Aboutissement de conclusions sur la faisabilité VEFA en LES groupé et, dans l'affirmative, établissement d'un contrat de VEFA type et nb de LES groupés financés / construits en VEFA.
- Nombre d'organismes qui prêtent / assurent les ménages RHI.
- Existence de prêt à destination des seniors et d'assurance prorogation de prêt.

Remarques :

La fiche action est devenue sans objet car le dispositif MOUS n'est plus traité dans le cadre du PDLHI.

Axe 5 : Accompagner les occupants et les bailleurs

Action 5.1 :

Renforcer l'accompagnement juridique des occupants



Porteurs de l'action : ARS, ADIL

Descriptif de l'action :

Confrontés à des problématiques juridiques complexes, les ménages renoncent souvent à faire valoir les droits qui leur permettraient d'obtenir de leur bailleur la réalisation des travaux nécessaires au retour de la décence de leur logement. Ce blocage peut provenir d'une méconnaissance de leurs droits, d'une surestimation du coût de la durée et de la complexité d'une procédure amiable ou judiciaire.

Il convient donc de leur fournir les outils et relais juridiques pertinents pour sécuriser leur statut (maintien de leurs droits) et améliorer l'état du logement.

Cet accompagnement peut prendre la forme de consultations juridiques, de fléchage vers des opérateurs ou des professionnels du contentieux

Modalités de mise en œuvre :

- Informer les ménages sur leurs droits et les accompagner dans les démarches amiables. 
- Structuration d'une offre en aide juridictionnelle :
 - Aide au montage de dossiers destinés aux tribunaux ; 
 - Fléchage vers des avocats sensibilisés.

Les actions réalisées :

- L'ADIL informe la totalité des ménages ayant fait un signalement à la CAF pour les cas de non décence et à l'ARS pour tous les autres types de situations.



Indicateurs de suivi :

- Nombre de ménages renseignés par l'ADIL : 1 500/an dont les ménages ayant réalisé un signalement et/ou renvoyé vers l'ADIL par l'ARS.
- Nombre de ménages renvoyés vers un avocat : Les ménages ne souhaitent pas aller vers un procès



Les freins observés :

- Les ménages n'ont pas la volonté d'aller au procès.

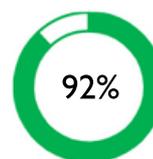
Remarques :

L'accompagnement juridique souhaité doit être repensé. Les ménages accompagnés ne souhaitent pas aller sur le terrain judiciaire. Mais l'absence de recours (et de communication sur de tels recours) peut conforter certains bailleurs dans le non respect de la réglementation.

Une autre forme d'accompagnement pourrait émerger avec le concours des communes et des rappels à la loi de certains bailleurs par le maire dans le cadre de sa compétence RSD.

Action 5.2 :

Assurer l'accompagnement des occupants en situation de relogement



Porteur de l'action : DEETS

Descriptif de l'action :

Faisant pour la plupart l'objet de grandes difficultés sociales, les ménages occupant un logement insalubre se voient trop rarement proposer un hébergement ou un relogement par le propriétaire, ce qui conduit à de nombreuses situations de blocage. En présence de la famille, les travaux de résorption de l'insalubrité ou de condamnation des locaux ne peuvent être conduits, et la situation d'insalubrité peut ainsi perdurer. Comme déjà évoqué pour l'action 5-1, ces ménages renoncent souvent à faire valoir les obligations du propriétaire qui leur permettraient d'obtenir un hébergement temporaire ou un relogement définitif. Un accompagnement social peut permettre d'accompagner les occupants, en lien avec les propriétaires, à trouver une solution pour libérer les locaux indignes. Ces difficultés rencontrées par les propriétaires à héberger ou reloger les occupants de ces logements conduisent au maintien dans la durée de ces situations d'insalubrité, en dépit des prescriptions en place. Cet accompagnement visera à traiter ces situations en amont dès la prise de l'arrêté d'insalubrité.

Un premier objectif sera la mise en place d'un dispositif de suivi et de veille de ces situations afin de permettre à l'ensemble des partenaires du PDLHI d'avoir une connaissance des situations de relogement ou hébergement provisoire en cours ou à engager. Ces outils de suivi devront respecter les conditions de confidentialité pour la gestion des données relatives aux propriétaires et aux occupants de leurs logements. Un second objectif sera de mobiliser les acteurs de l'action sociale afin d'offrir des mesures d'accompagnement aux ménages rencontrant des difficultés d'hébergement ou de relogement.

Modalités de mise en œuvre :

- Mettre en place un outil de suivi partagé entre les acteurs concernés des ménages touchés par une prescription d'hébergement temporaire ou de relogement définitif. 
- Assurer un suivi individuel des ménages via la coordination des acteurs de terrain :
 - Equipes PILHI et MOUS, notamment en ce qui concerne le relogement ; 
 - CCAS, notamment en ce qui concerne l'hébergement d'urgence.
- Prioriser les ménages concernés pour un relogement (grille de cotation PDALHPD). 
- Prendre en compte ses ménages priorités dans les PPGD et CIA. 
- Assurer un suivi individuel en lien avec le SIAO (FN AVDL). 



Indicateurs de suivi :

- Nombre de situations suivies sur le tableau partagé : 138 ménages.
- Nombre d'intégration du public « insalubrité » dans les PPGD et CIA : 4 EPCI.



Les freins observés :

- Les difficultés grandissantes du relogement dans le parc social et dans lequel la typologie et les loyers ne sont pas toujours adaptés au public LHI.
- Peu de propositions de logement par les propriétaires privés.
- Partenariat avec les CCAS et le Conseil Départemental.
- Lenteur au niveau de la mise en place des PILHI.

Remarques :

L'action doit être poursuivie et intensifiée car les besoins restent potentiellement très élevés compte-tenu du taux important d'indignité diagnostiquée sur le territoire (18 000 logements indignes) et de la forte vulnérabilité des ménages concernés (pauvreté, illettrisme...).

Le travail de la DEETS, qui a porté le développement d'un certain nombre d'outils tels que le conventionnement du FNAVDL avec deux opérateurs sur des mesures AVDL ou encore la création des maisons d'urgence intercommunales, a permis de renforcer l'accompagnement des ménages. Cette accompagnement social devrait s'accroître avec la montée en puissance des PILHI.

Ce bilan ne présente qu'un résultat parcellaire puisqu'il n'intègre que l'accompagnement des ménages concernés par les arrêtés de la police du Préfet.

Action 5.3 :

Inciter les propriétaires à la réalisation des travaux



Porteur de l'action : ANAH

Descriptif de l'action :

Les propriétaires de logements indignes optent trop souvent pour une non-réalisation des travaux d'amélioration, entraînant la condamnation / vente du bien. L'objectif est d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux pour conserver l'offre de logements, et si possible à travers le dispositif ANAH (permettant un conventionnement du loyer).

Modalités de mise en œuvre :

- Dispositif arrêtés d'insalubrité :
 - Mettre en place un dispositif d'accompagnement des propriétaires bailleurs de logements faisant l'objet d'arrêtés d'insalubrité rémédiabiles pour la réalisation des travaux

- Dispositif ANAH :
 - associer les collectivités pour rendre l'aide de l'ANAH aux travaux plus attractive par rapport aux contreparties qu'elle engendre.
 - promouvoir le dispositif incitatif de réduction fiscale sur les revenus fonciers "Louer Abordable".
- Etudier la possibilité de mettre en place des prêts complémentaires spécifiques pour les « petits » bailleurs



Les actions réalisées :

- CD, TCO, CINOR viennent en complément des subventions ANAH.
- La CIREST s'est engagée également.
- la CIVIS dans le cadre de l'OPAH de Saint Pierre.



Indicateurs de suivi :

- Nombre de dossiers ANAH avec travaux : 30 logements depuis 2016.
- Nombre de conventionnements avec l'AIVS : 200 depuis 2016.
- Nombre d'accompagnements de propriétaires bailleurs : non chiffré.
- Nombre de main levées de l'ARS sur arrêtés d'insalubrité rémédiabiles : aucune.
- Mise en place d'un groupe de réflexion sur les financements complémentaires : sans objet.



Les freins observés :

- Difficultés à identifier des propriétaires bailleurs pour mettre en place les dispositifs d'aides.

Remarques :

Le Département vient compléter les aides de l'ANAH si les EPCI se sont engagés dans le même sens. L'ensemble des aides des partenaires permettent ainsi d'atteindre un montant de 65 % de travaux subventionnés. Cependant, il apparaît nécessaire de renforcer la communication autour de ces aides et de développer un accompagnement des propriétaires dans la réalisation des travaux (montage du dossier, relation avec les entreprises ...). Cette récente évolution très favorable pour les propriétaires doit permettre de mieux les accompagner d'un point de vue global.

Parallèlement, le volet coercitif doit être déployer pour ceux qui refusent de réaliser les travaux définis par l'arrêtés les concernant.

Axe 6 : Lutter contre les marchands de sommeil

Action 6.1 :

Améliorer le repérage des "marchands de sommeil"



Porteur de l'action : ARS

Descriptif de l'action :

Les familles victimes de propriétaires bailleurs indélicats sont généralement des personnes en difficulté sociale qui méconnaissent leurs droits et ne signalent pas spontanément leurs mauvaises conditions de logement. Il importe donc d'engager un repérage actif de cette insalubrité, en complément d'actions de sensibilisation des partenaires, afin de traiter ces situations et dissuader les pratiques des « marchands de sommeil ».

Modalités de mise en œuvre :

- Réaliser les études de repérage des « marchands de sommeil » suivant la méthodologie développée par l'AGORAH, sur les territoires actuellement non couverts. 
- Réaliser des opérations de contrôles conjoints ARS/CAF sur l'ensemble du parc locatif des propriétaires bailleurs indélicats repérés par les acteurs de terrain. 

Les actions réalisées :

- En 2021, les études de repérage "marchands de sommeil" ont été réalisées sur toutes les communes de l'île, à l'exception des 4 communes de la CASUD mais pour lesquelles une étude a été réalisée en 2022. Les modalités d'exploitations de ces données ont été présentées en comité technique du PDLHI. Les données de repérage croisées à celles de la CAF étant susceptibles d'avoir évolué, des visites de confirmation par les PILHI et l'ADIL constitueront une étape préalable.



Indicateurs de suivi :

- Nombre de communes couvertes par une étude de repérage : toutes les communes au 31/12/2022
- Nombre de situations potentielles repérées : 112 bâtis répartis sur une cinquantaine de propriétaires
- Nombre de contrôles conjoints réalisés : 1 à 2 d'ici fin 2022. Ils n'ont pas pu être réalisés. Ils doivent être reprogrammés.
- Nombre de logements ayant fait l'objet d'une procédure d'insalubrité : 1 sur Saint André en 2017



Les freins observés :

- Un retard dans la signature de la convention liant l'ARS à l'Agorah a entraîné le report des études portant sur 11 communes non couvertes par la précédente convention, en 2019 au lieu de 2018.
- Du fait de la nécessité de se conformer à la RGPD, les études initialement programmées en 2019 ont été reportées en 2020 après la signature d'une convention RGPD CAF/ARS.
- L'action a souffert d'un turn-over important au sein des équipes.
- Il est difficile de rentrer dans les logements pour réaliser les diagnostics.

Remarques :

L'étude sur le repérage des "marchands de sommeil" qui a été réalisée est en cours de restitution vers les PILHI qui, au travers d'une meilleure connaissance de ces pratiques sur leurs territoires respectifs, vont pouvoir flécher leurs actions en priorité sur ces dossiers.

Action 6.2 :

Renforcer le suivi des arrêtés d'insalubrité au travers de la mise en place d'une commission de coordination des acteurs en lien avec les équipes des PILHI



Porteur de l'action : ADIL

Descriptif de l'action :

L'ARS assure le suivi des prescriptions des arrêtés d'insalubrité et constat et le cas échéant la carence des propriétaires à satisfaire à leurs obligations. En cas de carence, le Maire ou le doit se substituer aux propriétaires défaillants pour soustraire les occupants aux risques identifiés. Une instance opérationnelle de suivi apparaît nécessaire pour faciliter l'enchaînement des procédures (travaux d'office, relogements) après la prise des arrêtés, et activer en tant que de besoin les dispositifs d'accompagnement mis en place par les collectivités au plus près du terrain.

Modalités de mise en œuvre :

- Rédiger un protocole inter-services pour clarifier les périmètres d'intervention de chacun, en phase post arrêté. 
- Installer une commission opérationnelle de suivi des arrêtés pour faciliter les échanges d'informations entre partenaires et dégager des solutions partagées pour les cas complexes. 



Indicateurs de suivi :

- Protocole rédigé et validé par le Sous-Préfet référent LHI : oui.
- Nombre de réunions de la commission de coordination LHI : 1 par mois.
- Nombre de dossiers traités : l'ensemble des procédures instruites par l'ARS et les autres services de l'Etat sont vues en CCLHI.

Remarques :

La mise en place de la CCLHI constituait la plus importante innovation du PDLHI lors de la rédaction du nouveau plan en 2017. Prévues initialement pour traiter de toute situation d'habitat indigne pour lesquelles une coordination aurait été nécessaire, elle a été à titre expérimental restreinte au suivi des arrêtés pris par le préfet. D'autres cas ont été ponctuellement traités à la demande de certaines communes (Saint-Denis, Saint-Pierre...).

La CCLHI n'a jamais été ouverte officiellement à d'autres situations que celles relevant de la compétence du préfet car il est apparu que pour celles relevant de la compétence du maire, l'échelon intercommunal était le mieux adapté, la CCLHI n'étant pas suffisamment dimensionnée par ailleurs.

Concernant le traitement des arrêtés du préfet, la commission a montré toute sa pertinence en matière de coordination de ses membres en permettant de définir le rôle de chacun et d'affiner le suivi.

Action 6.3 :

Réaliser les travaux d'office en cas de défaillance du propriétaire

100%

Porteur de l'action : DEAL

Descriptif de l'action :

Les arrêtés d'insalubrité remédiables doivent, lorsque le logement reste occupé, faire l'objet de travaux d'amélioration pour mettre les occupants à l'abri des risques liés à leur sécurité ou à leur santé. En cas de carence du propriétaire, ces travaux doivent être réalisés d'office.

Modalités de mise en œuvre :

- En cas de carence du propriétaire, procéder aux :
 - travaux d'office d'urgence : L. 1331-26-1 du CSP sans appel d'offre, ni passation de marchés ;
 - travaux d'office insalubrité remédiable et autres situations hors urgence : marché de maîtrise d'œuvre. 
- Le cas échéant :
 - compétence de la DEETS pour l'hébergement ou le relogement des occupants ;
 - contrôle travaux réalisés dans le cadre du marché « mission de contrôle des travaux » de l'habitat diffus. 

Les actions réalisées :

- Procédure TO urgence par la DEAL aboutie depuis la commande jusqu'à la demande de recouvrement à la DRFIP.
- Procédure TO démolition (y compris l'aspect juridique) aboutie.
- Premier chantier TO remédiable avec commande de travaux sans mise en concurrence jusqu'à 2 fois 40k€.
- Des MUI qui permettent de temporiser les urgences avec mise à l'abri des familles le temps d'un relogement pérenne et/ou des travaux de remédiation.
- Une plus value des acteurs du fond AVDL (ESF Réunion et ALEFPA) pour l'accompagnement social spécifique HI notamment l'adhésion des familles sur les aspects également Travaux.



Indicateurs de suivi :

- Nombre de travaux d'office réalisés (en distinguant les travaux d'urgence et les autres, et si travaux réalisés par les communes et l'Etat) et leurs coûts
 - 2017-2022 : coût total engagés par DEAL tout frais confondus 246 514,16 € TTC
 - - 24 procédures TO menées par la DEAL pour des urgences électriques et des sécurisations d'accès (L511-19 CCH et L1311-4 CSP), pour un coût tout frais confondus de 185 257,03€ TTC,
 - - 2 procédures TO L1311-4 prise en charge par Saint-Joseph,
 - - 1 procédure TO remédiable menée par DEAL sur St Pierre (L1331-26 CSP), pour un coût tout frais confondus de travaux de remédiation de 67 438,94 € TTC
 - - une démolition sur le Port qui a engendré 9 572,11 € de frais d'huissier et d'avocat
- Nombre de relogement ou d'hébergement : une trentaine de relogement par an



Les freins observés :

- Un réseau inexistant si ce n'est auprès des partenaires Etat et des PILHI actifs.
- Des acteurs collectivités qui ne connaissent pas le sujet HI , notamment la remédiation et les travaux d'office.
- Les collectivités qui ne réagissent pas à des demandes des services de l'État et qui prolongent de fait les risques pour des familles en danger.
- Une procédure à réécrire sur le L.1311-4 du CSP (danger ponctuel dont incurie) : que doit faire la collectivité à la réception des demandes d'engagement de TO (15 dossiers en cours et sans réponses des demandes ARS).
- Manque de moyen humain (I seul agent de l'Etat pour mener le TO au nom du préfet).

Remarques :

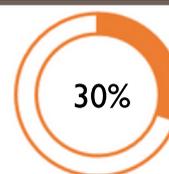
La réalisation des TO est un des points sur lequel le PDLHI par l'intermédiaire de la DEAL, a le plus progressé. Le département est aujourd'hui doté d'une véritable ingénierie sur cette procédure.

Un partage de connaissance a d'ailleurs été organisé avec les autres DEAL ultra-marines.

Cette compétence doit aujourd'hui être transmise aux communes pour la réalisation de TO concernant l'exécution d'office d'un arrêté du maire.

Action 6.4 :

Obtenir le recouvrement des frais engagés et mettre en œuvre l'astreinte administrative en lien avec les services fiscaux



Porteurs de l'action : DEAL, DEETS

Descriptif de l'action :

Des dépenses peuvent être engagées par l'État pour héberger/reloger des occupants et effectuer des travaux d'office. Ces actions étant conduites du fait de la carence des propriétaires bailleurs, l'État doit procéder au recouvrement des dépenses engagées ou solliciter les indemnités qu'il est en mesure de demander.

La mise en œuvre de l'astreinte administrative en cas d'arrêté d'insalubrité réparable pourra permettre d'inciter les propriétaires bailleurs à réaliser les travaux prescrits.

Dans tous les cas, ces actions contribuent à marquer la détermination de l'État face aux propriétaires défaillants.

Modalités de mise en œuvre :

- A l'appui d'un développement des connaissances / compétences des situations, permis par la mise en place de la CCLHI (mars 2017), l'ARS, la DEETS et la DEAL doivent définir une doctrine pour la mise en œuvre de l'astreinte. 

Un processus de mise en œuvre de l'astreinte devra, en conséquence, être établi.

- Un travail partenarial mené avec la DRFIP doit permettre à la fois de mettre en œuvre l'astreinte administrative et de procéder au recouvrement des dépenses engagées. Trois processus précis devront être établis : inscription du privilège spécial immobilier (ARS) / recouvrement des dépenses T.O., recouvrement des dépenses logement / hébergement et astreinte administrative. 



Indicateurs de suivi :

- Nombre de recouvrements sur TO et sur relogements / hébergements : pour les TO :
 - 27 demandes de recouvrement traitées suite à TO pour un total de 125k€
 - 5 demandes sont en cours de traitement par la DEAL pour un total de 100k€
- Aucune astreinte mise en œuvre.



Les freins observés :

- L'ARS a manqué de moyen sur 2021 et 2022 pour mettre en expérimentation des arrêtés d'astreinte.
- Le turn-over des agents (Etat et collectivités) fait qu'il est compliqué de mettre en œuvre des groupes de travail stable dans le temps.
- Loin des formations du PNLHI, la montée en compétence est lente et le partage des bonnes pratiques peut soutenu.
- Une consolidation des aspects juridiques est à étendre sur le PDLHI.

Remarques :

Alors que la CCLHI a travaillé sur l'astreinte, qu'une matinale à destination des communes a été organisée sur le sujet, l'astreinte n'est pas encore mise en œuvre au niveau des arrêtés du préfet. Des questions demeurent sur son application qui nécessiteront de voir ce qui est fait ailleurs pour un déploiement au début du prochain plan.

Des relations ont été nouées entre la DEAL et la DRFIP.

Des pistes ont été envisagées pour le recouvrement du relogement mais restent à travailler plus concrètement.

Action 6.5 :

Renforcer les poursuites pénales à l'encontre des marchands de sommeil



Porteur de l'action : ARS

Descriptif de l'action :

Afin de dissuader les pratiques de « marchands de sommeil », il importe d'engager des poursuites pénales notamment lorsque les prescriptions des arrêtés d'insalubrité ne sont pas suivies d'effet. Pour le secteur nord, la création d'une cellule de lutte contre les « marchands de sommeil » pilotée par le magistrat référent LHI du Parquet de St Denis permet d'accélérer les échanges d'informations entre services et d'élargir le champ des poursuites à d'autres infractions potentielles (fraudes aux prestations sociales ou encore au

travail dissimulé). Il convient d'étendre ce dispositif au secteur sud en créant une cellule de lutte contre les « marchands de sommeil » au Parquet de St Pierre.

Modalités de mise en œuvre :

- Veiller au bon fonctionnement de la cellule de lutte contre les « marchands de sommeil » du Parquet de St Denis. ■

Les actions réalisées :

- La cellule de marchands de sommeil a été réunie à plusieurs reprises, à Saint-Denis, (1 fois en 2017, 4 fois en 2019, 2 fois en 2020 , 1 fois en 2021 et 1 fois en 2022). Une première réunion avec le parquet de Saint Pierre, sous le même format que celle de Saint-Denis a été réalisée en 2021. Ces réunions ont permis d'aborder les cas de 15 marchands de sommeil supposés.



Indicateurs de suivi :

- Nombre de réunions des cellules de lutte contre les « marchands de sommeil » : deux par an en moyenne
- Nombre de dossiers étudiés : 15
- Nombres de dossiers jugés et de sanctions prononcées : 0



Les freins observés :

Le turn-over important constaté tant du côté du Parquet que de celui l'ARS - qui assurent respectivement le pilotage et le secrétariat - n'a pas facilité le fonctionnement de la commission "marchands de sommeil".

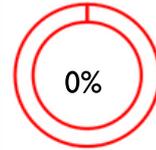
Remarques :

Afin de "taper plus fort", une collaboration a été mise en place avec le Groupe interministériel de recherches (GIR) qui comprend des gendarmes, des agents des douanes, des impôts, de l'URSSAF ou encore de l'inspection du travail. Le GIR a assuré un relai conséquent avec le Parquet. Des inspections conjointes ont été organisés en vue d'identifier de propriétaires potentiels marchands de sommeil ou propriétaires indélégats.

Le Parquet de Saint-Pierre a intégré la commission en 2020.

Action 6.6 :

Communiquer en externe sur ces procédures et les sanctions prononcées



Porteur de l'action : ADIL

Descriptif de l'action :

La communication autour du volet pénal de la LHI doit être utilisée comme un levier coercitif dans le but de dissuader les pratiques de marchands de sommeil

Modalités de mise en œuvre :

- Repérer et médiatiser les actions exemplaires menées à l'encontre des marchands de sommeil : condamnation pénales, réalisation de travaux d'office, mesures de recouvrements.



Les actions réalisées :

- Communication au niveau du réseau LHI sur une condamnation en métropole
- Deux émissions radio sur la LHI mais non sur des condamnations



Indicateurs de suivi :

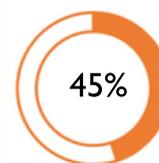
- Il n'y a pas eu d'affaires médiatisées.
- Nombre d'articles de presse et d'émission télé et radio : 3

Remarques :

Aucune décision de justice n'a été portée à la connaissance de l'animation en vue d'une communication. L'animateur a communiqué sur des condamnations importantes en métropole, quand pour la première fois, un marchand de sommeil s'est vu confisqué les biens immobiliers loués. La diffusion de ce type d'information est importante tant pour les acteurs de la LHI (qui peuvent ainsi voir la finalité de leurs actions) que vers le grand public.

La communication apparaît d'ores et déjà comme un point d'amélioration fort et nécessaire pour le prochain PDLHI, dans l'objectif de crédibiliser l'action publique.

Action transversale :
Améliorer la gouvernance du PDLHI



Porteur de l'action : ADIL

Descriptif de l'action :

L'objectif du Pôle est de mettre en œuvre le présent plan d'actions, grâce à un partage des connaissances et expériences de chaque partenaire, dans le respect des métiers et responsabilités de chacun. L'enjeu d'améliorer la gouvernance du Pôle participe à cet objectif.

Modalités de mise en œuvre :

- Articuler les actions du PDLHI et du PDALHPD
- Identifier les besoins d'échanges entre les différents acteurs de la LHI et organiser le lien entre ces acteurs
- Valoriser les actions mises en œuvre, développer des actions de communication sur les actions mises en œuvre par les membres du Pôle
- Renforcer la visibilité du Pôle en adoptant un logo commun utilisé par l'ensemble de ses membres

Les actions réalisées :

- Actions au quotidien dans le cadre des animations.



Indicateurs de suivi :

- Participations croisées des animateurs aux réunions des instances dont l'ordre du jour concerne la LHI : oui
- Mise en place de la commission.
- Suivi des indicateurs des actions visées dans cette fiche : partiellement dans le cadre de la préparation des COPIL.
- Création d'un logo : oui mais pas de communication commune des partenaires.



Les freins observés :

- Mauvaise définition de l'action.

Remarques :

La participation croisée des animations lorsque cela est nécessaire permet l'articulation. Il s'agit notamment d'avoir une bonne prise en compte des publics suivis, ce qui a été le cas dans le cadre de la commission de labellisation du PDALHPD. Cette action transversale doit être retravaillée et précisée pour le prochain plan.

Conclusion

Le PDLHI de La Réunion est, pour rappel, un pôle d'acteur et poursuit l'objectif de mettre en réseau les différentes structures participant à la lutte contre l'habitat indigne et de leur apporter des moyens, notamment en termes de formation/information. Ce rôle est particulièrement nécessaire dans un domaine où les compétences sont partagées et où il faut donc articuler les politiques et partager l'information. Sur la période 2017-2022, doté d'un nouveau plan, par ailleurs animé pour la première fois, le Pôle a rempli sa mission d'assembler au niveau départemental. La CCLHI, innovation de ce 2ème plan, a fédéré les services de l'État, DEAL et DEETS, l'ARS et les PILHI autour du suivi des arrêtés du préfet.

Le travail partenarial, notamment dans le cadre de cette commission, a permis de révéler et de répondre à différents besoins en innovant avec plusieurs nouveaux dispositifs d'accompagnement et/ou de traitement. Pour exemple :

- L'accompagnement des ménages en AVDL ;
- Les maisons d'urgence intercommunales (MUI) ;
- Le fonds mutualisé de l'amélioration de l'habitat (FMAH) et la régie intercommunale sur le TCO ;
- Le guichet unique incurie logement (GUIL).

Une meilleure prise en compte des publics relevant de la LHI dans les différents dispositifs de droit commun a été possible grâce à l'articulation avec le PDALHPD.

Une dynamique a par ailleurs été mise en place dès 2017 permettant une mise en réseau plus large : organisation de plusieurs formations, de sessions d'information (à destination des élus notamment), création d'une plateforme dédiée à la LHI, sessions d'échanges et de partage d'expériences autour de certaines thématiques, communication vers le réseau... Cette dynamique a été partiellement rompue début 2020 avec la crise sanitaire et n'a pas été complètement relancée à ce jour, notamment avec les collectivités.

Des enjeux connus n'ont pu être traités et de nouveaux enjeux apparaissent : manque d'opérateurs pour l'amélioration de l'habitat, difficultés pour reloger les ménages sortant d'habitat indigne, lenteur des procédures de traitement ...

Les faiblesses relevées dans cette évaluation représentent autant de pistes de travail pour le prochain plan et dessinent des priorités pour le futur. Une difficulté inerrante à tout réseau d'acteurs est le turn-over. Il faudra reproduire avec les collectivités ce qui a pu être mis en place avec les membres de la CCLHI afin que la pérennité de nos actions ne dépende plus de quelques personnes identifiées. Le contexte différent de celui de 2017 du fait du déploiement des PILHI, devrait être facilitateur à ce niveau, favorisant la poursuite de la structuration du réseau.

Relancer la dynamique doit aussi permettre avec le concours des PILHI et des communes d'intervenir plus en amont de l'insalubrité. Des arrêtés du préfet ne seraient pas nécessaires si les situations avaient pu être traitées alors que les dégradations étaient encore limitées. Ce que permet notamment aujourd'hui le travail de la CAF concernant la non-décence. Intervenir plus en amont aiderait à recentrer l'action de l'ARS sur la lutte contre les marchands de sommeil.