

Plan d'action 2023 - 2027

Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne



Sommaire



03 Préambule



05 Présentation du PDLHI de La Réunion



06 Gouvernance des pôles



10 Bilan du plan d'action 2017-2021



15 Contenu du PDLHI



Le plan d'action 2023-2027

18 Volet prévention

28 Volet accompagnement

40 Volet coercitif

46 Volet gouvernance



53 Glossaire

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.

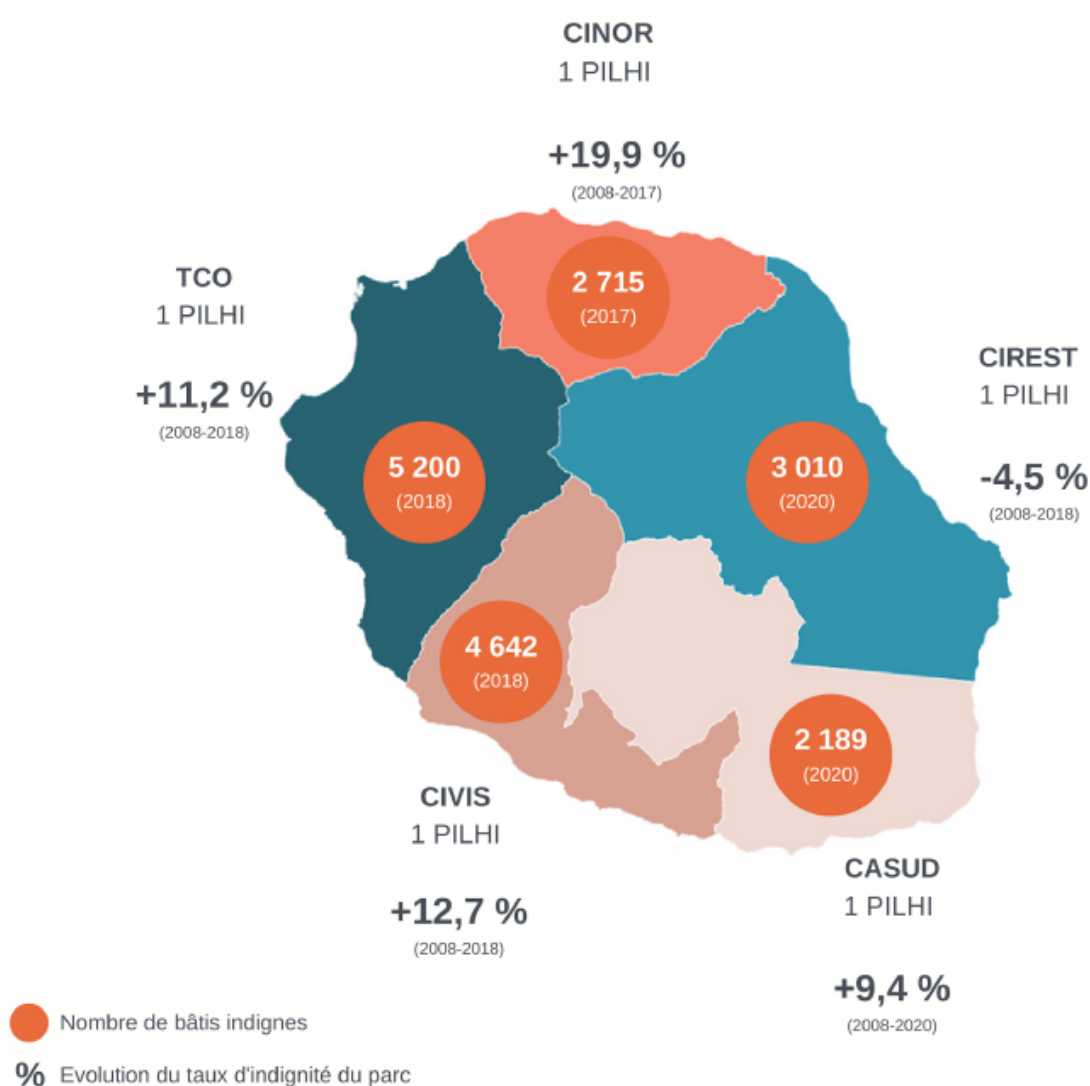
C'est la vocation du troisième plan défini localement dont s'est doté le PDLHI en 2023. Il s'est articulé avec le volet "lutte contre l'habitat indigne" du 7ème Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées - PDALHPD de La Réunion.

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'action. 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.

En 2021, environ 5% du parc de logements à La Réunion est considéré comme indigne, ce qui équivaut à près de 18 000 logements. Ce pourcentage grimpe à 7% lorsqu'on se concentre sur les maisons individuelles. Ce recensement a été rendu possible grâce à la mise en place des Plans Intercommunaux de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI). Il est important de noter qu'au cours de la période de 2008 à 2018, nous avons observé une augmentation d'environ 10% de cette problématique.

De plus, il est intéressant de souligner que selon les EPCI, il y aurait entre 21% et 54% des logements considérés comme indignes sont vacants, ce qui représente environ 5 300 logements inoccupés sur l'île. Dans ce contexte, il apparaît essentiel de mettre en place une stratégie de lutte contre l'habitat indigne, tout en encourageant l'amélioration globale du parc de logements afin de réduire l'incidence de l'habitat indigne et de la précarité énergétique.

Parc de logements indignes par EPCI



Source : ORHI - AGORAH - 2021

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.

* L'ADIL, conformément à l'article L366-1 du CCH, est l'organisme dédié pour l'information des ménages sur l'ensemble des droits et des obligations dans le domaine du logement et plus particulièrement sur les questions liées à l'habitat indigne.

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 chargée de la cohésion sociale et de la jeunesse ;
- 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 Direction régionale des finances publiques ;
- 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'Association des Maires ;
- 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'Agence Soleil ;
- M. le Directeur de la Fondation Abbé Pierre ;
- M. le Directeur de SOLIHA Réunion ;
- M. le Directeur des Compagnons Bâisseurs de La 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 une fois par trimestre. 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'informations 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.

La cellule marchand de sommeil

La cellule de lutte contre les “marchands de sommeil”, créée en décembre 2013, permet de traiter de façon coordonnée les dossiers de procédure juridique, de rechercher des infractions complémentaires à celles relevant du code de la santé publique telles que la fraude aux prestations sociales, la fraude fiscale, voire le travail dissimulé. La cellule est pilotée par le Parquet de Saint-Denis et par la sous-préfète référente en matière d'habitat indigne. La cellule associe :

- Le Parquet de Saint-Pierre ;
- La police nationale et la gendarmerie ;
- Le Groupe d'intervention régionale de La Réunion (GIR) ;
- La DRFIP ;
- L'ARS OI ;
- La DEAL ;
- La CAF ;
- L'Animateur du PDLHI.

Contact des principaux référents du PDLHI

ADIL - Agence Départementale d'Information sur le Logement

Courriel : courrier@adil.com

Tél : 02 62 41 15 12

ARS OI - Agence Régionale de Santé Océan Indien

Courriel : ars-reunion-se@ars.sante.fr

Tél : 02 62 97 93 60

DEAL - Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de La Réunion

Courriel : lhi@developpement-durable.gouv.fr

Tél : 02 62 40 26 26

DEETS - Direction de l'Economie, de l'Emploi, du Travail et des Solidarités

Courriel : deets-974.pole2es@deets.gouv.fr

Tél : 02 62 94 07 07

PILHI CASUD

Courriel : gupilhi@casud.re

PILHI CINOR

Courriel : gupilhi@cinor.re

PILHI CIREST

Courriel : gupilhi@cirest.fr

PILHI CIVIS

Courriel : anissa.houssen@civis.re

PILHI TCO

Courriel : courrier@tco.re

Bilan du plan d'action 2017-2021

I. Méthodologie et évaluation

Le plan d'action du PDLHI 2017-2021 a fait l'objet d'une évaluation, préalablement à l'élaboration du nouveau plan.

Evaluation technique du plan

- 1- Recueil des bases de données et des documents
- 2- Analyse des indicateurs du PDLHI et des évolutions
- 3- Bilan quantitatif des actions du plan

Enjeux et perspectives

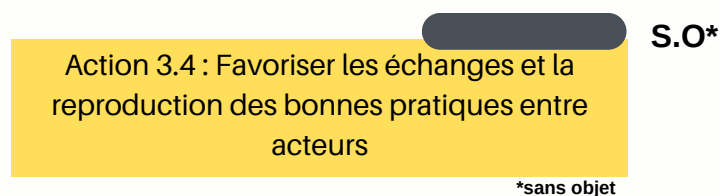
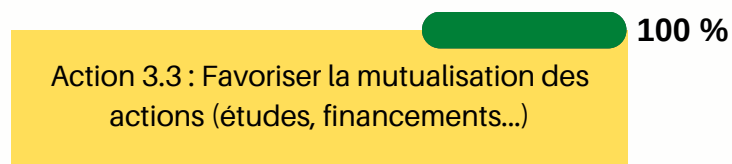
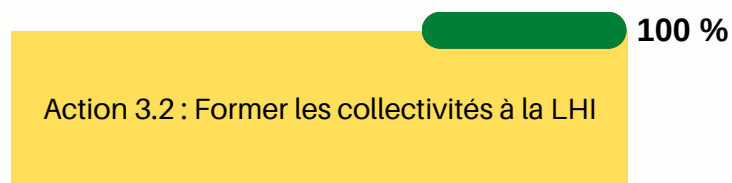
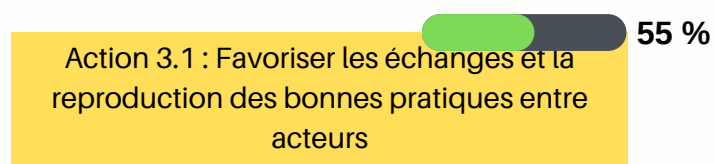
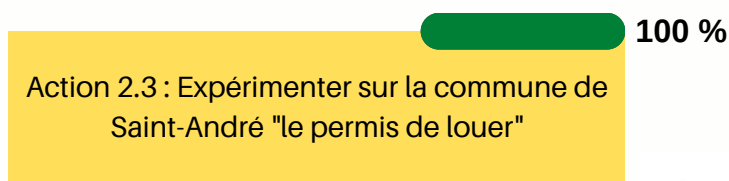
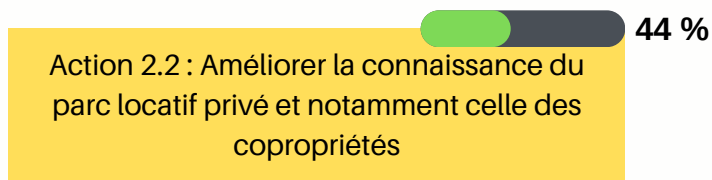
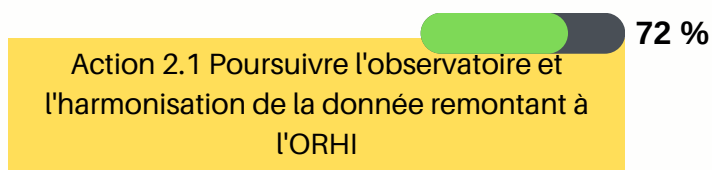
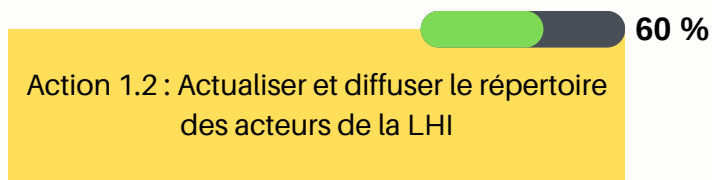
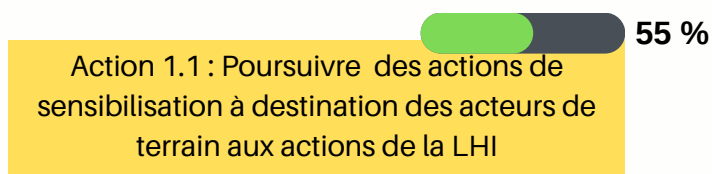
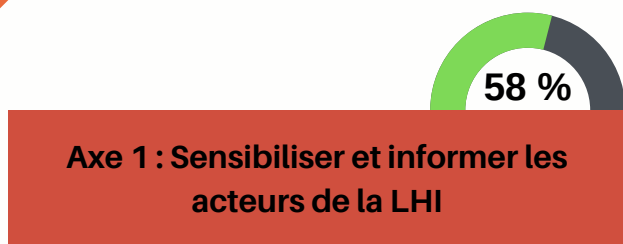
- 1- Identification des enjeux
- 2- Pré identification d'axes et orientations du prochain plan



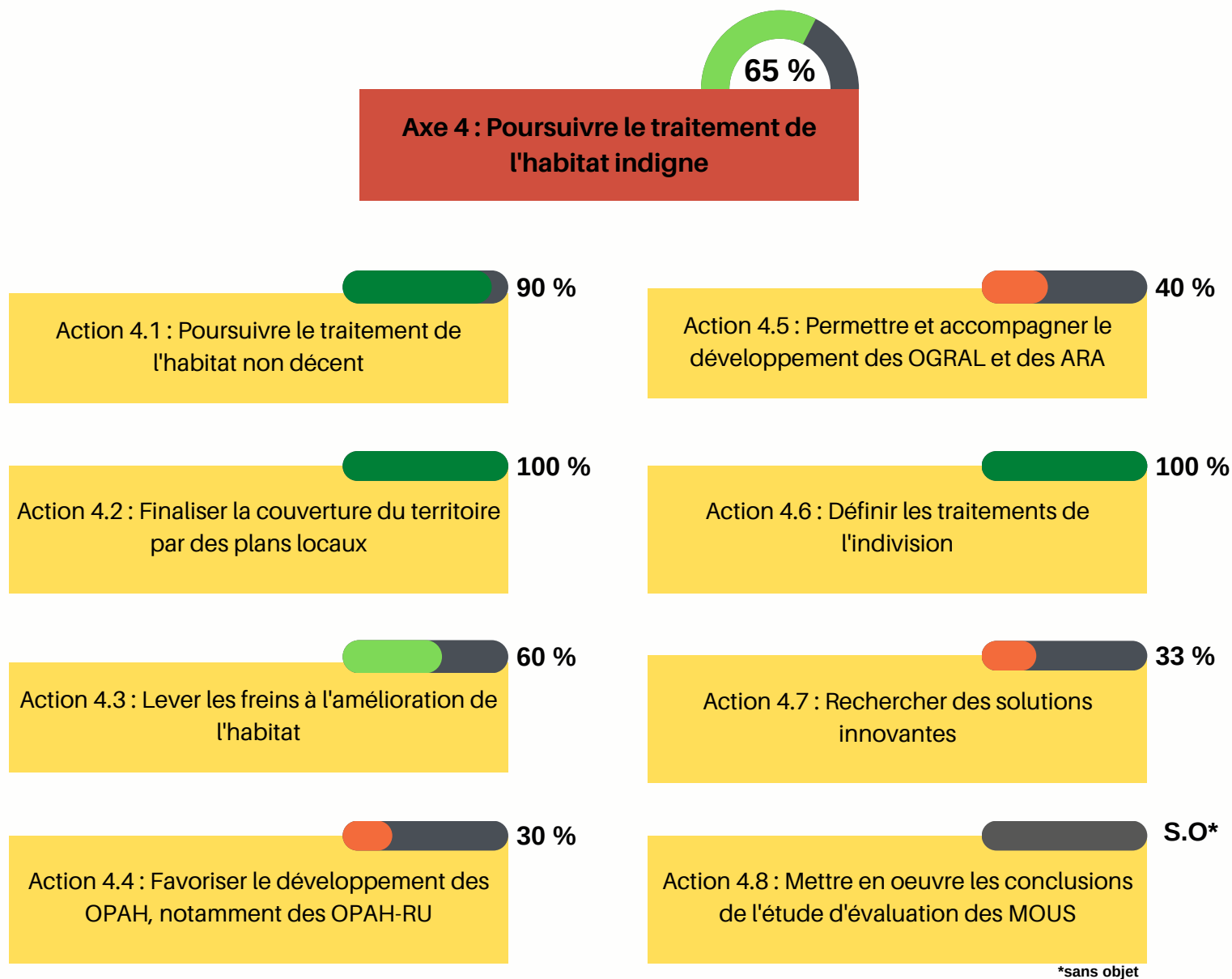
Evaluation qualitative du plan

- 1- Entretien avec les partenaires
- 2- Enquête auprès des partenaires
- 3- Bilan qualitatif du plan

II. Bilan des actions : taux d'avancement

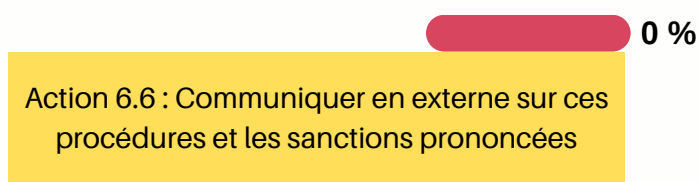
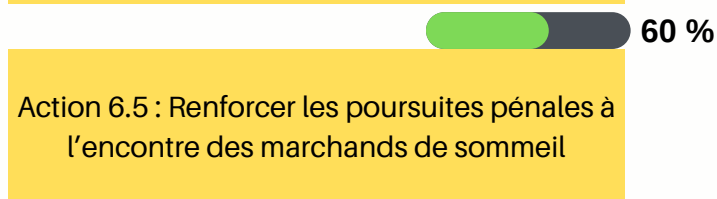
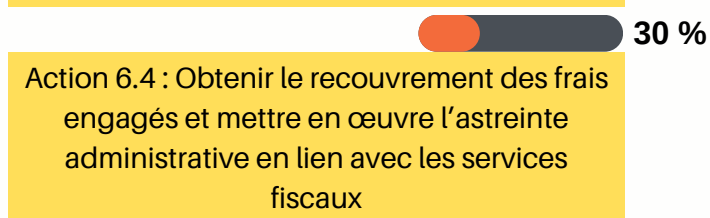
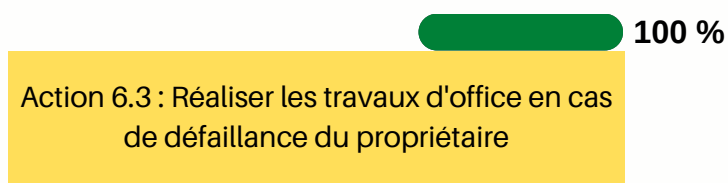
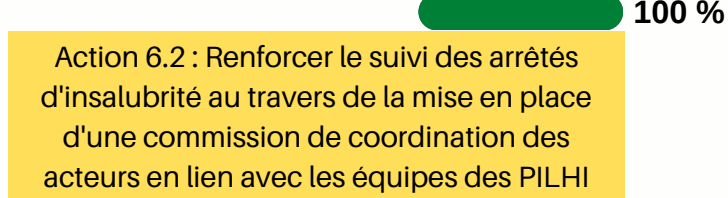
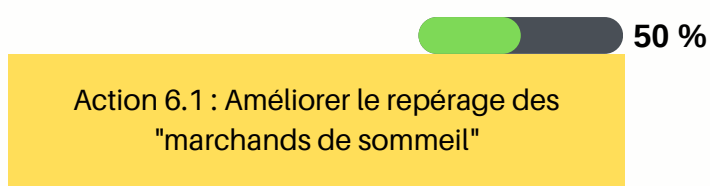
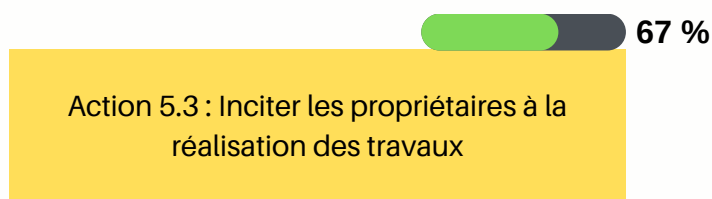
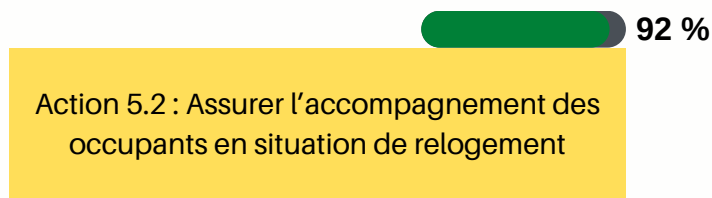
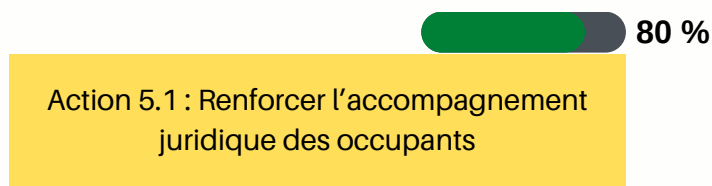


II. Bilan des actions : taux d'avancement



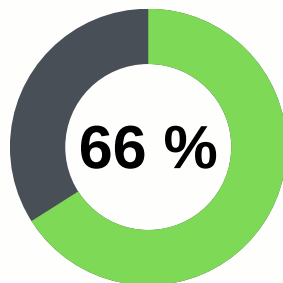
*sans objet

II. Bilan des actions : taux d'avancement



II. Bilan des actions : taux d'avancement

**Taux d'avancement
du PDLHI 2017-2021 :**



Au cours de la période 2017-2022, le Pôle a rempli son rôle d'assembler au niveau départemental grâce à un nouveau plan d'action, animé pour la première fois. La Commission de Coordination de la Lutte contre l'Habitat Indigne (CCLHI), une innovation du deuxième plan, a réuni les services de l'État, l'ARS, et les PILHI pour superviser les décrets du préfet.

Le travail collaboratif, en particulier au sein de cette commission, a permis de répondre à divers besoins en introduisant de nouveaux dispositifs d'accompagnement et de traitement.

Une meilleure intégration des ménages touchés par l'Habitat Indigne dans les dispositifs réguliers a été possible en lien avec le PDALHPD.

Depuis 2017, une dynamique de mise en réseau a été instaurée avec diverses initiatives telles que des formations, des sessions d'information, une plateforme dédiée, des échanges d'expériences, et des communications au sein du réseau. Cependant, cette dynamique a été interrompue partiellement en 2020 à cause de la crise sanitaire et n'a pas encore été pleinement rétablie, notamment avec les collectivités.

Certains problèmes connus n'ont pas pu être résolus et de nouveaux enjeux sont apparus, comme le manque d'opérateurs pour l'amélioration de l'habitat, les difficultés de relogement des personnes sortant de l'habitat indigne et les procédures de traitement qui prennent du temps.

Les faiblesses identifiées dans cette évaluation fournissent des pistes de travail pour le prochain plan et définissent des priorités pour l'avenir. La rotation des acteurs est une difficulté inhérente à tout réseau. Il est nécessaire de dupliquer avec les collectivités ce qui a fonctionné avec les membres de la CCLHI, afin que la pérennité des actions ne dépende pas de quelques individus. Le contexte actuel, différent de 2017 en raison de l'opérationnalité des PILHI, pourrait faciliter cela en favorisant la structuration continue du réseau.

Relancer la dynamique devrait également permettre, avec la contribution des PILHI et des communes, d'intervenir plus tôt pour prévenir l'insalubrité. Des décrets préfectoraux ne seraient pas nécessaires si les problèmes avaient été traités lorsque les dégradations étaient encore limitées. Cela est rendu possible par le travail actuel de la CAF concernant les conditions de non décence. Agir plus tôt aiderait à recentrer l'action de l'ARS sur la lutte contre les propriétaires de logements insalubres.

Contenu du plan d'action 2023-2027

Le PDLHI s'articule autour de 4 volets, divisés en 7 actions :

Volet Prévention

Action 1

INTERVENIR LE PLUS EN
AMONT POSSIBLE

Sous-action 1.1 : Sensibiliser au bon entretien du logement

Sous-action 1.2 : Renforcer l'action de la CAF dans le traitement de la non-décence

Sous-action 1.3 : Mener une réflexion sur l'application prochaine du DPE

Action 2

DÉVELOPPER L'AMÉLIORATION
DE L'HABITAT

Sous-action 2.1 : Développer l'amélioration de l'habitat sous l'angle qualitatif

Sous-action 2.2 : Améliorer le modèle d'ingénierie d'intervention technique et sociale de l'amélioration de l'habitat

Sous-action 2.3 : Développer les différents outils d'amélioration de l'habitat

Volet Accompagnement

Action 3

ACCOMPAGNER LES MÉNAGES LHI

Sous-action 3.1 : Définir et mettre en place une instance de coordination pour la gestion des situations urgentes et/ou hors cardes

Sous-action 3.2 : Développer l'offre d'hébergement transitoire des ménages concernés par des situations HI

Sous-action 3.3 : Développer la réponse d'accompagnement spécifique des ménages HI en s'appuyant notamment sur des dispositifs existants

Sous-action 3.4 : Traiter le bâti en indivision et régulariser le foncier des ménages précaires de l'habitat indigne

Action 4

ACCOMPAGNER LES ACTEURS DE LA LHI EN PARTICULIERS LES COLLECTIVITÉS

Sous-action 4.1 : Accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de leur politique de lutte contre la vacance

Sous-action 4.2 : Accompagner les collectivités et les syndicats dans le traitement des copropriétés dégradées

Sous-action 4.3 : Accompagner les collectivités dans la réalisation des travaux d'office

Sous-action 4.4 : Accompagner les collectivités pour la mise en œuvre et le suivi de la police du maire

Volet Coercitif

Action 5

RENFORCER L'EFFICACITÉ
DE LA LHI

Sous-action 5.1 : Mettre en œuvre les mesures coercitives des procédures administratives de l'État

Sous-action 5.2 : Renforcer la lutte contre les marchands de sommeil

Action 6

METTRE EN PLACE DE
NOUVEAUX OUTILS, INNOVER
ET EXPERIMENTER

Sous-action 6.1 : Favoriser la mise en place du permis de louer

Sous-action 6.2 : Faciliter le signalement des ménages de l'habitat indigne à partir d'un outil numérique et du guichet unique des PILHI

Volet Gouvernance

Action 7

ANIMER LE RESEAU
PROFESSIONNEL

Sous-action 7.1 : Redéfinir l'animation du pôle notamment comme un outil à destination des collectivités

Sous-action 7.2 : Définir les modalités d'un suivi annuel des actions du plan

Sous-action 7.3 : Poursuivre l'harmonisation de la donnée

Sous-action 7.4 : Redéfinir les outils du pôle d'acteurs

Sous-action 7.5 : Communiquer en interne avec les acteurs regroupés au sein du pôle et à destination du grand public sur les actions menées dans le cadre du PDLHI

The background features several abstract, organic shapes in two colors: a muted blue and a vibrant orange. In the top left, a blue circle is partially visible. In the top right, there are several overlapping orange and red shapes, including a large, elongated orange form and a smaller red circle. In the bottom left, there are more overlapping orange and red shapes. In the bottom right, a single blue circle is positioned. The overall composition is modern and minimalist.

VOLET PREVENTION

Le dernier recensement de l'Observatoire Réunionnais de l'Habitat Indigne identifiait près de 18 000 bâtis indignes soit 5 % du parc de logement de La Réunion. Ce repérage, issues des données des cinq Plans Intercommunaux de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI), ne concerne que les maisons individuelles. Certains propriétaires, par négligence ou manque de moyens, n'assurent plus l'entretien des biens qu'ils louent où qu'ils occupent. Faute d'entretien, les bâtiments et les logements se dégradent et peuvent à terme devenir insalubres. Il est à noter que la majorité des logements que nous occuperons en 2050 existent déjà aujourd'hui et qui nécessite de l'entretien et de l'information. Il apparaît donc nécessaire de renforcer les actions de prévention auprès des ménages, avant même les signes de non-décence, première étape de la dégradation d'un logement.

L'amélioration de l'habitat se présente comme une des actions majeures de lutte contre l'habitat indigne. Il existe aujourd'hui sur le territoire un grand nombre d'aides financières, pour des publics et des situations variés. Cependant, les difficultés d'accès à l'information peuvent engendrer un découragement et une résignation de la part des occupants et des bailleurs concernant l'entretien de leur logement. Ce défaut d'information et d'accès aux droits concerne également les propriétaires bailleurs. La complexité des aides, la longueur des procédures et de mise en œuvre invitent les acteurs de l'amélioration de l'habitat à repenser les mécanismes et les dispositifs existants pour plus d'efficacité. Cette nécessité est d'autant plus prégnante avec l'arrivée en 2028 du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) qui viendra contraindre davantage un parc immobilier déjà sous tension.

Il se compose de deux actions :

Action 1 : Intervenir le plus en amont possible

Action 2 : Développer l'amélioration de l'habitat

Action I

INTERVENIR LE PLUS EN AMONT POSSIBLE

Sous-action I

Sensibiliser au bon entretien du logement

pilotée par l'ADIL

Le bon entretien du logement est une des conditions nécessaires pour garantir un logement décent et en bon état. Cependant, il n'est pas toujours aisé pour le propriétaire et le locataire de connaître la responsabilité de la charge des travaux d'entretien et de réparation. En l'absence d'intervention, cela peut conduire à une dégradation du logement et donc à une possible situation d'habitat indigne.

Afin de limiter l'apparition de ce type de situation au sein du parc, il est important de renforcer les actions d'aller vers pour permettre d'apporter une meilleure information auprès des propriétaires, des locataires (parfois modestes) mais aussi des acteurs de terrain pour notamment éviter des signalements qui ne relèvent pas d'une procédure administrative.

Modalités de mise en œuvre

- Sensibiliser les acteurs et le public (propriétaires bailleurs et occupants, locataires) sur l'entretien d'un logement en favorisant l'aller vers.

Indicateurs

- Nombre de sessions de sensibilisation organisées ;
- Nombre de personnes sensibilisées (acteurs et grand public) ;
- Réalisation et diffusion d'un document de sensibilisation au bon entretien (qui fait quoi).

INTERVENIR LE PLUS EN AMONT POSSIBLE

Sous-action 2

Renforcer l'action de la CAF dans le traitement de la non décence

pilotée par la CAF

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.

Le repérage et le traitement de la non-décence sont progressivement montés en puissance au cours du PDLHI 2017-2021 avec 500 diagnostics par an réalisés par l'ADIL pour le compte de la CAF, qui ont permis le retour à la décence pour près du deux tiers de logement. A l'occasion de ces diagnostics, l'ADIL permet également d'informer les locataires et les bailleurs concernés. Cette action doit se renforcer au cours du prochain plan avec une priorisation des contrôles sur le parc privé.

Modalités de mise en œuvre

- Formaliser l'articulation des actions de la CAF et des PILHI concernant le traitement de la non-décence notamment sur le volet de la médiation ;
- Informer les allocataires des normes de décence et des procédures à poursuivre ;
- Organiser les rendez-vous ADIL au sein des antennes de la CAF sur la non-décence, les droits et devoirs des locataires et des bailleurs ;
- Privilégier les diagnostics dans le parc privé ;
- Étudier la possibilité d'augmenter le nombre de diagnostics au-delà de 500 annuels sur la période du plan ;
- Effectuer les visites conjointes CAF/ARS dans le cadre de la lutte contre les Marchands de sommeil (détection, suspicion) en vue d'un signalement à la cellule Marchands de sommeil pour suite à donner ;

Action I INTERVENIR LE PLUS EN AMONT POSSIBLE

Sous-action 2 Renforcer l'action de la CAF dans le traitement de la non décence

Indicateurs

Distinction par commune :

- Nombre de signalements Allocataires /PILHI / Autres ;
- Nombre de visites initiales avec conclusions décent/non décent, avec signalement mairie et/ou ARS ;
- Nombre de contrôle de retour aux normes après travaux suite litiges ou déménagement avec retour aux normes, sans retour aux normes ;
- Nombre de rendez-vous : allocataires et bailleurs, allocataires, bailleurs ;
- Nombre de consultations téléphoniques: pré-diagnostic téléphonique, conseils et information ;
- Nombre de comités non décence ADIL/CAF ;
- Nombre de dossiers suivis conjointement CAF/PILHI ;
- Nombre de dossiers suivis conjointement CAF/ARS: suspicion de marchands de sommeil, insalubrité ;
- Nombre de conservation d'allocation logement (AL) mise en place, avec nombre de retour aux normes, nombre de suspension AL sans retour aux normes ;

INTERVENIR LE PLUS EN AMONT POSSIBLE

Sous-action 3

Mener une réflexion sur l'application prochaine du dispositif de performance énergétique (DPE)

pilotée par l'ADIL (animation PDLHI)

La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets prévoit la mise en place d'un diagnostic de performance énergétique opposable, dans les départements et régions d'Outre-Mer. Cet outil vient renforcer l'identification des logements qualifiés comme des "passoires énergétiques" au sein du parc immobilier. Par ce biais, il fait ainsi partie des critères utilisés pour évaluer si un logement est décent. L'application du DPE s'accompagne d'un certain nombre de mesures pouvant aller jusqu'au gel du loyer des logements concernés ou à terme, à leur interdiction de location. Dans un contexte de pénurie de logements, il convient de se préparer en amont à sa mise en place.

Modalités de mise en œuvre

- Mettre en place un groupe de travail en s'appuyant notamment sur le retour d'expérience de la Martinique et de la Guadeloupe.
- Mettre en place un groupe de travail afin de rédiger une grille de lecture et d'observation du bâti.

Indicateurs

- Un partage d'expérience est réalisé avec les territoires concernés par la mise en place du DPE ;
- Des échanges avec les partenaires locaux sont organisés ;
- Mise en place d'une grille de lecture ;

Action 2

DÉVELOPPER L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Sous-action I

Développer l'amélioration de l'habitat sous l'angle qualitatif

pilotée par la DEAL

Les opérations d'amélioration de l'habitat représentent un coût important pour l'Etat et les collectivités. Face au besoin d'une utilisation efficiente des fonds publics, il est donc nécessaire de s'assurer qu'elles soient réalisées le plus qualitativement possible afin de ne pas multiplier les interventions sur un même logement. Il faut également agir en amont en améliorant la qualité des opérations de construction.

Pour atteindre cet objectif, l'ensemble de ces interventions doit répondre notamment aux exigences actuelles en matière de développement durable.

Cette qualité augmentée permettra une meilleure appropriation des logements construits ou améliorés par leurs occupants, ce qui constituera un gage d'entretien de leur part et une source d'économie pour les finances publiques.

Modalités de mise en œuvre

- Optimiser les cofinancements pour sortir tous les publics éligibles de l'indignité ;
- Disposer d'une connaissance commune sur les dossiers d'amélioration financés et réalisés.
- Orienter les projets d'amélioration vers une prise en compte globale intégrant la performance énergétique.
- Mettre en place un groupe de travail comprenant obligatoirement la DEAL et le département pour traiter les sujets suscités.

Indicateurs

- Nombre de réunions de travail organisées ;
- Un outil pour la connaissance commune est mis en place ;
- Un document formalisant la visibilité des cofinancements est co-signé avec l'ensemble des financeurs.

Action 2

DÉVELOPPER L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Sous-action 2

Améliorer le modèle d'ingénierie d'intervention technique et sociale de l'amélioration de l'habitat

pilotée par la DEAL

Les acteurs impliqués dans l'amélioration de l'habitat reconnaissent qu'un nombre important de ménages font face à un délai d'attente trop important pour une intervention dont les causes sont à identifier précisément : manque d'opérateurs, délais de montages des dossiers trop longs, prises en charge d'un trop grand nombre de prospects...

En vue d'augmenter la capacité d'intervention sur le territoire et de mieux intervenir sur les logements moins dégradés ou ceux nécessitant une intervention moins coûteuse, il convient de travailler sur l'ingénierie existante. Dans l'attente de la réponse à cette problématique, les dossiers d'amélioration doivent être prioritaires.

La réponse à cette problématique n'est pas unique.

Modalités de mise en œuvre

- Créer un groupe de travail chargé d'optimiser la chaîne d'instruction (de la saisine de l'opérateur par le propriétaire jusqu'à la sortie de l'arrêté) ;
- Réfléchir collectivement à améliorer les processus en conséquence.

Indicateurs

- Nombre de réunions organisées ;
- Mise en place d'un outil de mesure des délais commun à tous ;
- Durée des délais d'instructions avant le terme des PILHI.

DÉVELOPPER L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Sous-action 3

Développer les différents outils d'amélioration de l'habitat

pilotée par la DEAL

Les propriétaires de logements indignes ont tendance à négliger les travaux d'amélioration, ce qui peut conduire à la condamnation ou à la vente de leur bien. L'objectif est d'encourager les propriétaires à effectuer des travaux afin de maintenir une offre de logements, de préférence en utilisant le dispositif ANAH, qui permet une régulation des loyers.

À La Réunion, les dispositifs d'auto-amélioration sont considérés comme une solution pour résorber l'habitat indigne, notamment lorsque les dispositifs conventionnels ne sont pas applicables. Ils sont accompagnés d'un soutien social renforcé, ce qui constitue une valeur ajoutée significative. Il est important de développer ces dispositifs en garantissant un modèle viable qui permet aux opérations d'Auto-Réhabilitation Adaptées (ARA) d'atteindre le même niveau de qualité que les opérations d'amélioration traditionnelles, et aux Opérations Groupées d'Amélioration Légère (OGRAL) d'assurer des conditions minimales de salubrité et de sécurité pour les habitants qui ont construit sans droit ni titre.

L'objectif est d'optimiser les actions visant à améliorer la qualité du parc privé en se concentrant sur des zones d'intervention spécifiques et en utilisant des outils efficaces et basés sur des partenariats solides.

Modalités de mise en œuvre

- Inciter les collectivités à mettre en œuvre une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ;
- Communiquer afin de vulgariser les possibilités offertes par les dispositifs de l'ANAH.
- Optimiser les modes de financements selon la nature du projet ;
- Créer et développer un réseau d'opérateurs agréés MOI ;
- Expérimenter le bail à réhabilitation pour les situations pertinentes ;
- Poursuivre le déploiement des Opérations GRoupées d'Amélioration Légère de l'habitat (OGRAL) sur le territoire en diversifiant les modalités d'intervention (ARA...)

Action 2 Développer l'amélioration de l'habitat

Sous-action 3 Développer les différents outils d'amélioration de l'habitat

Indicateurs

- Nombre de réunions sur les OPAH organisées avec les collectivités (par intercommunalité) ;
- Nombre d'actions engagées par les collectivités en terme de pré-diagnostic ou de diagnostic opérationnel en vue de connaître le parc de logement privé ;
- Nombre d'actions de communication concrètes sur les aides de l'ANAH à destination du grand public ;
- Le bail à réhabilitation est expérimenté ;
- Nombre d'opérateurs AMOI certifiés ;
- Nombre d'OGRAL et d'ARA réalisés.

The background features several abstract, organic shapes in shades of orange and blue. In the top right, there is a large orange shape and a smaller blue circle. In the bottom left, there are more orange and blue shapes. A single blue circle is positioned in the bottom right area.

VOLET ACCOMPAGNEMENT

La Lutte contre l'Habitat Indigne regroupant des compétences diverses, il est important d'articuler les interventions de l'ensemble des acteurs ayant à traiter des situations d'habitat indigne afin de maintenir une offre locative privée en parallèle de la production locative sociale. Dans un contexte propre à l'outre-mer, marqué par une vulnérabilité sociale accrue et la prévalence de l'indivision, la sortie des ménages de l'habitat indigne est un sujet majeur.

À l'échelle des collectivités, la loi Letchimy a donné des compétences et des outils aux territoires ultramarins pour lutter spécifiquement sur le volet de l'habitat indigne, à l'image notamment de la création des PILHI. Cependant, les pratiques restent très disparates à ce jour, et l'application des pouvoirs de police du maire semble peu développée à La Réunion. Une intervention plus en amont avec les collectivités est pourtant moins coûteuse que les procédures d'insalubrité qui visent à traiter les situations les plus dégradées (cumul de désordres). L'effort de tous est donc nécessaire pour une action efficace, en sachant que l'Etat est engagé pour accompagner les collectivités dans la montée en puissance de leurs prérogatives en matière de LHI.

Il se compose de deux actions :

*Action 3 : Accompagner les ménages concernés par
des situations d'habitat indigne*

*Action 4 : Accompagner les acteurs de la LHI,
en particulier les collectivités*

ACCOMPAGNER LES MÉNAGES CONCERNÉS PAR DES SITUATIONS D'HABITAT INDIGNE

Sous-action I

Définir et mettre en place une instance de coordination pour la gestion des situations urgentes et/ou hors cadres

pilotée par l'ADIL (animation PDLHI)

La mise en place de la Commission de Coordination de Lutte contre l'Habitat Indigne constitue la plus importante innovation du plan précédent. Cette instance opérationnelle de suivi des arrêtés d'insalubrité permet aujourd'hui de faciliter les échanges d'informations entre les partenaires et un déroulement plus agile de la procédure (travaux d'office, relogements, hébergements, dispositifs d'accompagnement des familles...).

Toutefois, le mode de fonctionnement de la Commission de Coordination de Lutte contre l'Habitat Indigne (CCLHI), qui se réunit mensuellement, ne permet pas la gestion de situations d'urgence. La mise en place d'une instance ad hoc s'avère donc nécessaire pour une réponse robuste, notamment en lien renforcé avec les collectivités sur des aspects urgents de mise à l'abri des familles. Cette instance devra permettre de coordonner des décisions pour des interventions rapides de mise en sécurité des ménages concernés sans attendre le traitement en CCLHI ou en Commission de Coordination de la Police du Maire (CCPM).

Il est ici primordial d'identifier des acteurs qui sont référents tant du côté des services de l'État que du côté des collectivités.

Modalités de mise en œuvre

- Fiche « Réaction » identifiant les référents (coordonnées / astreinte), la procédure simplifiée pour mise à l'abri en intégrant les besoins de justifier la mobilisation du FARU par la suite ;
- Définir les modalités d'organisation et d'animation de l'instance de coordination en y définissant notamment des référents communaux ;
- Formation globale sur la mise à l'abri (en incluant la police et le FARU) et la bonne compréhension de la fiche « Réaction » ;
- Assurer le suivi de ces situations lors des CCLHI ou CCPM et diffuser les bonnes pratiques dans le réseau d'acteur.

Indicateurs

- Nombre de référents /commune ;
- Nombre de situations urgentes traitées hors CCLHI et CCPM par an.

ACCOMPAGNER LES MÉNAGES CONCERNÉS PAR DES SITUATIONS D'HABITAT INDIGNE

Sous-action 2

Développer l'offre d'hébergement transitoire des ménages concernés par des situations d'habitat indigne

pilotée par la DEETS

Faisant pour la plupart l'objet de grandes difficultés sociales, les ménages occupant un logement déclaré insalubre se voient trop rarement proposer un hébergement temporaire ou un relogement par le propriétaire, ce qui conduit à de nombreuses situations de blocage pour la résolution de l'indignité. Régulièrement, les travaux de résorption de l'insalubrité ne peuvent être conduits en présence des occupants et le maintien de la situation d'insalubrité peut ainsi perdurer.

Face à ce type de difficultés pour trouver une issue rapide et adaptée pour héberger et reloger les ménages de l'habitat indigne, des solutions ont été mises en place au cours du précédent plan avec notamment la création de Maisons d'Urgence Intercommunales (MUI). Ce premier dispositif a démontré son efficacité, mais reste aujourd'hui insuffisant pour répondre à l'ensemble des besoins des territoires.

Il convient, à travers ce plan et en lien avec les actions du PDALHPD, de rechercher des solutions pour répondre aux difficultés grandissantes d'hébergement transitoire et de relogement de ce public, dans le parc social comme dans le parc privé, afin d'offrir des solutions dont la localisation, la typologie et le loyer soient adaptés aux besoins et capacités des familles.

Modalités de mise en œuvre

- Dans la continuité des matinales de l'ORHI et des réflexions engagées, rechercher de nouvelles opportunités de développer un parc d'hébergement : mobile, modulaire et intercalaire pour répondre aux situations d'urgence (mise à l'abri) et moins urgentes (hébergement transitoire le temps des travaux d'amélioration de l'habitat) ;
- En lien avec le PDALHPD (fiche action n°1), réaliser un état des lieux avec les communes et les EPCI sur les offres d'hébergement transitoire existant sur le territoire ;
- Consolider et étendre le dispositif partenarial d'hébergement MUI avec les communes.

Indicateurs

- Réalisation d'un état des lieux du nombre d'occupants de l'habitat indigne existant sur les communes ;
- Des solutions nouvelles d'hébergement transitoire mises en place ;
- Nombre de places existantes en MUI (ou équivalentes au MUI).

ACCOMPAGNER LES MÉNAGES CONCERNÉS PAR DES SITUATIONS D'HABITAT INDIGNE

Sous-action 3

Développer la réponse d'accompagnement spécifique des ménages de l'habitat indigne en s'appuyant notamment sur des dispositifs existants (médiation locative, GUIL, permanence ADLH...)

pilotée par la DEETS

Avec un taux important d'indignité diagnostiquée (18 000 logements indignes) et de la forte vulnérabilité des ménages de l'habitat indigne (pauvreté, illettrisme...), le besoin d'accompagnement reste très élevé sur le territoire.

Les acteurs du pôle font régulièrement face à des situations complexes (conflit entre le propriétaire et l'occupant, avec un cumul de vulnérabilités et de problématiques : santé, handicap, financier, situation administrative...) qui complexifient le traitement administratif des dossiers, notamment dans le cadre du traitement des arrêtés préfectoraux d'insalubrité (CCLHI)

Modalités de mise en œuvre

- Etablir des liens avec les médiateurs de justice (CRAD), les points conseil budget (PCB) et la commission de conciliation (CDC 974) ;
- Développer les liens avec les dispositifs existants de droit commun d'aller vers : accompagnement global des maisons départementales et CCAS, équipe mobile précarité psychologique (EMPP) du CHU, Plateforme Territoriale d'accompagnement (PFTA), l'équipe mobile PEX, Logement accompagné (ILM)...
- Pérenniser l'existence des dispositifs innovants tels que le Guichet Unique Incurie Logement (GUIL) afin d'assurer un traitement coordonné des situations pour un meilleur accompagnement des ménages concernés ;
- Mettre en place des permanences sur l'accès aux droits (ADLH) dans les communes dédiées aux questions de l'habitat indigne (indivision, accompagnement juridique...) ;
- Accroître le nombre d'interlocuteurs et de travailleurs sociaux formés sur l'accompagnement des publics en situation d'indignité (PILHI, AVDL, CCAS, MD...) afin de leur permettre de faire face aux différentes situations de mal logement ;
- Poursuivre la mise en œuvre de MOUS ou des outils équivalents auprès des partenaires (PILHI, CCAS...).

ACCOMPAGNER LES MÉNAGES CONCERNÉS PAR DES SITUATIONS D'HABITAT INDIGNE

Sous-action 3 Développer la réponse d'accompagnement spécifique des ménages de l'habitat indigne en s'appuyant notamment sur des dispositifs existants (médiation locative, GUIL, permanence ADLH...)

Indicateurs

- Nombre de personnes orientées vers le GUIL : objectif de dix orientations par an.
- Nombre de liens développés avec les médiateurs : objectif de tripler les liens d'ici 2027.
- Nombre de permanences ADLH communales mises en place ;
- Nombre de sessions de formation dispensées ;
- Nombre d'interlocuteurs sensibilisés dans le cadre des formations sur l'habitat indigne.

ACCOMPAGNER LES MÉNAGES CONCERNÉS PAR DES SITUATIONS D'HABITAT INDIGNE

Sous-action 4

Traiter le bâti en indivision et régulariser le foncier des ménages précaires de l'habitat indigne

pilotée par les PILHI

Dans la lutte contre l'habitat indigne, la proportion de familles en indivision est importante, avec par exemple pour le TCO, 70 % des habitats indignes repérés qui sont en indivision. Ce phénomène constitue un frein à leur entretien et empêche la réalisation des travaux de sortie d'insalubrité.

A l'image du TCO qui a choisi d'intervenir sur certaines propriétés sans traiter le problème d'indivision avec la création du Fond Mutualisé d'Amélioration de l'Habitat (FMAH), de la CIREST qui met en avant la Régularisation du Statut d'Occupation avec l'aide du Département et de la CAF pour régulariser le foncier et ou encore de la CIVIS qui finance en ARA (auto-réhabilitation accompagnée) les logements en indivision depuis 2022, des solutions sont proposées sur le territoire.

En attendant un travail sur la mobilisation des aides à l'amélioration, il convient pour les acteurs d'apporter une solution aux occupants de logements indignes en indivision à travers notamment des interventions légères sur le bâti.

Une évaluation de la loi Letchimy est en cours et devrait permettre de formuler des recommandations pour l'adaptation des outils existants. En parallèle, les membres du PDLHI proposent de repérer et d'accompagner les démarches nouvelles.

Modalités de mise en œuvre

- Approfondir la connaissance des situations d'indivision en vue notamment de qualifier les degrés d'indivision ;
- En s'appuyant sur l'expérience du Fond Mutualisé de l'Amélioration de l'Habitat (FMAH) créée par le TCO, poursuivre l'amélioration de l'habitat des situations d'indivision ;
- Travailler à la régularisation foncière de l'habitat indigne en indivision en s'appuyant sur des solutions innovantes et en prenant en compte les évolutions réglementaires ;

Indicateurs

- Nombre de bâtis indivis traités ;
- Nombre de projets innovants mis en œuvre ;
- Réalisation d'un diagnostic sur le nombre de bâtis en indivision sur chacun des territoires.

ACCOMPAGNER LES ACTEURS DE LA LHI, EN PARTICULIER LES COLLECTIVITÉS

Sous-action I

Accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de leur politique de lutte contre la vacance (identification, accompagnement des propriétaires...)

pilotée par l'ADIL (animation PDLHI)

Selon les estimations de l'INSEE, près de 30 000 logements seraient vacants à La Réunion, soit 9 % de l'ensemble du parc immobilier. En 2022, ce constat a incité la CINOR à entreprendre une étude en collaboration avec l'AGORAH afin de recenser, caractériser et localiser géographiquement les 3 388 logements qui ont été identifiés comme vacants en se basant sur les données du fichier LOVAC et en les croisant avec d'autres sources. En 2023, la CINOR s'est tournée vers l'ADIL afin de contacter les propriétaires identifiés sur la plateforme "Zéro Logement Vacant" dans le but de qualifier les motifs de la vacance et d'accompagner les propriétaires dans la gestion du bien voire sa remise sur le marché.

Modalités de mise en œuvre

- Sur le modèle des études de l'AGORAH et l'ADIL réalisées sur la CINOR et le TCO, généraliser le recensement des logements vacants, l'effectivité de la vacance et accompagner son actualisation annuelle avec le service "Zéro Logement Vacant" dont la prise en charge est clé en main pour les collectivités.
- Développer une ingénierie sociale et orienter vers des outils spécifiques tels que le bail à réhabilitation pour le traitement de la vacance en vue de la remise en location (cf. fiche action 2.3).

Indicateurs

- Nombre d'opérateurs certifiés AMOI ;
- Présentation du réseau IML auprès des collectivités ;
- Réalisation d'un support de communication grand public (nombre de logements vacants remis sur le marché locatif ;
- Nombre de communes qui appliquent la taxe de logement vacant, taxe d'habitation des logements vacants, taxe de résidence secondaire... ;
- Evolution annuelle du parc privé vacant.

ACCOMPAGNER LES ACTEURS DE LA LHI, EN PARTICULIER LES COLLECTIVITÉS

Sous-action 2

Accompagner les collectivités et les syndicats dans le traitement des copropriétés dégradées

pilotée par la DEAL

Plus d'un ménage sur cinq résidents dans le parc locatif privé à La Réunion. Ce parc mal connu s'est fortement développé au fil des différentes défiscalisations mises en place, dirigé vers la copropriété.

Bien que l'on n'ait pas de connaissance de l'entretien de ce parc, on peut aisément imaginer le potentiel de dégradation suite à son vieillissement. En effet, les acteurs s'accordent sur l'existence de freins importants à la réalisation de travaux dans les copropriétés.

Modalités de mise en œuvre

- Partager la connaissance de l'état des copropriétés en mettant en place un partenariat avec les principaux syndicats de copropriétés ;
- Sur la base du registre des copropriétés, accompagner les collectivités dans la connaissance du parc des copropriétés ;
- Définir une stratégie de traitement des copropriétés dégradées avec une identification des outils mobilisables et le développement d'une ingénierie sociale ;
- Assurer un suivi de la mise en place du Plan de Sauvegarde sur le quartier de la Chaumière (Saint-Denis) afin de récolter un retour d'expérience concernant le traitement de la copropriété dégradée.

Indicateurs

- Nombre de réunions avec les syndicats de copropriétés ;
- Nombre de réunions avec les collectivités ;
- Qualifier et quantifier les outils mis en œuvre dans la durée des PILHI ;
- Les informations en lien avec le Plan de Sauvegarde de la Chaumière sont régulièrement communiquées aux acteurs du pôle.

ACCOMPAGNER LES ACTEURS DE LA LHI, EN PARTICULIER LES COLLECTIVITÉS

Sous-action 3

Accompagner les collectivités dans la réalisation des travaux d'office pilotée par la DEAL

Les logements frappés d'arrêtés d'insalubrité doivent faire l'objet de travaux prescrits en vue de mettre les occupants à l'abri des risques pour leur sécurité ou leur santé. En cas de carence du propriétaire, ces travaux doivent être réalisés d'office par l'autorité compétente, à savoir le maire ou le préfet.

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

Cette compétence doit aujourd'hui être transmise aux communes pour la réalisation de TO prescrits au travers d'un arrêté du maire, ce qui implique un accompagnement renforcé des services de l'État pour une procédure maîtrisée du contrôle, en passant par l'exécution d'office jusqu'au recouvrement.

Modalités de mise en œuvre

- Après validation des procédures insalubrité, diffuser au travers des actions de formation du PDLHI les procédures État pour l'insalubrité, et faire le parallélisme avec les procédures collectivités ;
- En lien avec l'association des Mairies de la Réunion, former les communes sur les mécanismes financiers avantageux à l'attention des collectivités (ANAH, FARU) ;
- En lien avec les PILHI, accompagner les collectivités sur des situations réelles (montage financier) ;
- Faire traiter les TO issus des arrêtés de mise en sécurité et du L. 1311-4 du CSP par les communes, en régie ou en externalisation ;
- Sur la sollicitation des collectivités et disponibilité des services de l'État, assurer un accompagnement sur le terrain pour la réalisation des travaux.

Action 4 Accompagner les acteurs de la LHI, en particulier les collectivités

Sous-action 3 Accompagner les collectivités dans la réalisation des travaux d'office

Indicateurs

- Nombre de procédures L. 1311-4 du CSP traitées par les communes ;
- Nombre d'actions de formations portées par le PDLHI pour les collectivités sur les procédures d'exécution d'office ;
- Nombre de situations traitées par les collectivités et accompagnées par l'Etat.

ACCOMPAGNER LES ACTEURS DE LA LHI, EN PARTICULIER LES COLLECTIVITÉS

Sous-action 4

Accompagner les collectivités pour la mise en œuvre et le suivi de la police du maire

pilotée par les PILHI

Le maillage local demeure la clé de voûte des politiques de lutte contre l'habitat indigne. En effet, la salubrité et la sécurité publique font partie de l'ordre public qu'il appartient au maire de faire respecter sur le fondement de son pouvoir de police administrative générale.

Aujourd'hui, le manque de données concernant le nombre et la nature des arrêtés pris par les maires ainsi que l'absence de structure de coordination à l'échelle communale/intercommunale laissent transparaître que peu de communes prennent des arrêtés et que ces derniers sont peu suivis d'effets.

Sur la base de l'expérience de la commission de coordination de lutte contre l'habitat indigne (CCLHI) et celles des initiatives locales existantes, la mise en place d'une instance au niveau des PILHI pourra à la fois permettre de renforcer le suivi des arrêtés et d'accompagner les communes dans la mise en œuvre de la police du maire sur leur territoire.

Modalités de mise en œuvre

- Poursuivre un travail avec les communes pour développer la mise en œuvre de la police du maire ;
- Mettre en place une commission de coordination de la police du maire (CCPM) afin de coordonner les contrôles initiaux et partager les informations pour mieux appréhender les freins aux dossiers ;
- Partager les expériences pour harmoniser le travail des PILHI avec l'aide de l'animateur du pôle.

Indicateurs

- Des échanges ont lieu avec les communes ;
- Nombre de réunions de partage entre les PILHI ;
- Nombre d'arrêtés préconisés par les PILHI ;
- Nombre d'arrêtés pris ;
- Nombre d'arrêtés aboutis ;
- Des commissions de coordination de la police du maire (CCPM) sont mises en place ;
- Nombre des partenaires présents au CCPM.

The background features several large, organic, rounded shapes in shades of orange and blue. In the top right, there is a large orange shape and a smaller blue circle. In the bottom left, there is a large orange shape and a smaller blue circle. The text is centered in the middle of the page.

VOLET
COERCITIF

Les plans successifs de lutte contre l'habitat indigne ont permis à La Réunion une structuration et la mise en place d'une réponse concertée des services de l'État autour de la lutte contre l'insalubrité. Cependant, des efforts supplémentaires demeurent nécessaires afin d'améliorer l'efficacité de l'action publique menée sur le territoire. Cette montée en puissance implique particulièrement la mise en place et l'application plus rigoureuse d'outils coercitifs, dans le but de contraindre les propriétaires à entreprendre les actions requises par les arrêtés (travaux, relogement) et/ou à rembourser systématiquement les frais engagés lorsque les services de l'État ou les collectivités ont agi en réalisant des travaux d'offices.

La lutte contre les marchands de sommeil reste par ailleurs une priorité pour les membres du pôle. Elle nécessite un renforcement de son action pour augmenter les condamnations afin de renforcer la crédibilité de l'action publique et de responsabiliser les propriétaires.

Il se compose de deux actions :

Action 5 : Renforcer l'efficacité des actions de la LHI

Action 6 : Mettre en place de nouveaux outils, innover et expérimenter

RENFORCER L'EFFICACITE DES ACTIONS DE LA LHI

Sous-action I

Mettre en œuvre les mesures coercitives des procédures administratives de l'État

pilotée par l'ARS et la DEAL

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, il existe plusieurs mesures coercitives et incitatives pour renforcer l'efficacité des procédures administratives. Parmi celles-ci, le recouvrement majoré des frais engagés par la puissance publique en cas de substitution aux propriétaires défaillants (travaux d'office, relogement) ou encore le recours à l'astreinte administrative.

Du fait de la carence de certains propriétaires bailleurs, les pouvoirs publics (collectivités et services de l'État) engagent des dépenses pour héberger/reloger les occupants de l'habitat indigne et/ou effectuer des travaux d'office. Il est nécessaire de recouvrer systématiquement tous les frais engagés. C'est le cas particulièrement des opérations de relogement des victimes d'insalubrité grâce aux bailleurs sociaux notamment via la production de logement social neuf.

La mise en place de l'astreinte et du recouvrement systématique permettra d'affirmer la détermination des pouvoirs publics et également de responsabiliser les propriétaires indécents dans un contexte générale de crise du logement.

Modalités de mise en œuvre

- Faire valider sur la base des guides PNLHI les procédures de traitement de l'insalubrité pour notre département (arrêtés du Préfet: relogement, hébergement, travaux, expulsion) dont les procédures d'astreintes et de recouvrement;
- Organiser un groupe de travail pour la mise en place de l'astreinte administrative pour les arrêtés d'insalubrité et y définir une doctrine sur la mise en œuvre de l'astreinte à La Réunion (y compris les modalités d'accompagnement des bailleurs) ;
- Reprogrammer une matinale sur la thématique de l'astreinte administrative pour présenter une méthode similaire (État/collectivité) sur l'ensemble du département ;
- Organiser un groupe de travail, en associant la DRFIP et principalement la DEETS, sur le remboursement des frais engagés dans les mesures d'office en les étendant à l'hébergement et au relogement ;

Indicateurs

- Etat d'avancement de l'élaboration des doctrines ;
- Nombre de procédures engagées ;
- Montant total des sommes perçues ;
- Nombre de logements avec recours à l'astreinte administrative.

RENFORCER L'EFFICACITE DES ACTIONS DE LA LHI

Sous-action 2

Renforcer la lutte contre les marchands de sommeil

pilotée par le parquet et l'ARS

Un travail de repérage des “marchands de sommeil” avait été réalisé en 2021 par l'AGORAH pour améliorer la connaissance de ces pratiques sur le territoire des différents PILHI.

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.

L'ARS et le Parquet ont réaffirmé leur volonté commune d'aller au bout de chaque procédure concernant ces pratiques. Cet aboutissement doit renforcer la crédibilité de l'action de l'État en matière de LHI.

Modalités de mise en œuvre

- A partir de l'étude d'identification des marchands de sommeil réalisée par l'AGORAH, prioriser les interventions avec les PILHI ;
- Mener une réflexion sur la mise à disposition de biens saisis à une association d'intérêt général ;
- Présenter la procédure de confiscation des biens appartenant aux marchands de sommeil afin d'améliorer la connaissance des acteurs de la LHI sur l'aboutissement de la procédure pénale (matinales d'information) ;
- Poursuivre le partenariat avec le GIR, les associer systématiquement lorsque l'on soupçonne une situation de marchand de sommeil.

Indicateurs

- Nombre de situations de marchands de sommeil identifiées et suivies ;
- Nombre de PV ;
- Nombre de jugements ;
- Nombre de saisies ;
- Pourcentage de logements identifiés dans l'étude AGORAH ayant fait l'objet d'un contrôle.

METTRE EN PLACE DE NOUVEAUX OUTILS, INNOVER ET EXPÉRIMENTER

Sous-action I

Favoriser la mise en place du permis de louer

pilotée par la DEAL

La loi ALUR du 24 mars 2014 a instauré le dispositif de permis de louer qui vise à contrôler la salubrité et la sécurité des logements mis en location et prévenir des situations dites de «marchands de sommeil». Selon le régime d'application du dispositif (déclaration ou autorisation), ce contrôle administratif vise des zones délimitées par les collectivités locales (communes et EPCI) présentant une proportion importante d'habitats indignes.

La commune de Saint-André a testé ce dispositif en 2019 sur une période de 14 mois et différents freins ont pu être mis en avant. Aujourd'hui, les membres du pôle affichent l'ambition de le voir déployé sur d'autres territoires de La Réunion en bénéficiant de cette expérience et d'autres menées dans l'Hexagone.

Certaines communes ont exprimé leur intérêt pour ce dispositif et seront accompagnées par le PDLHI dans cette démarche.

Modalités de mise en œuvre

- Elaborer et diffuser une stratégie d'accompagnement des intercommunalités et des collectivités ciblées (Saint-Joseph, La Possession, Saint-Denis...) ;
- Mettre en place un groupe de travail pour définir les modalités de mise en œuvre opérationnelle du permis de louer.

Indicateurs

- Documents / formations disponibles ;
- Nombre de collectivités sensibilisées ;
- Nombres de collectivités engagées ;
- Nombre de contrôles ;
- Nombre de PV.

METTRE EN PLACE DE NOUVEAUX OUTILS, INNOVER ET EXPÉRIMENTER

Sous-action 2

Faciliter le signalement des ménages de l'habitat indigne à partir d'un outil numérique et du guichet unique des PILHI

pilotée par l'ADIL (animation PDLHI)

La montée en puissance des PILHI s'accompagne du développement de leur rôle de guichet unique de signalement de l'habitat indigne, permettant un circuit efficace du suivi et de l'accompagnement des familles. Les dossiers sont orientés par l'équipe du PILHI vers les structures concernées en fonction du type de désordres afin de traiter la situation de façon plus efficiente. Une communication auprès des acteurs et des ménages sur cette mission apparaît comme nécessaire afin de garantir le bon traitement des signalements. En complément du guichet unique des PILHI, le déploiement d'un outil numérique de signalement permettrait de faciliter la remontée et le suivi des signalements de situations indigne sur le département.

Modalités de mise en œuvre

- Organiser un groupe de travail pour le déploiement d'un outil commun de signalement des situations d'indignité ;
- Mieux communiquer sur le guichet unique des PILHI (boîtes fonctionnelles, affichage sur les sites internet des PILHI et partenaire...).

Indicateurs

- Etat d'avancement de la mise en place d'un outil commun numérique de signalement ;
- Nombre de communications sur le guichet unique par les partenaires ;
- Nombre de sessions de sensibilisation au signalement auprès des acteurs de terrain.

The background features several large, organic, rounded shapes in shades of orange and blue. A blue circle is in the top left, and a large orange shape is in the top right. In the bottom left, there are overlapping orange and red shapes. A single blue circle is in the bottom right.

VOLET TRANSVERSAL
**ANIMATION DU
RÉSEAU
PROFESSIONNEL**

Le PDLHI est un pôle d'acteur qui poursuit l'objectif de mettre en réseau les différentes structures participant à la lutte contre l'habitat indigne et de leur apporter les moyens nécessaires, notamment en termes de formation, d'information ou de partage d'expériences. Avec un contexte différent de celui de 2017 du fait du déploiement des PILHI, il est souhaité par les acteurs que le pôle puisse reproduire avec les collectivités ce qui a été mis en place avec les membres de la CCLHI afin que la pérennité des actions ne dépende plus de quelques personnes identifiées. L'accompagnement de l'animation du pôle vers les collectivités pourra ainsi favoriser la poursuite de la structuration du réseau.

La communication autour des actions du PDLHI, et notamment sur les sanctions prononcées, revêt d'une importance certaine à la fois pour les acteurs, qui peuvent ainsi constater la finalité de leurs actions, et le grand public pour qui la LHI présente une grande diversité des situations.

Il se compose d'une action :

Action 7 : Gouverner, piloter et animer le PDLHI

GOUVERNER, PILOTER ET ANIMER LE PDLHI

Sous-action I

Redéfinir l'animation du pôle notamment comme un outil à destination des collectivités

pilotée par l'ADIL (animation PDLHI)

Le partenariat et la mise en synergie des acteurs sont des éléments indispensables à la mise en œuvre opérationnelle de la LHI. Avec le renforcement du rôle des collectivités territoriales dans la LHI, il apparaît nécessaire que l'animation du Pôle puisse les accompagner plus fortement.

L'ARS et la DEAL ont souhaité renforcer l'animation et l'ADIL met à disposition du pôle pour ce nouveau plan un animateur à temps plein.

Modalités de mise en œuvre

- Poursuivre la sensibilisation, l'information et la formation des collectivités territoriales (élus, administratifs, équipes PILHI...) sur les dispositifs partenariaux, sociaux, juridiques mais aussi sur les procédures spécifiques et adaptées afin de soustraire les occupants au risque sanitaire lié au mal-logement ;
- Mettre en place des réunions bilatérales régulières entre les PILHI et les services de l'Etat ;
- Assurer un accompagnement aux collectivités tout au long du plan notamment pour la mise en place de leur procédure (en lien avec les EPCI).

Indicateurs

- Nombre de sessions organisées à destination des collectivités ;
- Nombre de participations de l'animateur aux réunions.

GOUVERNER, PILOTER ET ANIMER LE PDLHI

Sous-action 2

Définir les modalités d'un suivi annuel des actions du plan

pilotée par l'ADIL (animation PDLHI)

Pour garantir la bonne mise en œuvre de ce présent plan, les partenaires souhaitent améliorer l'observation globale avec la mise en place d'un suivi annuel de l'état d'avancement des différentes actions. Le pilotage de ce nouveau plan d'actions suivra donc une logique de résultats qualitatifs et quantitatifs, qui seront précisés lors des prochains comités techniques de suivi, pour que le pôle puisse se donner les moyens de les atteindre et résorber plus efficacement l'habitat indigne à La Réunion.

A l'instar de ce qui est fait pour le PDALHPD, ce suivi annuel pourra se faire à travers la construction d'un observatoire du plan permettant de faciliter son pilotage et la réalisation d'un bilan à mi-parcours réalisé en interne pour apporter d'éventuels ajustements des objectifs fixés lors de l'écriture du présent plan d'action.

Modalités de mise en œuvre

- Mettre en place un outil de suivi du PDLHI sur le modèle utilisé pour le PDALHPD ;
- Animer un suivi thématique du PDLHI ;
- Réaliser un bilan à mi-parcours réalisé en interne (avec des réajustements éventuels).

Indicateurs

- Centralisation du retour d'avancement annuel des porteurs d'action ;
- Organisation d'un CTS trimestriel ;
- Réalisation et validation d'un bilan à mi-parcours.

GOUVERNER, PILOTER ET ANIMER LE PDLHI

Sous-action 3

Poursuivre l'harmonisation de la donnée

pilotée par l'AGORAH

L'Observatoire Réunionnais de l'Habitat Indigne est un outil partenarial rassemblant l'ensemble des acteurs de la LHI créé en 2015 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

- Poursuivre l'activité de l'ORHI dans l'identification et le suivi du phénomène de l'habitat indigne ;
- Mettre en œuvre l'utilisation de l'outil métier de gestion des PILHI ;
- Organiser un comité de suivi et de coordination annuellement ;
- Utiliser l'ORHI comme lieu de retour des expériences des territoires.

Indicateurs

- Reconstitution du volume de bâtis indignes régional (agrégation des entrées issues des guichets uniques et des sorties d'indignité via l'outil métier renseigné) ;
- Consolidation et agrégation annuelle des données sur les actions de résorption menées (préconisées, en cours de réalisation ou terminées) - identification des « sorties d'indignité » selon les dispositifs sollicités.

GOUVERNER, PILOTER ET ANIMER LE PDLHI

Sous-action 4

Redéfinir les outils du pôle d'acteurs

pilotée par l'ADIL (animation PDLHI)

Les acteurs de la LHI n'ont pas tous le 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 nationale.

Il est nécessaire de pouvoir disposer d'un référent dans chaque institution et d'une plateforme pour le développement de ces échanges et l'amélioration de l'interconnaissance au sein du réseau d'acteur.

Modalités de mise en œuvre

- Améliorer l'interconnaissance au sein du réseau LHI ;
- Développer les échanges entre les acteurs (club PILHI, club bonnes pratiques et procédures des collectivités...) pour partager les expériences et harmoniser le travail ;
- Identifier les besoins du réseau concernant la nouvelle plateforme LHI ;
- Partager tout document potentiellement utile aux acteurs LHI à travers un outil numérique (fiche expérience, modèle d'arrêté...) ;
- Redéfinir le répertoire des acteurs de la LHI, le mettre à jour régulièrement en indiquant un référent par institution et le diffuser au réseau LHI.

Indicateurs

- Nombre de journées d'échanges organisées ;
- Organiser un groupe de travail sur le développement de la plateforme et du répertoire LHI ;
- Nombre de documents partagés aux acteurs ;
- Fréquence de mise à jour et de diffusion du répertoire des acteurs LHI.

GOUVERNER, PILOTER ET ANIMER LE PDLHI

Sous-action 5

Communiquer en interne avec les acteurs regroupés au sein du pôle et à destination du grand public sur les actions menées dans le cadre du PDLHI

pilotée par l'ADIL (animation PDLHI)

Le Pôle souhaite, au cours de plan, développer la communication de ses actions auprès des institutions et du grand public, afin de mettre en lumière l'ensemble de la procédure de LHI sur le département. La communication autour du volet pénal de la LHI reste un élément central notamment dans le but de responsabiliser les propriétaires bailleurs et de dissuader les pratiques de marchands de sommeil.

Modalités de mise en œuvre

- Développer une communication des actions dans les médias du bilan annuel PDLHI (y compris les mesures coercitives) ;
- Diffuser sur tous les sites des acteurs de l'habitat et faire apparaître ces notions et d'éventuelles condamnations pénales ;
- Travailler avec le parquet pour afficher les décisions de justice.

Indicateurs

- Réalisation d'une communication annuelle des actions du PDLHI auprès du grand public ;
- Nombre d'actions de communication dont action "coup de poing" à l'encontre des "marchands de sommeil".

Glossaire

ADLH : Accompagnement aux Droits Liés à l'Habitat
AL : Allocation logement
AMOI : Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage en Insertion
ANAH : Agence National de l'Habitat
CCLHI : Commission de Coordination de Lutte contre l'Habitat Indigne
CCPM : Commission de Coordination de la Police du Maire
CSP : Code de la Santé Publique
CTS : Comité Technique de Suivi
DPE : Diagnostic de Performance Energétique
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
FARU : Fond d'Aide au Relogement d'Urgence
FMAH : Fond Mutualisé d'Amélioration de l'Habitat
GIR : Groupement d'Intervention de Recherche
GUIL : Guichet Unique Incurie Logement
IML : Intermédiation Locative
MOUS : Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale
MUI : Maison d'Urgence Intercommunale
OGRAL : Opération Groupée d'Amélioration Légère
OPAH-RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Rénovation Urbaine
ORHI : Observatoire Régionale de l'Habitat Indigne
PDALHPD : Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées
PDLHI : Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
PILHI : Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne
TO : Travaux d'office



www.adil974.com

