



# Plan intercommunal de lutte contre l'habitat indigne

Intervention INTA

14 – 15 février 2013

CTO – La Réunion

# Plan de la présentation

- Les enjeux
- L'ampleur du problème en termes financiers, humains et territoriaux
- Solutions possibles
- Mise en œuvre

# Les enjeux

- Situations multiples, diverses, complexes pas réductibles à des solutions uniques
- 9 000 logements inventoriés – 25 000 habitants - 50% en situation de précarité durable
- 1 000 à 1 500 logements très indignes
- L'ampleur du problème en termes financiers, humains et territoriaux
  - L'effet déclencheur du rapport du député Serge Letchimy
  - Le PILHI comme instrument d'intervention expérimental et innovant
- Le RHS est un véritable projet urbain en lien avec les autres projets de territoire du CTO

# Mesures

- Au delà de la claire vision du bâti, affiner l'analyse des besoins avec un **diagnostic social**, pour une meilleure **connaissance des conditions et modes de vie** des populations avec l'aide des services spécialisés...
- Affiner **la protection aux risques** naturels par l'extension de PPRNs
- Engager les habitants dans les mesures à prendre
- Evaluer les possibilités budgétaires mobilisables

# Les principes

- Le territoire de solidarité c'est l'ensemble du CTO
- Les problèmes difficiles ne sont pas résolus par des solutions endogènes; le problème ne peut pas être vu dans le seul angle du logement, mais dans les dimensions multiples de l'habitat
- Ne pas s'inscrire dans une logique de déni; une société qui refuse de voir la marginalité est sans avenir et n'est pas conforme aux valeurs républicaines
- Pas de décrochage des parties du territoire ce qui entacherait l'image du centre au moment où de grandes opérations d'urbanisme sont lancées ; cela conduit à la solidarité financière entre territoires

# Solutions possibles

- Fil de l'eau : risques politiques, risques sociaux
- Abaisser le coût du PILHI
- **Transférer les responsabilités aux autres acteurs** : auto-construction encadrée, associations, coopératives,...
- Concentration sur des opérations prioritaires
  - **Programme expérimental** 5 actions prioritaires, 19 opérations pour 340 habitations par an sur 3 ans
  - Politique et mesures innovantes en liens avec les politiques publiques d'ensemble du TCO

# Faire jouer les outils réglementaires

- Loi 2011-725 du 23 juin 2011 portant sur les quartiers d'habitat informels et la lutte contre l'habitat indigne
- Mise en œuvre du PPRN pour les zones à risques
- Récupérer du foncier cf Circulaire du 8 mars 2006 et question 23056 au Sénat
- Faire évoluer les modes d'attribution des logements aidés
- Évolution du droit de préemption
- DUP par parcelles pour "purger" les cas les plus dangereux
- Modes de financement plus novateurs

# Revalorisation économique du territoire

- Les espaces agricoles et naturels ne sont pas sans vie ou valeur
- Liens entre conception de la cité (habitat) et emplois – espaces d'innovation
  - jardins partagés



## **Habitat indigne et projet d'agglomération**

- La ville peut être dense; pour l'être il faut qu'elle soit désirable et attractive pour tous.
- une diversité de formes qui va à la rencontre de la diversité des modes de vie
- Cela interroge le projet d'aménagement du cœur d'agglomération qui doit pouvoir être appropriée par tous et qui trouvera sa dynamique si autour de lui aucun territoire ne décroche

# «Avoir ma maison, c'était mon rêve»

Liberation 23 décembre 2012

Les familles en Brésil qui gagnent entre 600 et 800 euros par mois accèdent à des emprunts immobiliers que des banques ne leur auraient jamais consentis.



# «Avoir ma maison, c'était mon rêve»

**Cible: Ménages €7.200 - €9.600 revenue par an**

**Garantie: 95% du prix de logement**

**Exemple: appartement de 45m<sup>2</sup>**

**Prix d'achat: €22.000 (en La Réunion €120.000!!)**

**Entre 2009 et 2012 1 million de logements**



# Les formes urbaines novatrices existent et sont expérimentées



- Quinta Monroy
- Elemental - Alejandro Aravena, Chili



Attila Cheyssial, Le Port

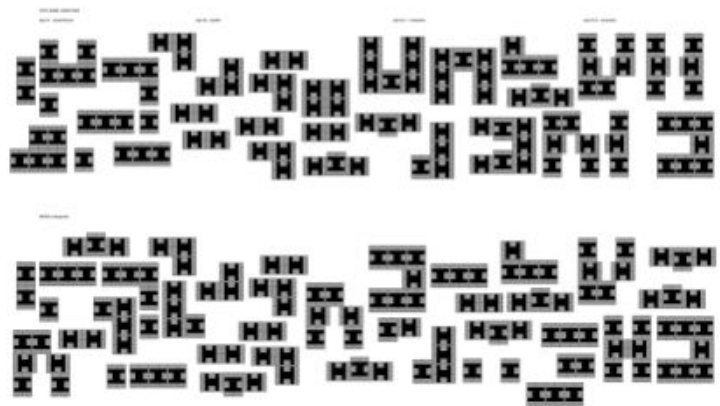
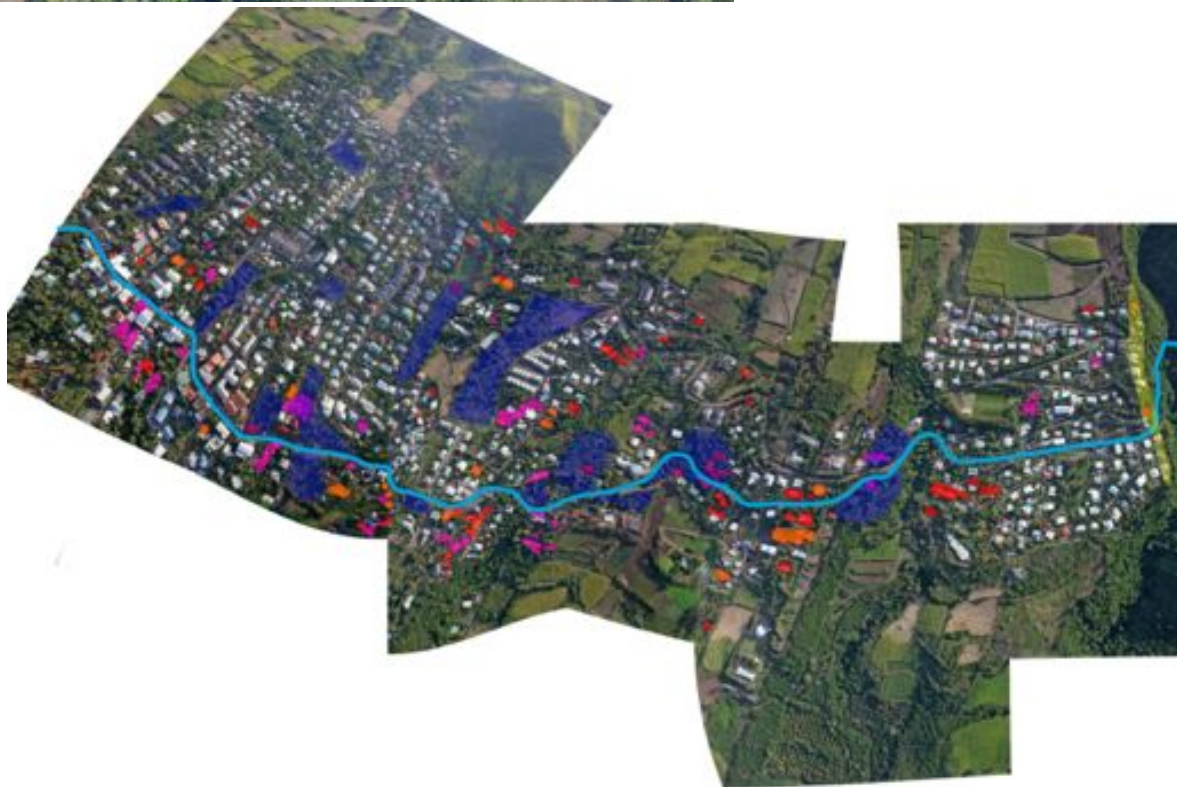
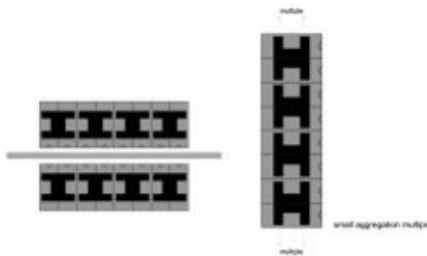
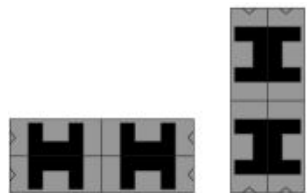
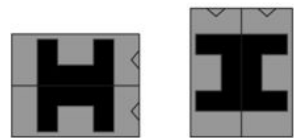
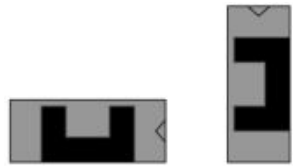
## une conception qui crée de la valeur au logement sur la durée

- 200 € / m<sup>2</sup>
- 9 mois
- Terrain de 5000 m<sup>2</sup>/
- 3500 m<sup>2</sup> construits
- 72m<sup>2</sup> habitable
- 7500 € coût global
- 100 familles relogées

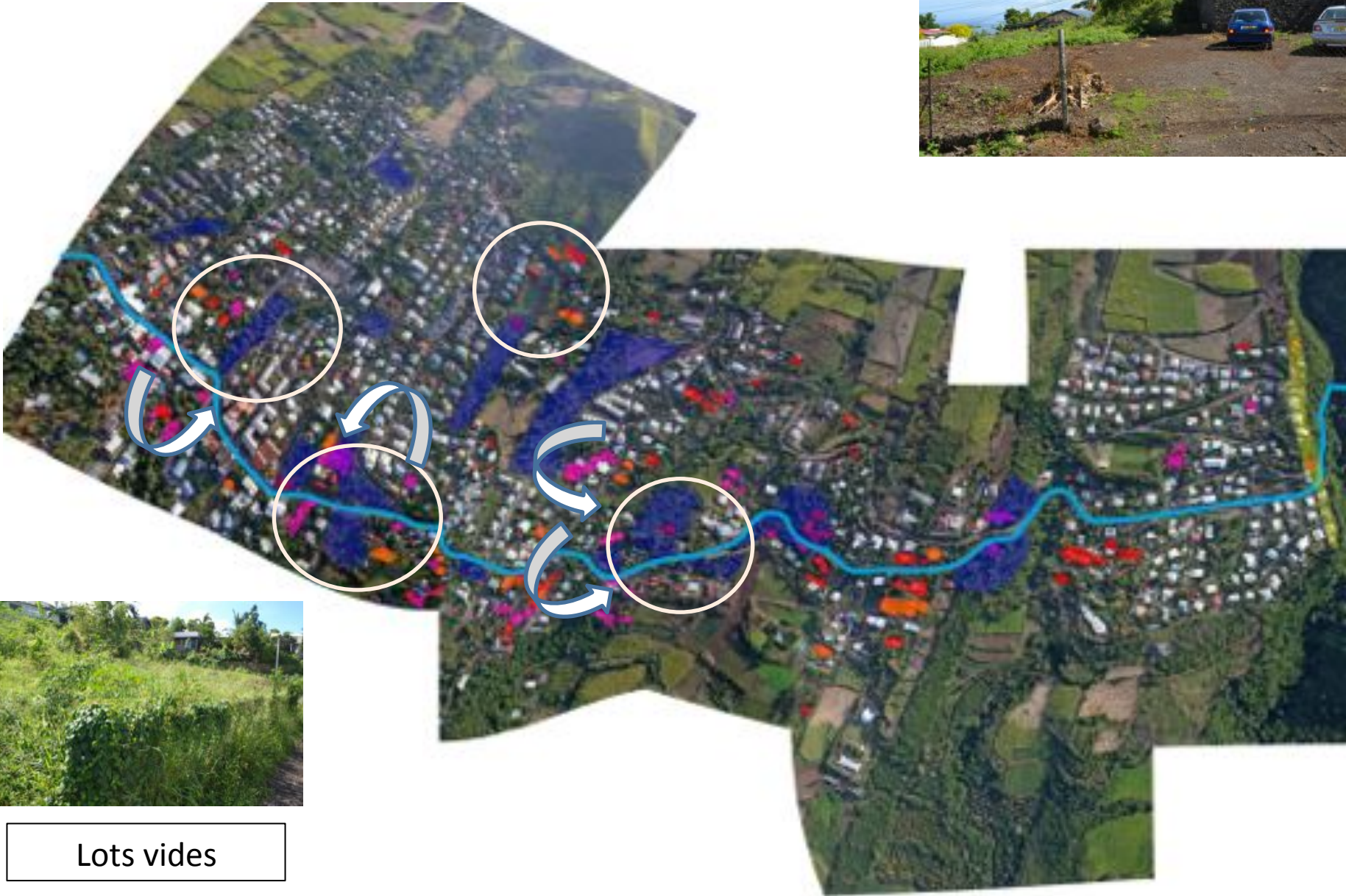


# Exemplos d'auto-construção





Plateformes pour équipement

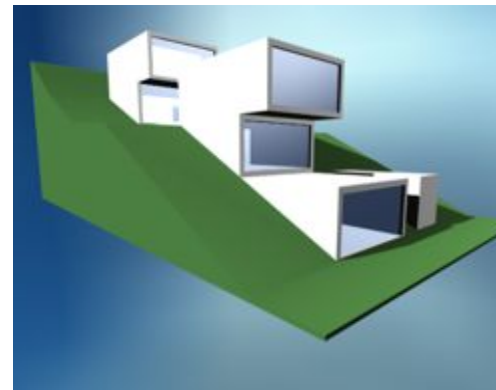
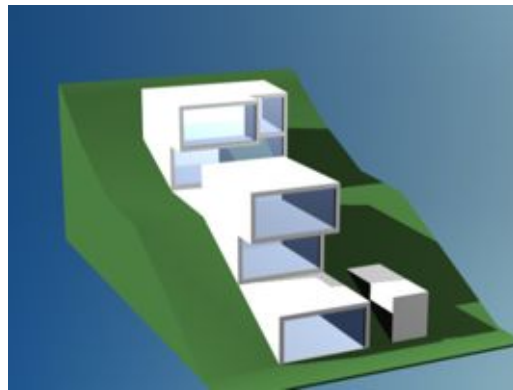


Lots vides





## STRUCTURE URBAINE MIXTE



# Solidarité intergénérationnelle

Agence Patrick Reinhert





Merci pour votre attention