

Pôle Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) de la CIREST

Bilan 2024



LE PROCESS GENERAL D'INTERVENTION

Les missions :

Centraliser les situations d'indignité signalées

Analyser les signalements par un diagnostic social et technique, juridique et règlementaire

Transmettre les situations aux partenaires concernés pour instruction des procédures sur des dispositifs les plus appropriés

Suivre et gérer les situations : rencontres régulières avec les partenaires

Accompagner les occupants, locataires et propriétaires bailleurs vers la sortie d'indignité

Le Guichet Unique de la CIREST

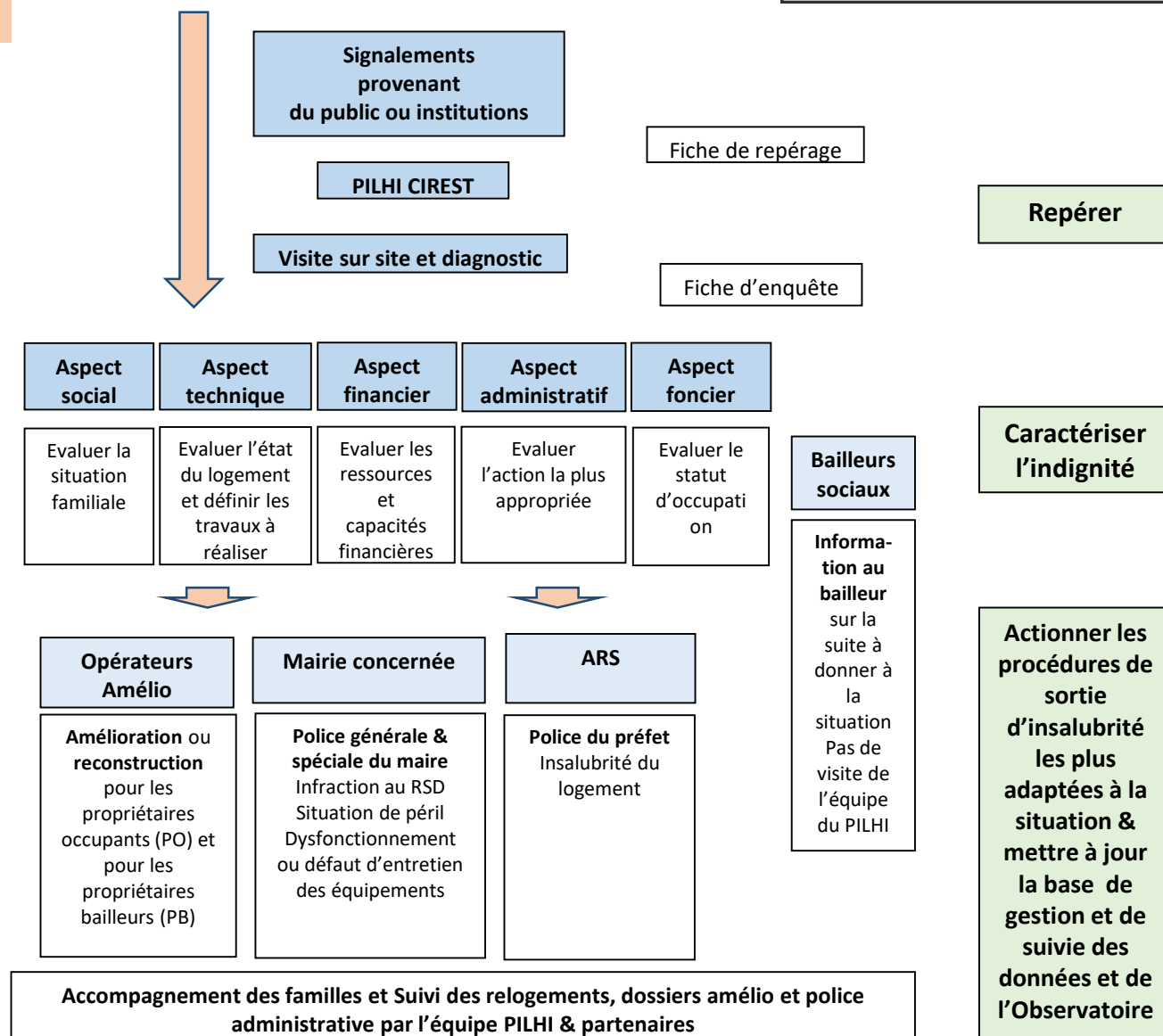
Une seule adresse unique : gupilhi@cirest.fr

Envoyé en préfecture le 14/10/2025

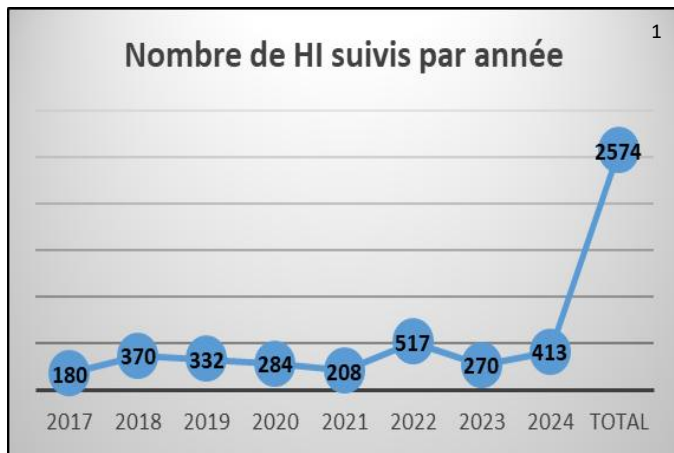
Reçu en préfecture le 14/10/2025

Publié le 14/10/2025

ID : 974-249740093-20251002-2025_C_130V2-DE



Récapitulatif général de suivi des HI de 2017 à 2024



413 nouveaux HI suivis en 2024 soit une augmentation de 53% par rapport à 2023 malgré la vacance du poste du Technicien du Bâti pendant 4 mois (plus de la moitié des visites concerne des HI vacants).

2023 a privilégié l'accompagnement des familles tant au niveau social et technique auprès des opérateurs et acteurs que de nouvelles visites des HI.

L'année 2022 a été marquée par une augmentation des visites des HI vacants qui représentent près du tiers des visites de cette même année.

(figure 1)

➤ **2 574 HI traités :**

- 65% sont occupés
- 20% sont vacants
- 15% ne sont plus affectés à l'habitation (local commercial, stockage)

➤ **Structure familiale des HI occupés :**

- 24% des ménages sont des personnes isolées
- 21% sont des couples et couples + enfants
- 9% sont des familles monoparentales
- 7% sont des ménages avec plusieurs personnes isolées
- 3% avec plusieurs familles
- 36% sont non renseignés (bon état, refus)

➤ **Statut foncier des HI occupés :**

- 34% sont propriétaires, nu-prop, usufruitiers
- 25% sont locataires
- 19% sont en indivision, OTG
- 22% sont non renseignés

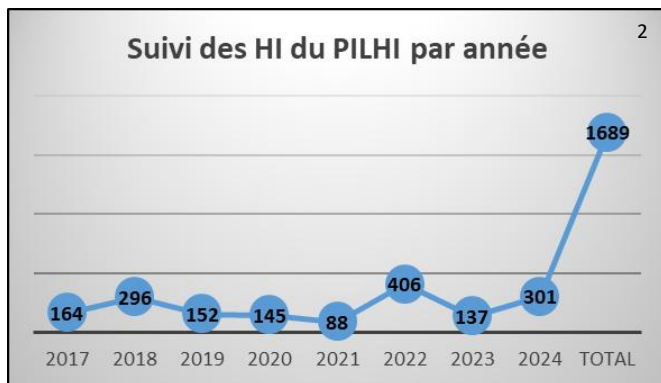
➤ **68 % des HI sont occupés par des seniors +60 ans**

(>= 65 ans : nouvel âge plancher 2025 éligible au financement des aides du droit commun)

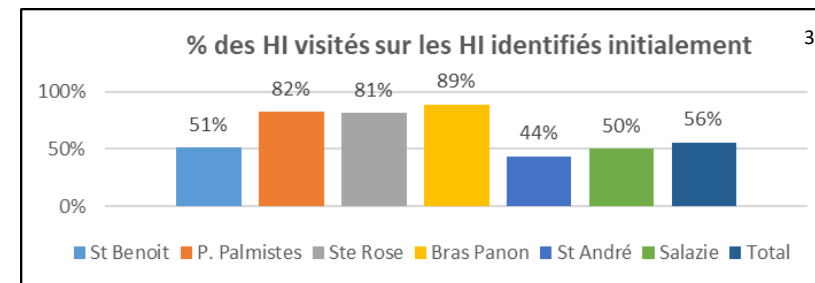
➤ **56% des bâtis occupés sont dans un état moyen**

- 18% sont mauvais à très mauvais état
- 26% sont en bon état ou démolis

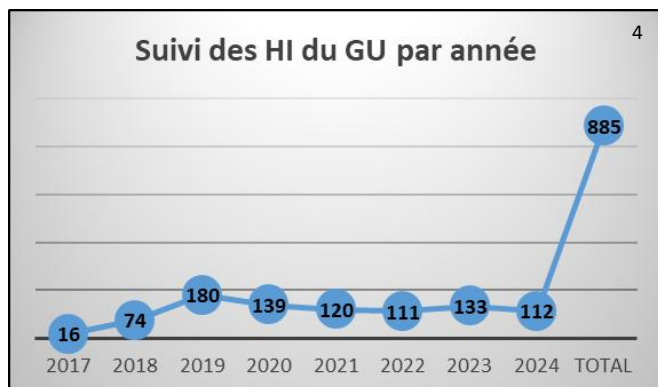
➤ HI identifiés initialement par le PILHI



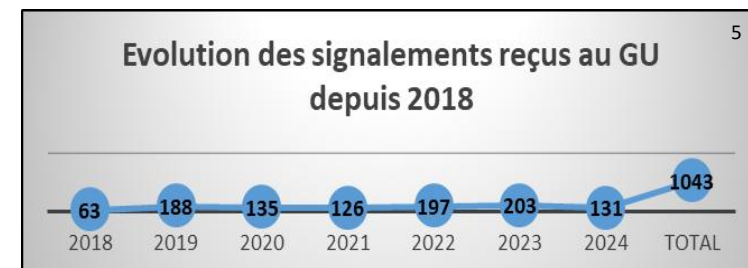
- La courbe des HI du PILHI visités connaît la même évolution que celle de la diapo précédente.
- Le total des HI visités représente 56% des 3 010 HI initialement identifiés soit une augmentation de 10% par rapport à 2023. (figure 2-3)
- 2024 connaît une augmentation de 120% par rapport à l'année précédente avec une part importante des HI vacants représentant 72% des HI visités
- Les HI inoccupés du PILHI en 2022 représentent 42% des HI visités.



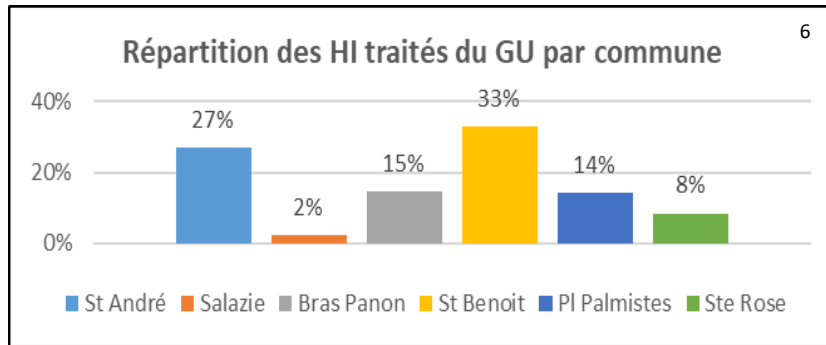
➤ HI signalés dans le cadre du GUICHET UNIQUE (GU)



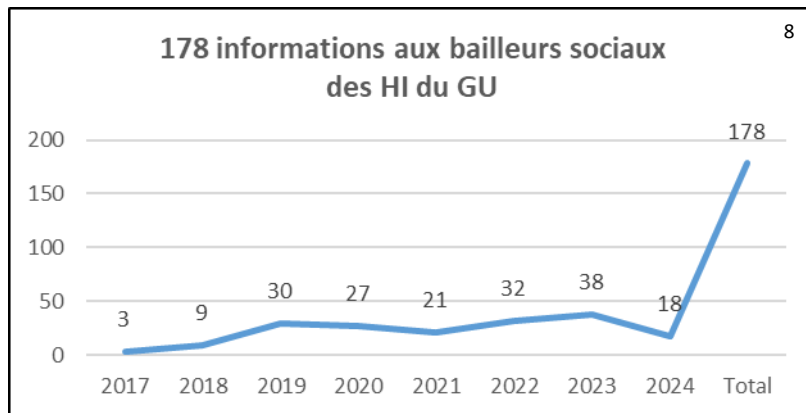
- En terme de visite des HI, 2024 connaît une baisse de 16% par rapport à l'année précédente en raison de la vacance du poste de Technicien du Bâti pendant 4 mois (figure 4).
- 2024 représente l'année où le GU a connu une baisse de nouveaux signalements reçus de l'ordre de 35% par rapport à l'année précédente (figure 5).
- 50% des HI visités sont des occupants NON PROPRIETAIRES et parmi eux 39% sont des locataires et le reste 11% sont des occupants à titre gratuit/indivision.
- Les locataires des bailleurs sociaux représentent 22% des 885 HI du GU.



Focus sur les HI du Guichet Unique



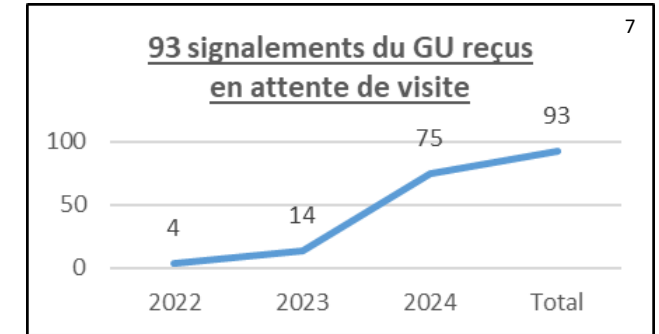
La grande majorité des HI traités du GU vient des 2 grandes communes : St Benoît et St André suivie de Bras Panon et la Plaine des Palmistes (figure 6)



➤ Origine des signalements des HI traités

- Les occupants : 30%
- Le Conseil Départemental : 20%
- ARS : 18%
- CCAS/Mairie : 21%
- CNL : 4%
- Autres : 4%
- PILHI : 4%

Les signalements provenant des occupants eux-mêmes représentent près de 1/3 (semblable à 2023) des HI traités suivis de ceux des CCAS/Mairie (+4% à 2023), du Département (-1% à 2023) et l'ARS (-2% à 2023)



93 signalements sont en attente de visite au 31/12/2024. 4 dossiers datent de 2022 auxquels des avis de passage ont été déposés et seront clôturés si toujours absents au prochain passage. (figure 7)

Les signalements reçus des locataires du parc locatif social sont en diminution de 53% par rapport à 2023. Ils représentent 20% de l'ensemble des HI du GU traités. La procédure adoptée par le PILHI est de transmettre l'information aux bailleurs avec copie à la Mairie et à la CAF et un suivi est réalisé sur la suite à donner par le bailleur avec relance si nécessaire. (figure 8)

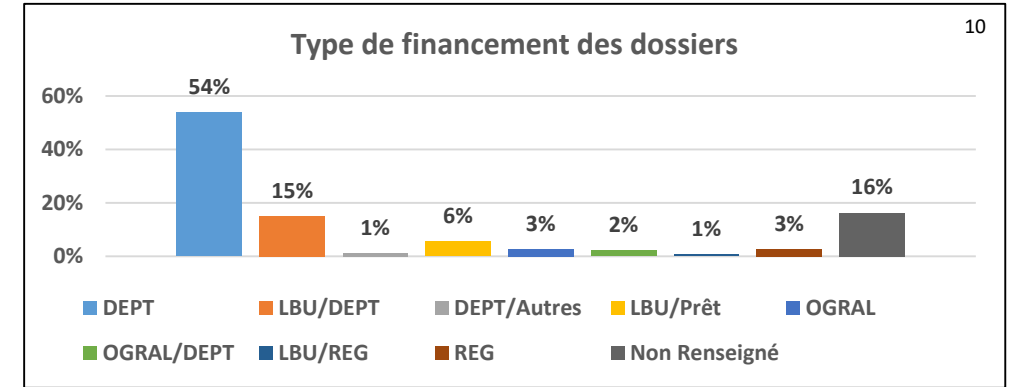
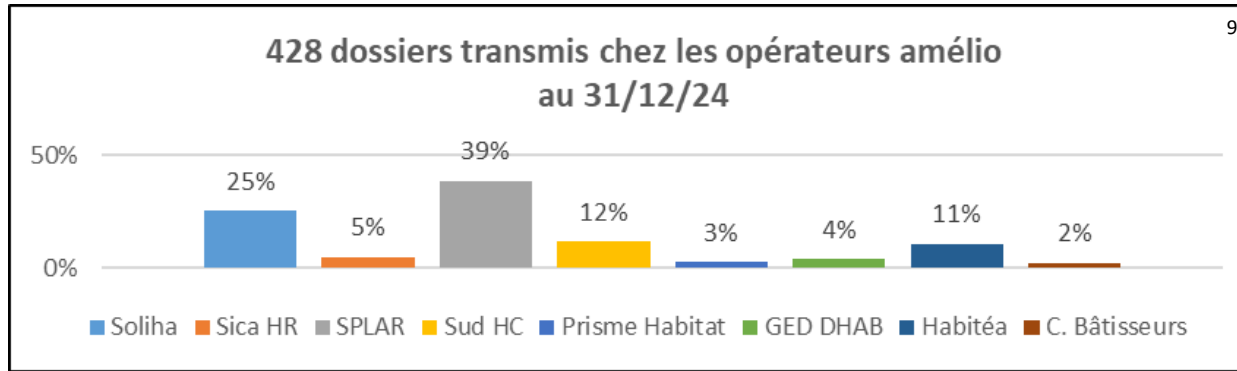
➤ 178 informations aux bailleurs sociaux répartis par commune et par bailleur :

- St André : 34% (-1% par rapport à 2023)
- St Benoît : 30% (-1% par rapport à 2023)
- Plaine des Palmistes : 25% (+4% par rapport à 2023)
- Bras Panon : 8% (-2% par rapport à 2023)
- Ste Rose : 2%

Les principaux bailleurs concernés : SEMAC (38%), SIDR (34%), SHLMR (26%) et SODIAC (2%)

1) Visite du PILHI dans le cadre de l'Amélioration de l'Habitat Propriétaire Occupant (PO) & public prioritaire (personnes âgées & porteuses de handicap)

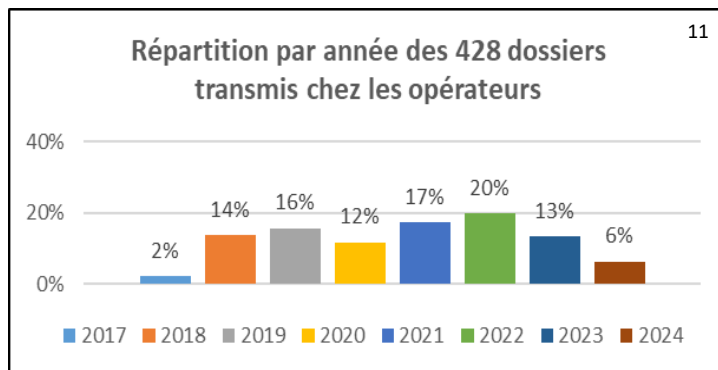
Envoyé en préfecture le 14/10/2025
Reçu en préfecture le 14/10/2025
Publié le 14/10/2025
ID : 974-249740093-20251002-2025_C_130V2-DE



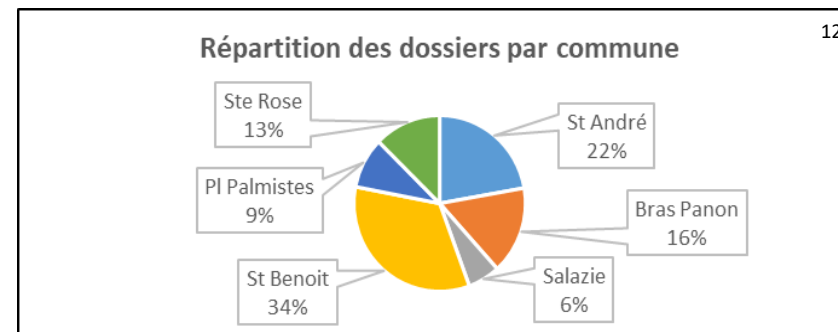
L'essentiel des dossiers ont été transmis à la SPL Avenir Réunion (SPLAR) pour 39 % et à SOLIHA Réunion pour 25% des dossiers, opérateur historique ex Pact Réunion, en raison du public prioritaire (PA-PH) du Conseil Départemental.

Les autres opérateurs agréés au financement du Conseil Départemental se partagent les autres dossiers d'amélioration de l'habitat : Sud Habitat Conseil pour 12%, Sermétal Habitée (pour 11%, La GEstion Directe (GED) de la Direction de l'HABitat (DHAB) du Conseil Départemental pour 4% et un nouvel opérateur en 2023, Prisme Habitat pour 3%.

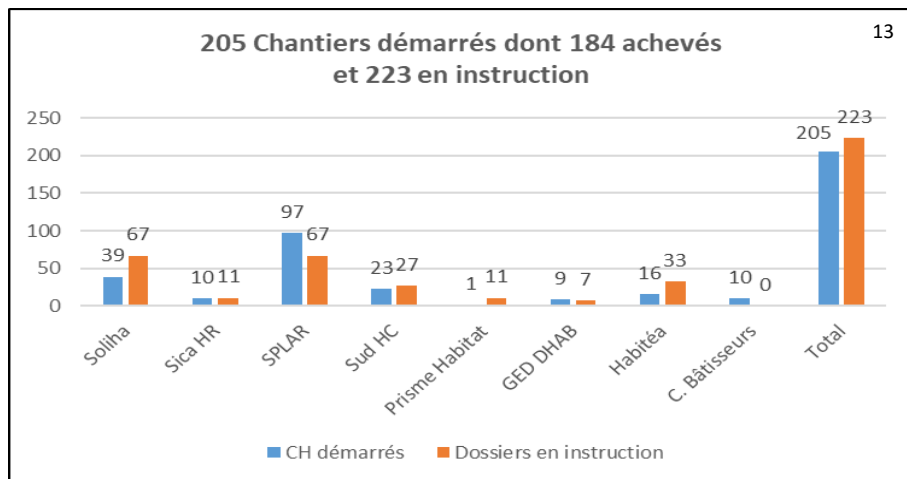
A cet effet, le Conseil Département est très représentatif dans l'ensemble des financements des dossiers d'amélioration de l'habitat (seul ou en co-financement). (figure 9 & 10)



L'évolution des dossiers montés et transmis chez les opérateurs est progressive depuis 2017 sauf en 2020 en raison de la crise sanitaire du Covid et une forte baisse amorcée en 2023 pour atteindre 6% en 2024 en corrélation avec la hausse du nombre de visite des HI vacants. (figure 11)



St Benoît représente le plus gros contingent de dossier Amélio avec 34 %, suivi de St André avec 22 %, Bras-Panon avec 16 %, Ste-Rose avec 13 % et les communes de Salazie et Plaine des Palmistes avec 6% et 9 % respectivement. (figure 12)

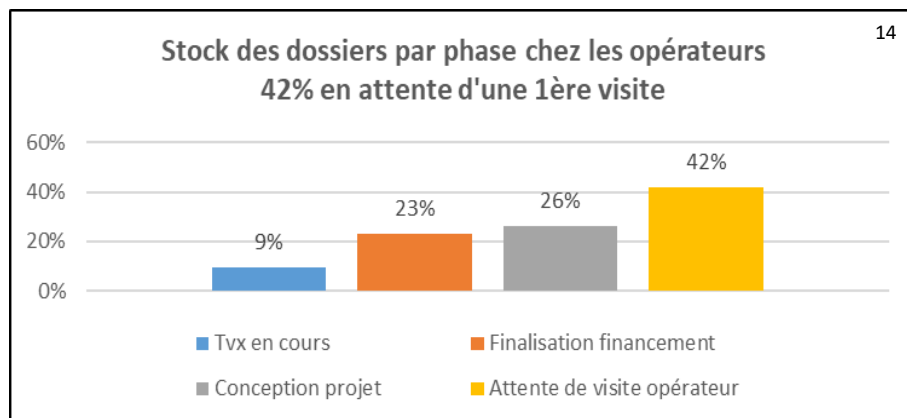


Sur les 428 dossiers, 63% sont traités ou en cours par la SPLAR et SOLIHA Réunion, représentant respectivement 38% et 25% (figure 13).

La nature des travaux : toiture, électricité, sanitaires, plomberie, assainissement, menuiseries, étanchéité/peinture, accessibilité PMR

Montant moyen des travaux par financeurs

	Moyenne	Mini	Maxi
Département	16 103 €	3 233 €	39 522 €
LBU/DEPT	33 426 €	25 239 €	56 454 €
Région	19 430 €	15 999 €	20 166 €
Ogral	7 942 €	6 833 €	9 991 €
Ogral/DEPT	22 661 €		
LBU/Prêt	56 632 €		
LBU/Région	45 000 €		
LBU/FAP/CCAS	33 692 €		



42% des dossiers sont en attente de la 1^{ère} visite de l'opérateur contre 47% en 2023
 26% sont en phase de conception et chiffrage du projet contre 20% en 2023
 23% sont concernés par la mise en place du plan de financement contre 18% en 2023
 9% des dossiers sont en cours de chantier et se situe au même niveau que 2023 (figure 14)

Travaux d'amélioration lourde (toiture, menuiseries, sanitaires, plomberie, électricité, peinture)



L'année 2024 a été concernée par la refonte des règlements préfectoral et départemental du régime d'aide à l'Amélioration de l'Habitat et qui a marqué un temps d'arrêt dans l'instruction des dossiers par les opérateurs. Le régime d'aide du Département ne concerne plus les Occupants à Titre Gratuits (OTG) et l'âge pour les personnes âgées a été relevé à 65 ans à compter du 01/01/2025.

2) Visite du PILHI dans le cadre de la Non Décence - Police Générale

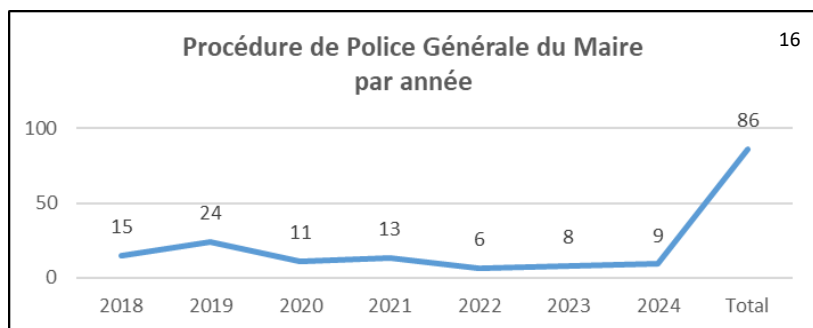
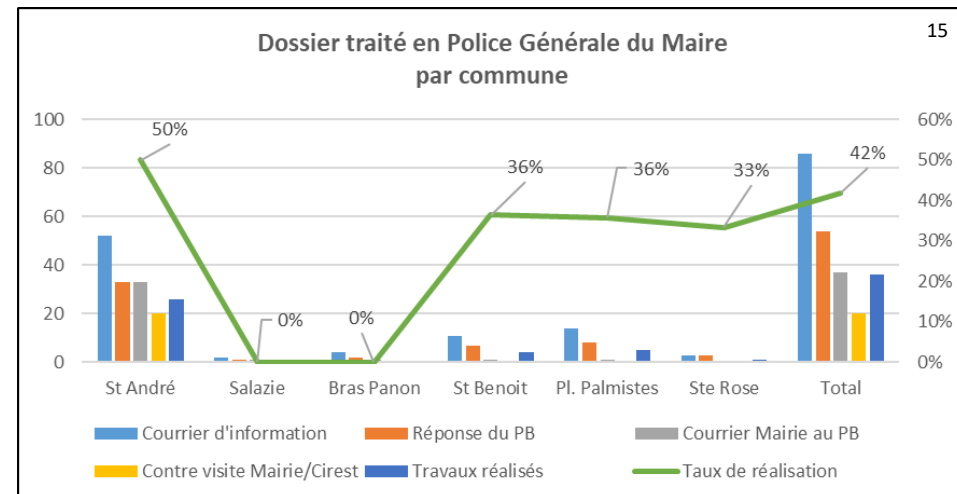
Envoyé en préfecture le 14/10/2025

Reçu en préfecture le 14/10/2025

Publié le 14/10/2025

ID : 974-249740093-20251002-2025_C_130V2-DE

Commune	Courrier d'info	Réponse du PB	Courrier Mairie au PB	Contre Visite Mairie/Cirest	Travaux réalisés	Taux de réalisation
St André	52	33	33	20	26	50%
Salazie	2	1	1	0	0	0%
Bras Panon	4	2	1	0	0	0%
St Benoit	11	7	1	0	4	36%
Pl. Palmistes	14	8	1	0	5	36%
Ste Rose	3	3	0	0	1	33%
Total	86	54	37	20	36	42%



La commune de St André représente 50% des situations d'indignité relevant de la procédure de la Police Générale du Maire au titre du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et elle est la seule commune à engager de manière systématique la procédure avec mise en demeure et relance des propriétaires.

Le taux de réalisation globale sur tout le territoire est de 42%.

St Benoit et La Plaine des Palmistes sont tous les 2 à 36% de réalisation.

(figure 15)

Les années 2023 et 2024 sont quasi stables en terme de Non Décence chez les locataires (figure 16).



Infiltration d'eau au plafond

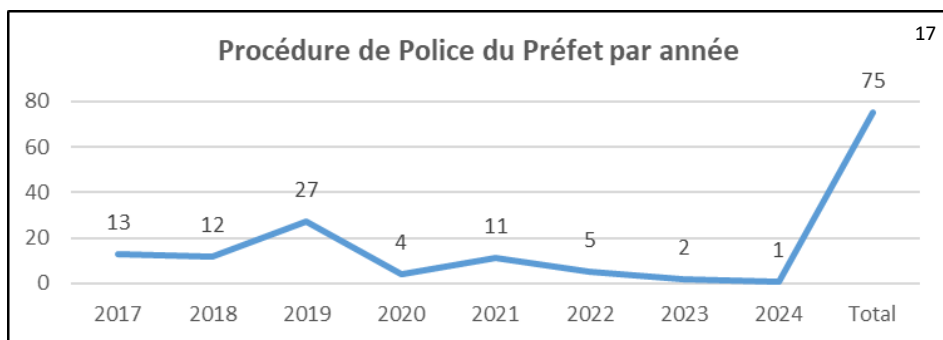
3) Visite du PILHI dans le cadre de l'Insalubrité - Police du Préfet

Commune	Arrêté préfectoral	Relogé	Mainlevée	Taux de réalisation
St André	48	28	11	23%
Salazie	2	0	0	0%
Bras Panon	2	0	2	100%
St Benoît	18	7	4	22%
Pl. Palmistes	2	1	0	0%
Ste Rose	3	2	1	33%
Total	75	38	18	24%

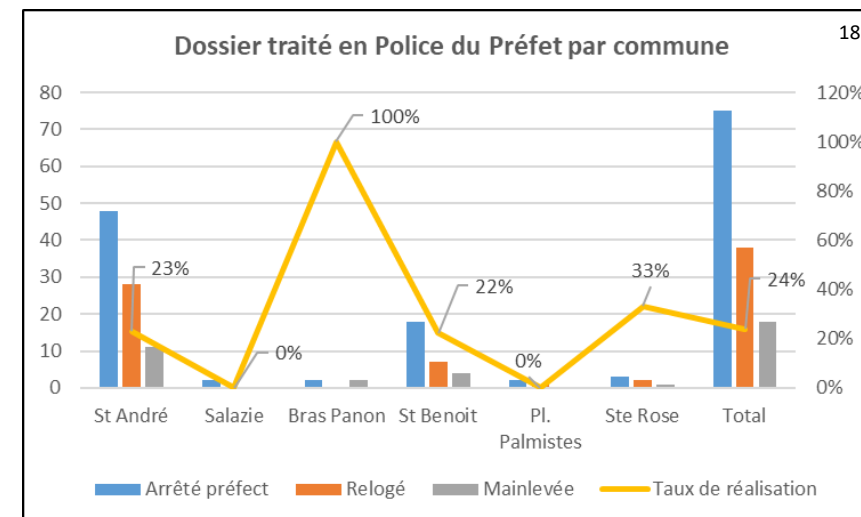
75 HI ont fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité :

- Des dossiers font l'objet soit d'une procédure simple d'insalubrité soit de 2 procédures simultanées (pour travaux d'urgence et d'insalubrité).
- Des réunions mensuelles sont réalisées en Comité de Coordination de Lutte contre l'Habitat Insalubre (CCLHI) regroupant l'ADIL, l'ARS, la DEETS, la DEAL, les PILHI, les acteurs d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL) dans les locaux de l'ARS pour suivre les décisions d'arrêté d'insalubrité en matière de travaux, de suivi social et de relogement des familles.
- Près des 2/3 des procédures engagées au titre de la Police du Préfet se situent sur le territoire de St André
- Les procédures d'insalubrité décroissent à partir de 2022 (figure 17 & 18)

Action avec les partenaires : création de Maison d'Urgence Intercommunale (MUI) cofinancée DEETS/CIREST, gérée par l'Association Allons Déor avec 6 places d'hébergement réparties en 2 logements situés à St André et St Benoît. La mesure de financement de la DEETS a été arrêtée au 31/12/24.



Insalubrité irrémédiable



4) Opération GRoupée d'Amélioration Légère (OGRAL) de l'habitat

OGRAL de Salazie

Dispositif s'inscrivant dans le cadre de la Loi Letchimy de 2011 sur la lutte contre l'habitat indigne dans les situations d'habitat informel édifié sans droit ni titre sur terrain des tiers dans les DROM.

Rappel :

- Restitution de l'Etude Pré-Opérationnelle en septembre 2021 par les Compagnons Bâisseurs de la Réunion (CBR).
- **Déclinaison de la phase opérationnelle en 2 temps :**
 - 1^{er} temps : Aide du Département sous la forme de dossier Amelio du droit commun via l'opérateur agréé SOLIHA Réunion pour la prise en charge des postes de travaux les plus lourds : toiture, électricité et assainissement individuel dans la limite de l'enveloppe financier règlementaire par bénéficiaire en 2022.

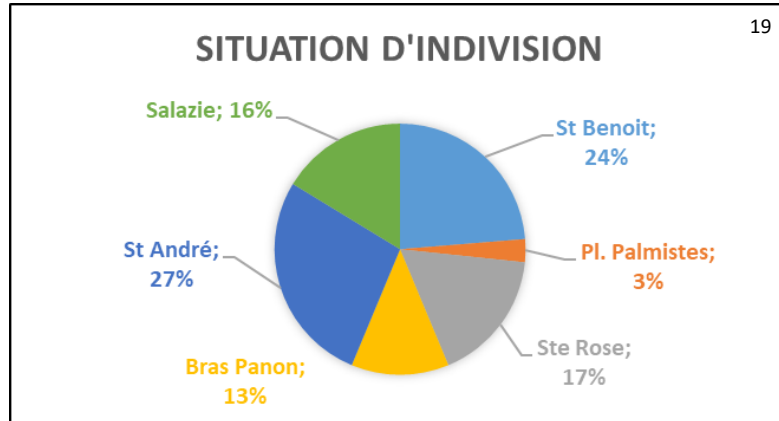
Début des travaux mi 2022 pour les 1^{er} chantiers démarrés et réception pour les derniers chantiers démarrés, mi 2023.

Durée moyenne des chantiers : 2 à 3 mois.

- 2^e temps : Acheter les travaux dans les logements via le dispositif financier de l'OGRAL avec les partenaires en abandonnant le mode Auto-Réhabilitation-Accompagnée des CBR en raison de l'incapacité à mobiliser les financements du FSE pour équilibrer l'opération

- Décision partenariale de changer le mode opératoire, Travaux avec Artisan, en mobilisant la ligne de financement Travaux du dispositif OGRAL
- Reprise des projets par SOLIHA Réunion par la réalisation des devis Travaux Artisans au 2^e semestre 2023
- Finalisation des devis Travaux Artisans par la réalisation d'un diagnostic Amiante au 1^{er} semestre 2024
- Engagement financier des partenaires : FAP, CAF, Mairie, CIREST et DEAL au 4^e trimestre 2024
- COPIL de démarrage opérationnel de l'opération avec Ordre de Service à SOLIHA Réunion le 09 Décembre 2024
- Prévisionnel de fin des travaux au 1^{er} semestre 2025

5) Accompagnement du PILHI à la Régularisation Foncière



135 HI ont été inclus dans la procédure de Régularisation Foncière

Les 2 grandes communes St André et St Benoît concentrent la majorité des dossiers concernés suivies de Ste Rose, Bras Panon et la Plaine des Palmistes (figure 19).

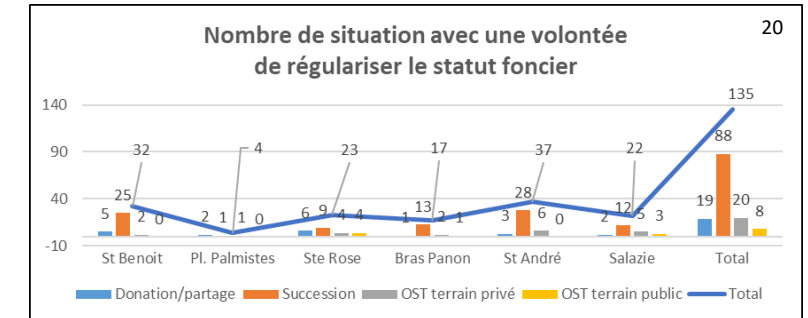
65% des situations d'indivision sont d'origine successorale.

15% sont des Occupants Sans Titres (OST) sur terrain privé

14% sont concernés par une Donation/Partage

8% sont des OST sur terrain public

(figure 20).



Procédure de l'Accompagnement du PILHI aux familles animée par la Technicienne Foncier

- 1^{er} contact avec l'occupant : connaissance et analyse de la situation foncière et familiale, recueil des titres de propriétés, du livret de famille, division parcellaire, document d'arpentage, etc.
- Demande de renseignements auprès du Service de la Publication Foncière (SPF), des Archives Départementales, services des Mairies si l'occupant ne possède aucuns documents ou titres
- Mise en place des séances de discussion/information avec les indivisaires à plusieurs niveaux : régler les blocages et désaccords familiaux, information individuelle ou collective avec ou sans un juriste de l'ADIL, choix du porteur de projet dans les cas d'inéligibilité aux aides pour l'indivisaire concerné, procédure judiciaire éventuelle en raison du litige avec les consorts, etc.
- Prise de Rdv et suivi des dossiers avec les acteurs et partenaires : notaires, géomètres, agences immobilières pour l'estimation de la valeur du bien, services du Département et de la CAF
- Montage du dossier de demande d'Aide à la Régularisation du Statut d'Occupation (RSO) : Conseil Départemental = 3 000 €/héritier et CAF = 4 500 € et 3 500 €/héritier (avec ou sans recherche d'héritiers)

51% des situations ont été clôturées avec 3 Régularisations foncières abouties :

- 50% avec travaux réalisés/HI démolis
- 7% non affectés à l'habitation
- 14% refus d'intervention
- 13% inéligibles aux aides de droit commun
- 14% autres motifs (inconstructible, en vente, dcd)

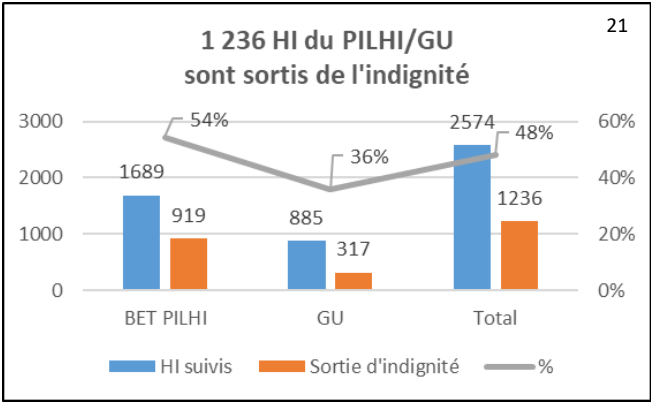
49% des situations non encore clôturées avec 2 Régularisations foncières abouties :

- 64% en phase de discussion/décision avec les héritiers
- 29% dossier chez le notaire pour engagement définitif de la procédure
- 8% pour enclencher la procédure avec les héritiers

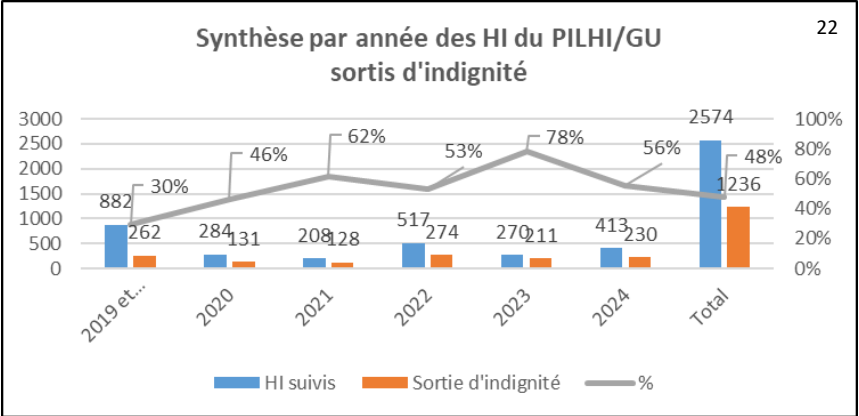
6) Synthèse : Dossiers clôturés sortis de l'Indignité

Sortie d'indignité des HI issus des 3010 HI initialement identifiés par le BET		Sortie d'indignité des HI signalés dans le cadre du GU		TOTAL
	Nombre		Nombre	Nombre
Travaux réalisés hors PILHI	368	Travaux réalisés hors PILHI	52	420
HI démolis hors PILHI	184	HI démolis hors PILHI	1	185
HI non affectés à l'habitation	245	HI non affectés à l'habitation	6	251
Travaux réalisés avec PILHI	106	Travaux réalisés avec PILHI	250	356
Hi démolis avec PILHI	16	Hi démolis avec PILHI	1	17
		Arrêté de mainlevée	7	7
Total	919	Total	317	1 236
par rapport aux 1 689 HI suivis du PILHI	54 %	par rapport aux 885 HI suivis du GU	36 %	48 % *

*par rapport aux 2 574 HI suivis (PILHI+GU)



1 236 logements sont sortis de l'indignité qui représentent **48% des 2 574 HI visités et suivis**. Parmi les 3 010 HI repérés lors de l'étude opérationnelle du PILHI, 919 logements sont sortis de l'indignité parmi les **1 689 HI visités soit 54%**. (figure 21)



L'année 2019 cumule les données de l'année et antérieures. Le faible volume des années 2020 et 2021 s'explique respectivement par le coup d'arrêt avec la crise sanitaire et le poste du technicien bâti resté vacant pendant 3 trimestres. 2023 est marqué par l'accompagnement des familles que par de nouvelles visites/diagnostics. (figure 22)

Dossiers clôturés sans sortie d'indignité

Envoyé en préfecture le 14/10/2025
Reçu en préfecture le 14/10/2025
Publié le 14/10/2025
ID : 974-249740093-20251002-2025_C_130V2-DE

Clôture des HI issus des 3010 HI initialement identifiés par le BET	
	Nombre
Arrêté d'insalubrité (Police du Préfet)	6
Inéligible aux dispositifs de droit commun	69
Occupant DCD	8
Refus d'intervention	116
En vente	28
Zone inconstructible	30
Total	257
par rapport aux 1 689 HI suivis du PILHI	15 %

Clôture des HI signalés dans le cadre du GU	
	Nombre
Insalubrité (Police du Préfet)	27
Inéligible aux dispositifs du droit commun	67
Occupant DCD	3
Refus d'intervention	47
En vente	5
Zone inconstructible	7
Total	156
par rapport aux 885 HI suivis du GU	18 %

TOTAL	
	Nombre
	33
	136
	11
	163
	33
	37
	413
	16 % *

• par rapport aux 2 574 HI suivis (PILHI+GU)

Synthèse des dossiers clôturés (avec & sans sortie d'indignité)

	PILHI	GU	Total
Avec sortie d'indignité	919	317	1 236
Sans sortie d'indignité	257	156	413
Total	1 176	473	1 649
HI suivis	1 689	885	2 574
Part des dossiers clôturés	70 %	53%	64%

1 649 dossiers ont été clôturés sur 2 574 qui représentent 64% de l'ensemble des HI suivis dont :

- 1 236 avec sortis d'indignité
- 413 sans sortis d'indignité

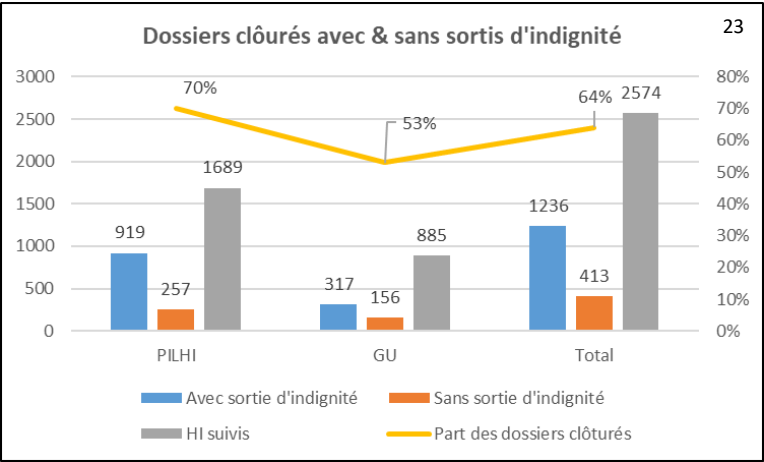
1 176 dossiers du PILHI ont été clôturés sur 1 689 soit 70% :

- 919 avec sortis d'indignité
- 257 sans sortis d'indignité

473 dossiers du GU ont été clôturés sur 885 soit 53% :

- 317 avec sortis d'indignité
- 156 sans sortis d'indignité

(figure 23)



Evolution du parc indigne par commune au 31/12/24

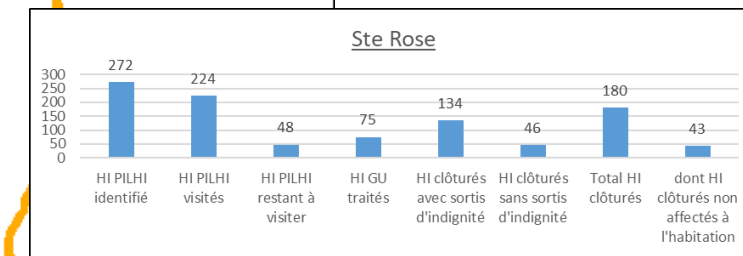
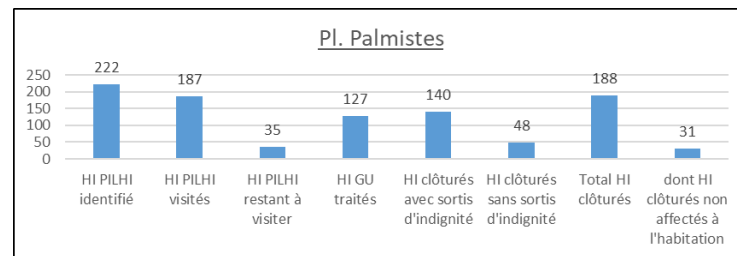
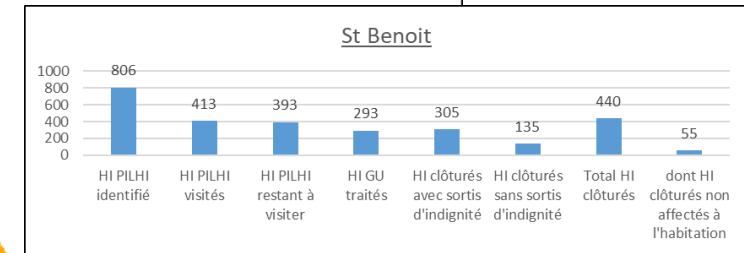
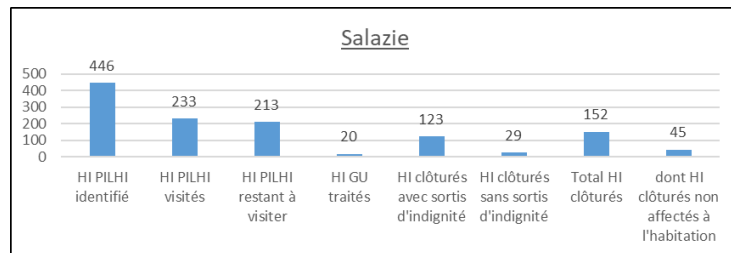
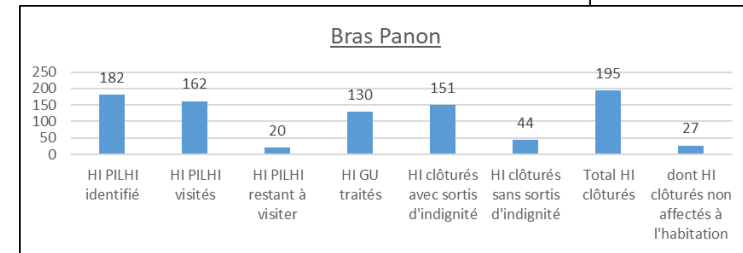
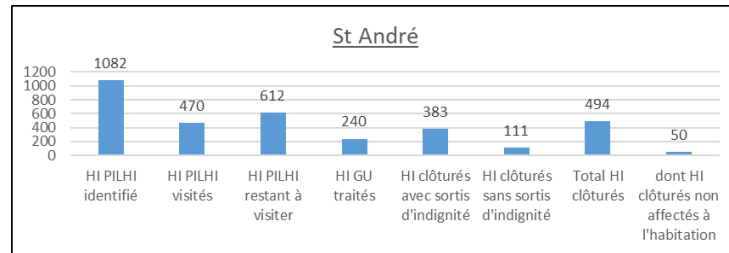
	St Benoit	Pl. Palmiste	Ste Rose	Bras Panon	St André	Salazie	Total
HI identifiés PILHI	806	222	272	182	1082	446	3010
+ HI traités du GU	293	127	75	130	240	20	885
HI PILHI/GU	1099	349	347	312	1322	466	3895
- HI sortis de l'indignité	305	140	134	151	383	123	1236
Total HI au 31/12/24	794	209	213	161	939	343	2659
EVOLUTION	-28%	-40%	-39%	-48%	-29%	-26%	-32%

Envoyé en préfecture le 14/10/2025

Reçu en préfecture le 14/10/2025

Publié le 14/10/2025

ID : 974-249740093-20251002-2025_C_130V2-DE



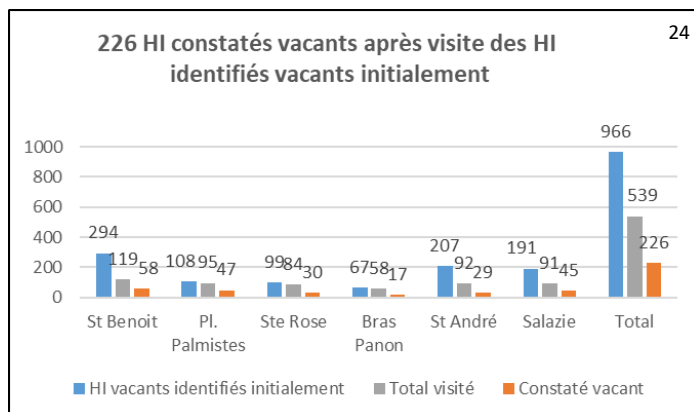
7) Action mise en place sur les HI vacants

Nombre de HI identifiés initialement

	St Benoit	P. Palmistes	Ste Rose	Bras Panon	St André	Salazie	Total	%
<i>HI occupés</i>	512	114	173	115	875	255	2 044	68%
HI vacants	294	108	99	67	207	191	966	32%
<i>Total</i>	806	222	272	182	1 082	446	3 010	

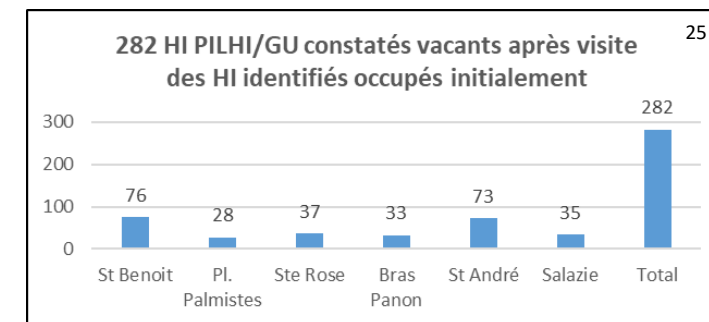
Méthodologie mise en place pour traiter les HI vacants :

- Visite du HI et confirmation de la vacance et l'état du bâti
- Recherche du propriétaire et adresse au cadastre
- 1^{er} courrier d'information et 2^e courrier si non réponse au bout de 6 mois
- Recueil de l'avis du propriétaire si réponse
- Orientation vers la procédure et outil le plus approprié à la situation et complément de recherche/analyse avec les mairies
- Formalisation de fiche, de tableau et cartographie des localisations des HI
- Engagement des mairies dans les procédures de maîtrise foncière si inaction et inexistance de propriétaire

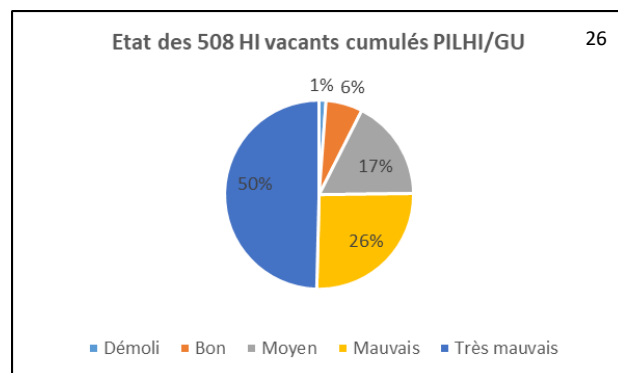


➤ 56% des HI vacants identifiés initialement ont été visités (539 sur 966)

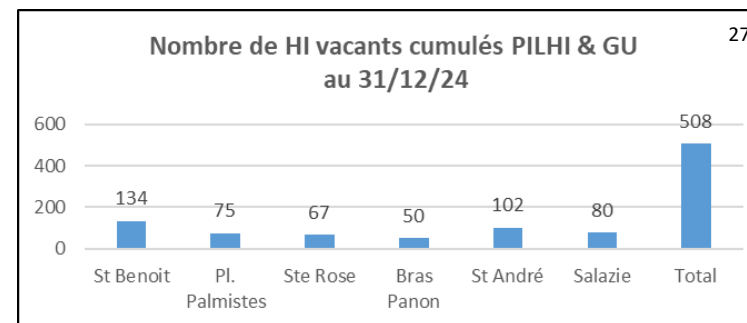
- 23% (127) sont occupés
- 35% (186) ne sont plus affecté à l'habitation
- 42% (226) sont vacants (figure 24)



➤ 282 HI PILHI/GU ont été constatés vacants après visite des HI non identifiés vacants initialement (dont 35 HI du GU) (figure 25)



7% des HI sont sortis de l'indignité, 43% relèvent d'une Amélioration de l'habitat et 50% nécessitent une démolition ou reconstruction (figure 26)



➤ **508 HI vacants cumulés PILHI/GU constatés au 31/12/24**
 (226 HI identifiés vacants initialement + 282 HI non identifiés vacants initialement)

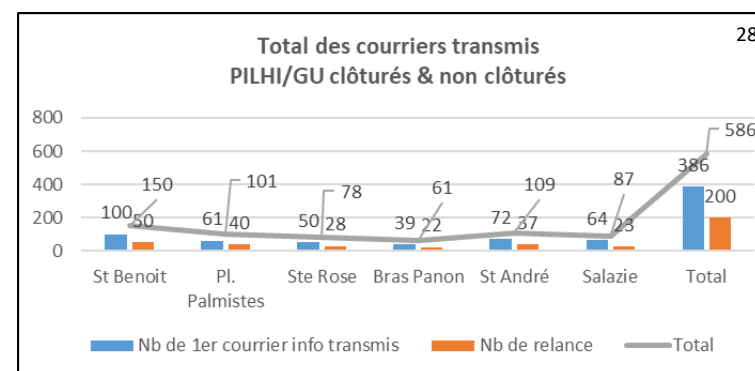
➤ **508 HI VACANTS cumulés PILHI/GU**

➤ 217 HI clôturés (140 1^{er} courrier et 44 courriers de relance)

- 30 HI démolis
- 61 travaux réalisés
- 44 non affectés à l'habitation
- 14 refus d'intervention
- 21 non éligible aux aides du droit commun
- 47 autres motifs (en vente, DCD, inconstructible...)

➤ **291 HI non clôturés (246 1^{er} courrier et 156 courriers de relance)**

Il s'agit avec les services des mairies de compléter les investigations de recherche de propriétaire et d'orienter vers les outils de maîtrise foncière en vue d'engager la procédure.



586 courriers d'information ont été transmis
 dont 44% sur les 2 grandes communes St Benoit et St André
 (figure 28)



8) Suite de la procédure en cas d'Inaction ou d'Inexistence de propriétaire

Envoyé en préfecture le 14/10/2025

Reçu en préfecture le 14/10/2025

Publié le 14/10/2025

ID : 974-249740093-20251002-2025_C_130V2-DE

Méthodologie mise en place pour traiter les HI vacants :

- Visite du HI et confirmation de la vacance et l'état du bâti
- Recherche du propriétaire et adresse au cadastre
- 1^{er} courrier d'information et 2^e courrier si non réponse au bout de 6 mois
- Recueil de l'avis du propriétaire si réponse
- **Orientation vers la procédure et outil le plus approprié à la situation et complément de recherche/analyse avec les mairies**
- **Formalisation de fiche, de tableau et cartographie des localisations des HI**
- **Engagement des mairies dans les procédures de maîtrise foncière si inaction et inexistence de propriétaire**



Proposition d'outils de maîtrise foncière avec les communes

Procédure de BIEN SANS MAITRE : Acquisition de plein droit

Procédure de BIEN SANS MAITRE : Acquisition spécifique

Procédure de BIEN EN ETAT D'ABANDON MANIFESTE

Les objectifs :

- Reprise en main des biens par leurs propriétaires
- Construction de logement social
- Réalisation d'équipement public
- Réserves foncières
- Acquisition par l'Etat des biens en déshérence, le cas échéant



PROCEDURE DE BIEN SANS MAITRE

ACQUISITION DE PLEIN DROIT

Pour les biens relevant **d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans** et pour lesquelles aucun successible ne s'est présenté



Depuis le 23/02/2022, successions ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2007 et non encore partagées, **délai est ramené à 10 ans** lorsque :

- Les biens se situent dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme (art L.312-3 code de l'urbanisme) ou d'une opération de revitalisation du territoire (art L.303-2 code de la construction et de l'habitation)
- Les biens se situent dans une zone de revitalisation rurale (art 1456 A du CGI) ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (art 5 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine)



Recherche à effectuer auprès des services de l'Etat (cadastre, publicité foncière, recouvrement des taxes foncières..) notaires, registre d'état civil. La Commune ou l'EPCI peut se faire aider par France Domaine dans cette enquête



Par détermination de la loi, si biens sans maître proprement dit, ils **appartiennent à la Commune ou l'EPCI**. Normalement **aucune formalité** pour l'appréhension de ces biens. Mais plus **prudent de prendre une délibération** permettant de formaliser l'acquisition envisagée.



Si la Commune ou EPCI renonce à ses droits, propriété est transférée de plein droit au :



Sinon transfert à l'Etat. La préfecture doit être informée par courrier de la renonciation à l'acquisition du bien par la commune ou l'EPCI.

Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres (CELRL) lorsqu'il en fait la demande, pour les biens situés dans les zones définies à l'article L.322-1 code de l'environnement

A défaut au Conservatoire Régional d'Espaces Naturels (CREN) lorsqu'il en fait la demande

Constat par arrêté préfectoral du transfert du bien dans le domaine de l'Etat + **copie transmise au service des domaines.**

Magalie HOARAU – PILHI CIREST

Envoyé en préfecture le 14/10/2025

Reçu en préfecture le 14/10/2025

Publié le 14/10/2025

ID : 974-249740093-20251002-2025_C_130V2-DE

PROCEDURE DE BIEN SANS MAITRE

ACQUISITION SPECIFIQUE (art L.1123-3 du CG3P)

Immeubles pour lesquels, depuis plus de 3 ans, les taxes foncières ont été acquittées par un tiers ou n'ont pas été acquittées. Applicable aussi lorsque les taxes foncières font l'objet d'une exonération ou ne sont pas mises en recouvrement.

La commune ou l'EPCI doit d'abord constater que le bien est présumé sans maître :

- Avis de la commission communale ou intercommunale des impôts directs
- Arrêté du maire ou du président de l'EPCI constatant l'absence de propriétaire connu et de l'absence d'acquittement de la taxe foncière



Affichage et publication de l'arrêté



Notification au dernier propriétaire connu et à l'habitant ou exploitant mais aussi si il y a lieu au tiers qui s'est acquitté de la taxe foncière



Notification au préfet

Délai
de 6
mois

Si le propriétaire ne s'est pas manifesté = présomption bien sans maître



Délégation du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI incorporant le bien dans le domaine communal ou dans celui de l'EPCI



Arrêté du maire ou du président de l'EPCI constatant l'incorporation

Délai de
6 mois

**Si pas de délibération prise dans les 6 mois suivant la présomption du bien sans maître =
L'Etat devient propriétaire du bien vacant**

Magalie HOARAU – PILHI CIREST

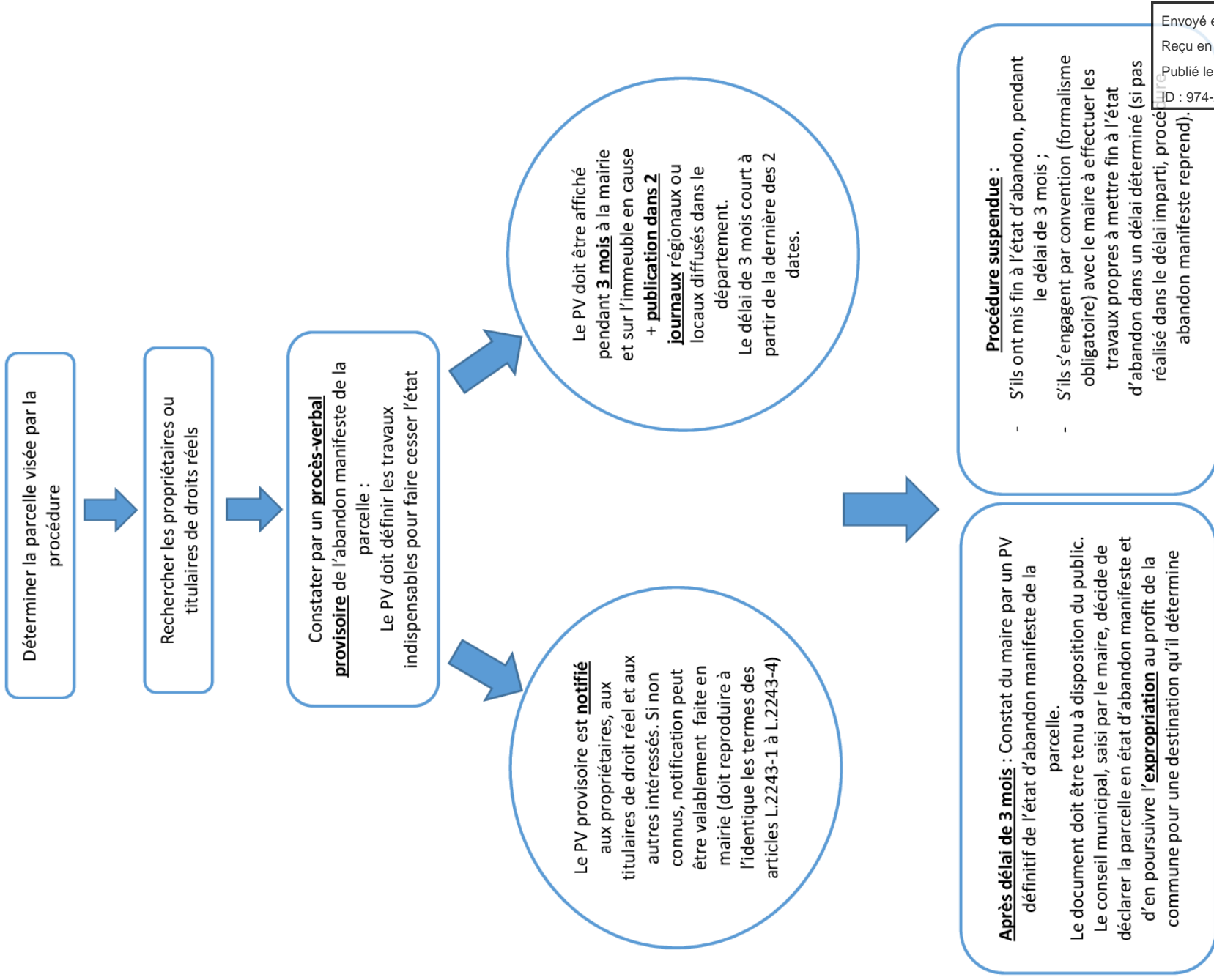
Envoyé en préfecture le 14/10/2025

Reçu en préfecture le 14/10/2025

Publié le 14/10/2025

ID : 974-249740093-20251002-2025_C_130V2-DE

PROCEDURE BIEN EN ETAT D'ABANDON MANIFESTE



Magalie HOARAU – PILHI CIREST

Programme 2025

Envoyé en préfecture le 14/10/2025
Reçu en préfecture le 14/10/2025
Publié le 14/10/2025
ID : 974-249740093-20251002-2025_C_130V2-DE

Continuité des visites des HI initialement identifiés selon le recalage du plan d'action par phase, thématique et secteurs priorités

Voir planning pluriannuel prévisionnel des visites (diapo suivante)

Continuité des visites des HI du Guichet Unique au fil de l'eau en fonction de la date de réception du signalement.

93 signalements du Guichet Unique en attente de visite

Continuité des visites des HI vacants

Action sur les HI vacants en lien avec les communes

Réunions bilatérales Commune/CIREST pour investigation complémentaire et suite à donner sur la mise en œuvre des outils de maîtrise foncière par les communes : Bien en état d'abandon manifeste ou Bien sans maître.

Partenariat à mettre en place avec les notaires

OGRAL Salazie:

Démarrage effectif des travaux par SOLIHA Réunion et réception vers mi 2025

PLANNING PREVISIONNEL DES VISITES DES HI DU PILHI

Envoyé en préfecture le 14/10/2025
 Reçu en préfecture le 14/10/2025
 Publié le 14/10/2025
 ID : 974-249740093-20251002-2025_C_130V2-DE



			Bilan 2024		PERIODE 3				PERIODE 4																PERIODE 5											
			Nb de visite réalisée	Nb visite restant à réaliser	Année9				Année10				Année11				Année12				Année 13				Année 14				Année 15							
					2025				2026				2027				2028				2029				2030				2031							
Intitulé			Nb		1 T	2T	3T	4T	1 T	2T	3T	4T	1 T	2T	3T	4T	1 T	2T	3T	4T	1 T	2T	3T	4T	1 T	2T	3T	4T	1 T	2T	3T	4T				
ETAT MAUVAIS	Secteur 1&2	Hi Propriétaire	138	123	15																															
		Hi non propriétaire	48	38	10																															
		Hi non renseigné	92	74	18																															
		HI inoccupé	260	215	45																															
		Total	538	450	88	36	30	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	Tous secteurs	Hi Propriétaire	249	199	50																															
		Hi non propriétaire	350	214	136																															
		Hi non renseigné	488	214	274																															
		HI inoccupé	557	251	306																															
		Total	1644	878	766	0	7	15	37	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60		
ETAT MOYEN	Secteurs 1&2	Hi Propriétaire	85	69	16																															
		Hi non propriétaire	18	15	3																															
		Hi non renseigné	74	31	43																															
		HI inoccupé	42	35	7																															
		Total	219	150	69	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	Tous secteurs	Hi Propriétaire	171	62	109																															
		Hi non propriétaire	115	35	80																															
		Hi non renseigné	250	75	175																															
		HI inoccupé	83	35	48																															
		Total	619	207	412	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
TOTAUX		3020	1685	1335	36	37	37	37	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60			
						147				240				240				240				240				228				0						
									720																468											
GUICHET UNIQUE des nvx HI (93 HI en attente de visite au 31/12/24)					24	23	23	23																												
					60	60	60	60	720																468											
					240																															

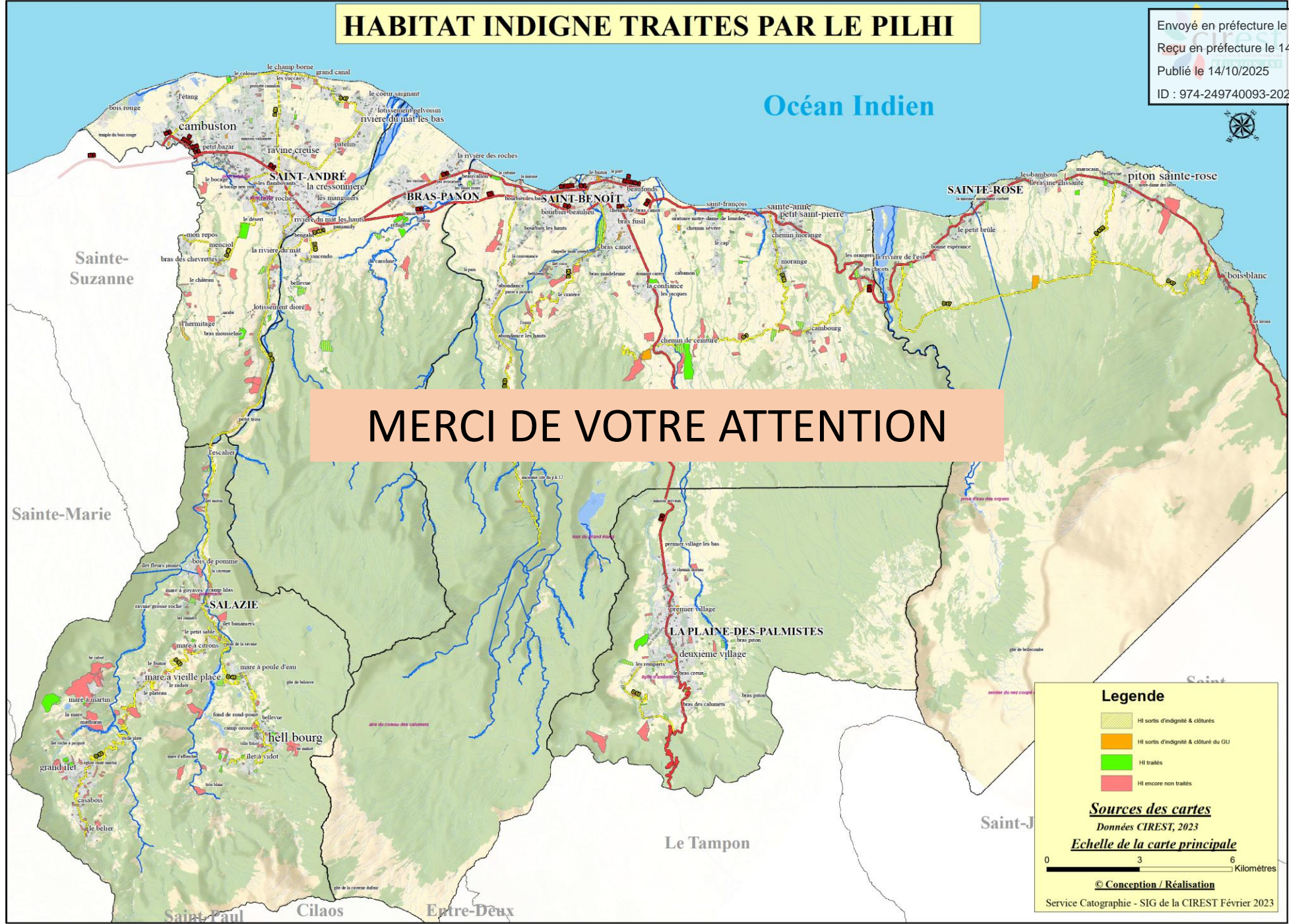
Répartition des HI du PILHI

HI Propriétaire	643
HI non Propriétaire	531
HI non Renseigné	904
Total HI occupé	2078
HI vacant	942
	3020

- Réalisation de la mission : Diagnostic complet
- Procédure adm & juridique (régularisation foncière, acquisition, Programme, PC ...)
- Opérationnel (Chantier, travaux, relogement, suivi social ...)

HABITAT INDIGNE TRAITES PAR LE PILHI

Envoyé en préfecture le 14/10/2025
Reçu en préfecture le 14/10/2025
Publié le 14/10/2025
ID : 974-249740093-20251002-2025_C_130V2-DE



Legende

- HI sortis d'indignité & clôturés
- HI sortis d'indignité & clôturé du GU
- HI traités
- HI encore non traités

Sources des cartes
Données CIREST, 2023

Echelle de la carte principale
0 3 6 Kilomètres

© Conception / Réalisation
Service Cartographie - SIG de la CIREST Février 2023