



DOSSIER DE PRESSE

# Dispositif OGRAL

## Maisons réhabilitées

### Bernica - Saint-Paul

Contact presse :  
Hélène Cheynet  
0692 23 59 89



## Contexte

Le Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) a été initié en 2009 par le TCO, avec pour objectif de mettre en place un plan d'action pertinent pour résorber l'insalubrité sous toutes ses formes.

L'Ouest compte environ 9000 logements insalubres. Les habitations insalubres se situent en majeure partie entre les mi-pentes et les Hauts, dans des secteurs qui sont pas ou peu équipés et structurés en voiries et réseaux divers. Ces zones sont éloignées des équipements publics structurants et des services.

Les familles concernées ont souvent un statut d'occupation précaire (indivisions, occupation contestée, sans titre, ...).

## Les objectifs du Pilhi

La démarche est construite autour de 3 grands thèmes :

### **Prioriser les actions de lutte contre l'habitat indigne**

- Diagnostiquer les situations
- Prendre en compte les critères techniques, sanitaires, règlementaires, de risques,...
- Lutter contre l'isolement et l'exclusion sociale

### **Prendre acte de la puissance de l'appareil de production de l'habitat populaire et de son efficacité potentielle : auto amélioration encadrée**

- Tenir compte du potentiel d'auto amélioration des habitants
- Ne pas faire à leur place ceux qu'ils peuvent faire eux-mêmes
- Accompagner techniquement et financièrement les familles

### **Promouvoir le renouveau des villages et des pôles citadins autour des lieux de vie solidaires**

- Ne pas se limiter à la seule résorption de l'insalubrité
- Mener une réflexion d'ensemble de structuration des espaces concernés
- Insérer ces espaces dans le tissu urbain existant

## Le Projet du TCO dans la mise en œuvre Opérations GRoupées d'Améliorations Légères

- Réhabiliter 90 logements indignes en 3 ans (2015-2018)
- Publics cibles : les Occupants sans titre et ceux concernés par l'indivision
- Opérateur : Les Compagnons Bâisseurs de La Réunion
- Modalités de mise en œuvre : l'Auto Réhabilitation Accompagnée (ARA)

## L'OGRAL

L'OGRAL se définit comme un outil de résorption de l'insalubrité, qui permet à des personnes démunies de s'approprier leur logement, en favorisant le rétablissement des liens sociaux et en prévenant les exclusions.

Elle se base sur **trois principes d'intervention** :

- **Faire** (le geste technique le chantier)
- **Faire avec** (l'accompagnement humain et social)
- **Faire ensemble** (l'entraide, la dynamique collective et territoriale)

Les Compagnons Bâisseurs de La Réunion s'appuient sur du volontariat au service civique. Leur engagement s'intègre dans les actions d'amélioration de l'habitat des personnes en difficultés sociales et économiques, au travers des chantiers.

L'objectif de l'OGRAL est de sélectionner **15 bénéficiaires au maximum dans un périmètre restreint selon les critères.**

**Les autres partenaires** associés sont l'Etat, la Caisse d'Allocations Familiales, la Fondation Abbé Pierre et les communes.

## Les critères de sélection des bénéficiaires

Afin de bénéficier de l'aide, il faut que le logement soit dégradé, insalubre ou indécent, occupé et achevé depuis au moins 10 ans.

Sont exclus les logements dans des zones à risques (PPR) ou inconstructibles (PLU), et ayant déjà bénéficié d'une autre aide à l'amélioration de l'habitat.

Les statuts d'occupation pris en compte sont les indivisions et les occupants sans titre.

Les personnes ayant une grande difficulté économique, précarité sociale et les ménages défavorisés peuvent solliciter l'aide.

Sont concernés les ménages qui ont encore des enfants (allocataires de la CAF) et les personnes isolées bénéficiaires des minimas sociaux.

Les ménages doivent montrer une réelle motivation pour le projet, s'impliquer dans les travaux et les accompagnements proposés. Ils doivent mobiliser leur entourage (famille, voisins, amis,...), apporter leur aide aux autres foyers bénéficiaires à l'échelle du quartier et accepter l'aide des autres bénéficiaires du quartier sur leur propre chantier.

## Les OGRAL du TCO

La commune de **Saint-Paul** compte deux OGRAL : Bernica et Tan Rouge.

**A La Possession** : Dos d'Âne.

L'OGRAL de **Trois-Bassins** doit se terminer en juin 2017.

La possibilité de mettre en œuvre une OGRAL sur la commune **du Port** n'est pas envisagée, car les statuts fonciers les plus représentatifs sur la commune sont des locataires et des propriétaires. Or, ces deux statuts ne sont pas pris en compte dans les critères de la convention de L'OGRAL,

A **Saint-Leu**, la commune et le TCO doivent définir un secteur pour réaliser une OGRAL sur le territoire.

	2015			2016			2017			2018		
<b>BERNICA</b>												
<b>TROIS BASSINS</b>												
<b>DOS D'ANE</b>												
<b>TAN ROUGE</b>												
<b>OGRAL 5</b>												
<b>OGRAL6</b>												

**Sur 2013-2016, 47 opérations ont été validées** dans le cadre du dispositif OGRAL, dont 15 sur Le Bernica, 9 à Trois-Bassins, 11 pour Dos d'Âne et 12 à Tan Rouge.

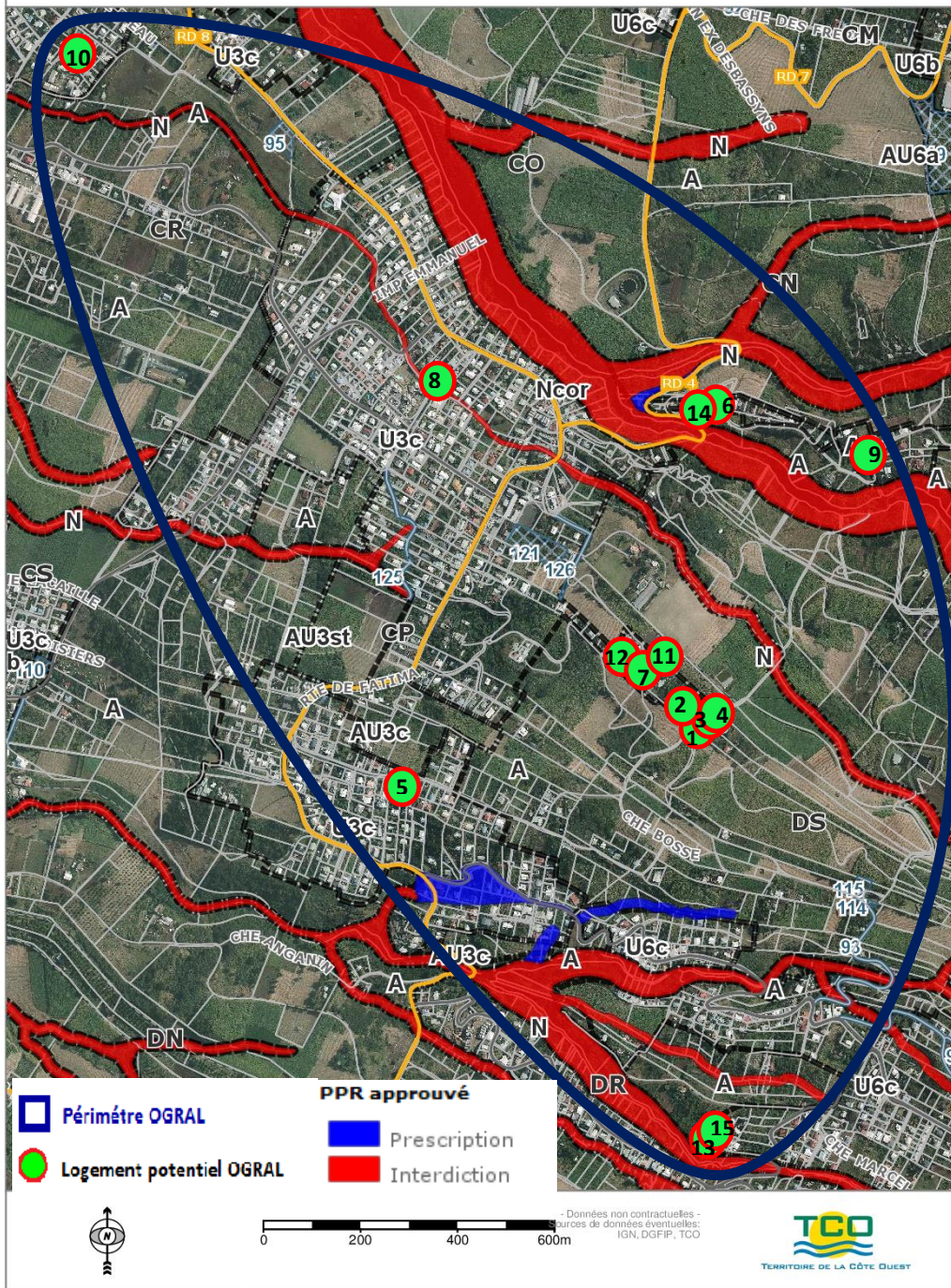
## Le budget OGRAL pour les 15 habitations retenues sur Le Bernica

Dépenses		Recettes		
Réhabilitation 15 logements	120 000 €	Matériaux	Financement DEAL	60 000,00 €
Accompagnement social	187 736 €		Financement Fondation Abbé Pierre (FAP)	27 500,10 €
			Financement CAF	24 999,90 €
		Fonctionnement	Financement CCAS	7 500,00 €
			Financement CAF	54 000,00 €
			Financement FAP	54 000,00 €
		Financement DEAL (études pré opérationnelles)	8 000 €	
		Financement DEAL (MOUS)	12 000,00 €	
		Financement TCO	15 000,00 €	
		Financement CCAS	37 500,00 €	
		Fondation Bruneau	2 436,00 €	
Apport familles	4 800,00 €			
<b>TOTAL</b>	<b>307 736</b>		<b>TOTAL</b>	<b>307 736 €</b>

Le montant pour la réhabilitation d'un logement est de 20 515, 73 € dont 8 000 € de matériaux et 12515, 73 € d'accompagnement.



# OGRAL Bernica



# **Présentation technique de l'OGRAL de quatre familles**



## Fiche Logement OGRAL – ORANCE Rose Marie

Localisation logement N°11	
Adresse	189, chemin de l'Auberge

### Foncier

Référence cadastrale	CP/1250
PLU	U3c
PPR	Nul
Surface	16 548 m <sup>2</sup>

### Occupants

Type d'occupant	Indivision
Composition familiale	Personne seule
Situation professionnelle	Sans profession
Revenus mensuels	647,49 €



**Etat du bâti : mauvais**

**Type de logement : F2 en béton & bois sous tôle de 40 m<sup>2</sup>**

**Reportage photographique avant les travaux**



**Montant prévisionnel des travaux : 7 934,45 € euros**

**Programme des travaux :**

- **Toute la maison** : réhabilitation électrique, peinture
- **Cuisine** : pose de carrelage antidérapant, implantation d'un évier + évacuation, plomberie et robinetterie, pose de faïence, pose d'une porte d'entrée
- **Salle de bain** : création un siphon de sol et de l'évacuation, plomberie et robinetterie, pose d'un lavabo et de son évacuation, pose d'une jalousie, d'un bloc porte, de carrelage antidérapant et de faïence
- **WC** : pose d'un bloc porte, de carrelage, d'un WC et évacuation, plomberie et robinetterie, pose une jalousie
- **Couloir** : pose de carrelage
- **Toiture** : 2ème pan de toiture à créer, pose d'une faitière et visserie

## Fiche Logement OGRAL - ORANCE Betty

### Localisation logement N°12

Adresse	176 chemin de l'auberge Bernica
---------	------------------------------------

### Foncier

Référence cadastrale	CP/1250
PLU	U3c
PPR	Nul
Surface	16 548 m <sup>2</sup>

### Occupants

Type d'occupant	Indivision
Composition familiale	Personne seule
Situation professionnelle	Sans profession
Revenus mensuels	452,21 €





**Etat du bâti : mauvais**

**Type de logement : F2 en béton de 52 m<sup>2</sup>**

**Reportage photographique avant les travaux**



**Montant prévisionnel des travaux : 6546,10 euros**

**Programme des travaux :**

- **Toute la maison** : isolation et pose de faux plafonds, peinture des cloisons (sauf pièce à vivre), réhabilitation électrique
- **Cuisine** : changement de la faïence de la paillasse
- **Salle de bain** : ragréage des murs intérieurs, déplacement du chauffe-eau à gaz
- **WC** : changement de la cloison commune à la chambre 3
- **Chambre 1** : traitement anti humidité du béton (cloisons intérieures)
- **Chambre 2** : finition du carrelage (dans l'entrée)
- **Chambre 3** : changement de la cloison (commune aux WC)
- **Toiture** : traitement anti corrosion et étanchéité (y compris de la faitière), changement des vis, changement de toutes les tôles (Pan 3)
- **Façades extérieures** : peinture des façades avant et arrière, étanchéité des façades en tôle

## Fiche Logement OGRAL – ORANCE Jean Paul

Localisation logement N°7	
Adresse	47 chemin Lautret

### Foncier

Référence cadastrale	CP/1250
PLU	U3c
PPR	Nul
Surface	16 548 m <sup>2</sup>

### Occupants

Type d'occupant	Indivision
Composition familiale	Couple +un enfant (17 ans)
Situation professionnelle	Sans professions
Revenus mensuels	795,17 €



**Etat du bâti : moyen**

**Type de logement : F4 en béton et bois sous tôle de 83 m<sup>2</sup>**

**Reportage photographique avant travaux**



**Montant prévisionnel des travaux : 7920,21 € euros**

**Programme des travaux :**

- **Toute la maison** : isolation et pose de faux plafonds, peinture, réhabilitation électrique
- **Cuisine (future pièce à vivre)** : création d'une ouverture, isolation des façades intérieures
- **Chambres 1 et 2** : changement des portes et des cloisons



- **Chambre 2** : pose de fenêtre et de carrelage
- **Création d'une salle de bain, d'un WC et d'une cuisine** : charpente + tôles, crépissage et ragréage des murs, pose d'une chape
- **Futurs SDB & WC** : aménagement d'une douche à l'italienne, pose de carrelage, d'un WC, d'une barre d'appui, de portes, de jalousies et réalisation d'une cloison de séparation
- **Future cuisine** : pose de carrelage, installation de la plomberie et de la robinetterie, création d'un plan de travail, pose de faïence, d'une jalousie et d'une porte
- **Toiture** : traitement anticorrosion et étanchéité, changement de la faîtière et changement partiel des vis
- **Façades** : crépissage et ragréage des murs, changement des portes, traitement des façades en tôle

## Fiche Logement OGRAL - ORANCE Belinda

### Localisation logement N°2

Adresse	75, chemin Lautret
---------	--------------------

### Foncier

Référence cadastrale	CP/1250
PLU	U3c
PPR	Nul
Surface	16 548 m <sup>2</sup>

### Occupants

Type d'occupant	Indivision
Composition familiale	Personne seule + 2 enfants:19 et 17 ans
Situation professionnelle	Sans profession
Revenus mensuels	844,62 €



**Etat du bâti : moyen**

**Type de logement : F4 en béton sous tôle de 101 m<sup>2</sup>**

**Reportage photographique avant travaux**



**Montant prévisionnel des travaux : 7448,42 € euros**

**Programme des travaux :**

- **Toute la maison** : isolation et pose de faux plafonds, peinture des cloisons (sauf pièce à vivre), réhabilitation électrique
- **Cuisine** : changement de la faïence de la paillasse
- **Salle de bain** : ragréage des murs intérieurs, déplacement du chauffe-eau à gaz
- **WC** : changement de la cloison commune à la chambre 3
- **Chambre 1** : traitement anti humidité du béton (cloisons intérieures)

- **Chambre 2** : finition du carrelage (dans l'entrée)
- **Chambre 3** : changement de la cloison (commune aux WC)
- **Toiture** : traitement anti corrosion et étanchéité (y compris de la faitière), changement des vis, changement de toutes les tôles (Pan 3)
- **Façades extérieures** : peinture des façades avant et arrière, étanchéité des façades en tôle