



*Être humain!*



**CONTACTS  
PRESSE TCO**

communication@tco.re

Shantala Éthéocle 0692 69 87 64

Hélène Cheynet 0692 23 59 89



Aménagement & Habitat

[www.tco.re](http://www.tco.re)

# SOMMAIRE

*« Si tu donnes un poisson à un homme, il mangera un jour.  
Si tu lui apprends à pêcher, il mangera toujours. »*

(Proverbe)

<b>Invitation presse</b>	<b>P 3</b>
<b>COMMUNIQUÉ</b>	<b>P 4</b>
<b>Zoom sur le PILHI :</b>	
↳ Les objectifs du Plan de Lutte contre l'Habitat Indigne	P 5
↳ L'évolution de l'indignité sur les secteurs prioritaires de 2010 à 2016	P 6
↳ Où en est-on aujourd'hui au niveau du traitement des habitats précaires insalubres	P 6
<b>Qu'est-ce qu'une OGRAL ?</b>	<b>P 7</b>
<b>Quel est le projet du TCO ?</b>	<b>P 7</b>
<b>Comment sont sélectionnés les bénéficiaires ?</b>	<b>P 8</b>
<b>Où et quand sont menées les OGRAL du TCO ?</b>	<b>P 9</b>
<b>Où se situe l'OGRAL de Dos d'Âne ?</b>	<b>P 10</b>
<b>Qui sont les usagers concernés ?</b>	<b>P 11</b>
<b>Quand se déroule cette opération ?</b>	<b>P 11</b>
<b>Comment est-elle financée ?</b>	<b>P 12</b>
<b>Qui sont les partenaires ?</b>	<b>P 12</b>
<b>Retour en images sur l'OGRAL Bernica (octobre 2016)</b>	<b>P 13</b>
<b>CONTACTS PRESSE TCO</b>	<b>P 14</b>

# Invitation Presse



## INVITATION PRESSE

Monsieur Joseph Sinimalé, Président du TCO  
et Madame Vanessa Miranville, Maire de La Possession  
ont le plaisir de vous convier au lancement de l'**OGRAL** de Dos d'Âne.

Pour découvrir cette Opération Groupée d'Amélioration Légère  
qui concernera 11 foyers du village,

**rendez-vous le vendredi 17 mars 2017 à 10h**

au CASE de Dos d'Âne (La Possession)

Rue du père Lucien Courtaud (à côté de la mairie annexe)

*Voir plan d'accès ci-dessous*

### CONTACTS PRESSE TCO

Hélène Cheynet 0692 23 59 89

Shantala Éthéocle 0692 69 87 64

[communication@tco.re](mailto:communication@tco.re)



# COMMUNIQUÉ

## Le TCO, ses partenaires et des habitants des Hauts de l'Ouest main dans la main pour améliorer leurs conditions de vie

Afin de permettre aux familles concernées d'améliorer leurs conditions de vie, le TCO et ses partenaires réalisent des Opérations Groupées d'Amélioration Légère (OGRAL). La première OGRAL (de tous les Départements d'Outre-Mer français !) a été inaugurée à Bernica (Saint-Paul) en octobre 2016. D'autres sont en cours sur Trois-Bassins, Tan Rouge (Saint-Paul) et Dos d'Âne (La Possession).

Aujourd'hui, c'est le chantier qui a démarré début 2017 sur le quartier de Dos d'Âne qui vous est présenté.

Dans ce quartier, ce sont 2 familles et 9 personnes isolées qui vont pouvoir, à la fin de l'année ou début d'année prochaine, profiter de leur « jolie p'tite case », qu'elles vont elles-mêmes améliorer et agrémenter pas à pas, avec l'accompagnement des professionnels Compagnons Bâisseurs.

En 2009, un diagnostic a révélé l'existence de **9 000 logements indignes dans l'Ouest**, situés essentiellement **entre les mi-pentes et les Hauts de Saint-Paul, Trois-Bassins et Saint-Leu**, dans des secteurs qui ne 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 excluant des dispositifs d'amélioration de l'habitat de droit commun.

Ce diagnostic alarmant a déclenché la mise en place d'un **Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne** (Cf. pages suivantes) porté par l'État, le TCO et ses 5 communes, au travers d'une **convention tripartite sur 3 ans**. Depuis juin 2013, une équipe pluridisciplinaire de suivi/animation est chargée de rendre le dispositif opérationnel à l'échelle intercommunale. Dans le même temps, la mise en place d'un observatoire permet de suivre l'évolution de l'insalubrité sur le territoire mais aussi de mesurer l'atteinte des objectifs et d'évaluer l'efficacité des actions du plan.

**Concrètement, le projet vise à lutter contre l'insalubrité diffuse, recensée en majorité sur les mi-pentes de l'Ouest**. Elle est localisée dans des secteurs où aucune opération de résorption de l'habitat insalubre ou spontané (RHI ou RHS) n'est programmée à court ou moyen terme.



## Près d'une cinquantaine de foyers bénéficiaires des OGRAL (Opérations Groupées d'Amélioration Légère) dans l'Ouest

Sur les **47 foyers bénéficiaires** du dispositif au total depuis 2013, **11 sont concernés sur Dos d'Âne**. Ils sont tous accompagnés par les **différents partenaires** qui collaborent avec le TCO sur ce projet : l'État à travers la DEAL (Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement), la commune à travers son CCAS (Centre Communal d'Action Sociale), la CAF (Caisse d'Allocations Familiales), la Fondation Abbé Pierre et les Compagnons Bâisseurs et les habitants. Le TCO a dénombré **19 sites d'interventions prioritaires dans le Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne** (soit plus de 1 700 habitats précaires insalubres identifiés sur le territoire). Et Dos d'Âne en fait partie.

# ZOOM SUR LE PILHI (Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne)



## Les objectifs

Le Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne du TCO est le 1<sup>er</sup> de France !  
Le PILHI vise à mettre en place un plan d'actions pour résorber l'insalubrité sous toutes ses formes (bâti, équipements, VRD...).



### ➤ **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

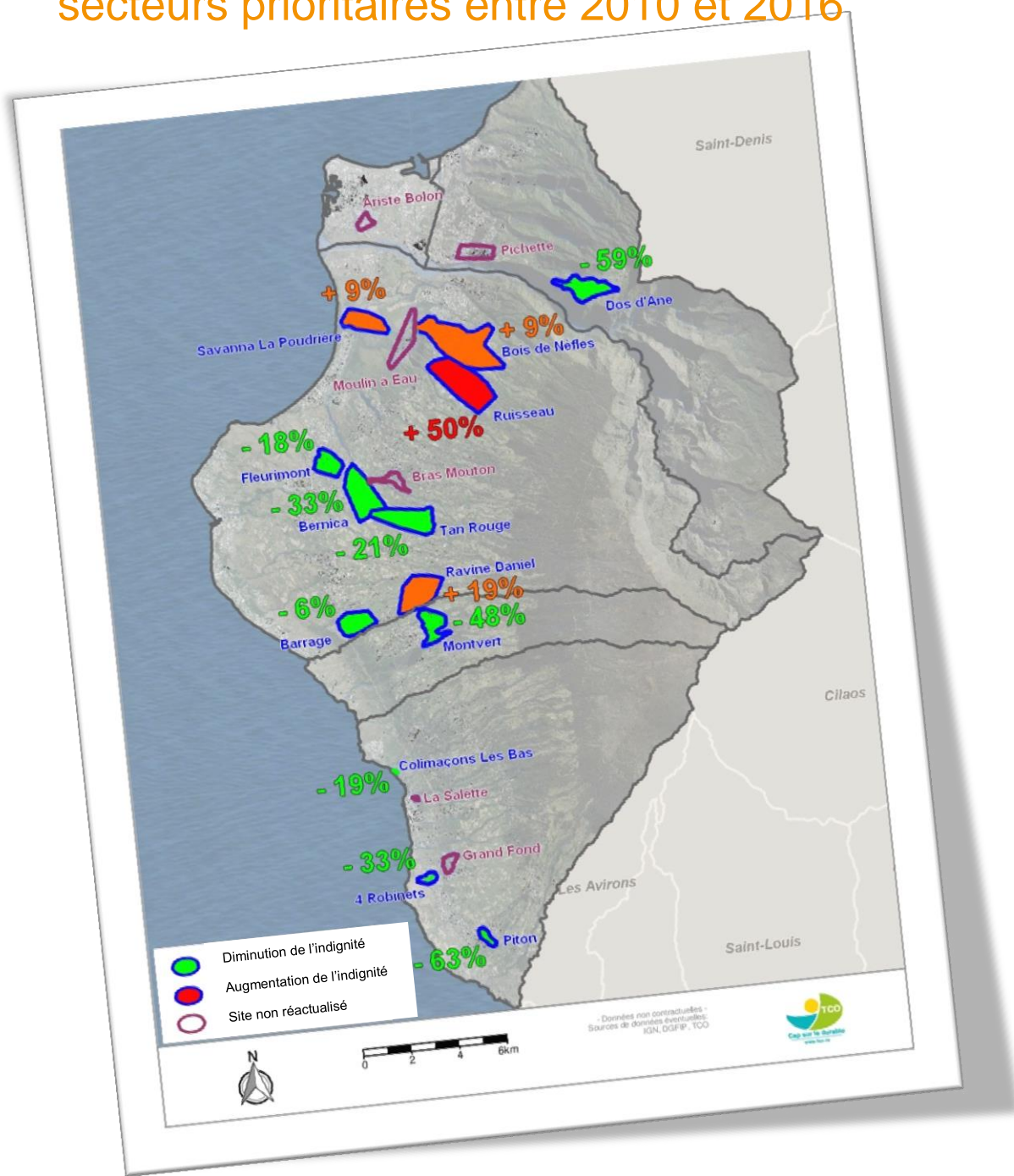
### ➤ **Prendre acte de la puissance de l'appareil de production de l'habitat populaire et de son efficacité potentielle : auto amélioration encadrée**

- Tenir compte du potentiel d'auto amélioration des habitants
- Ne pas faire à leur place ce 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**

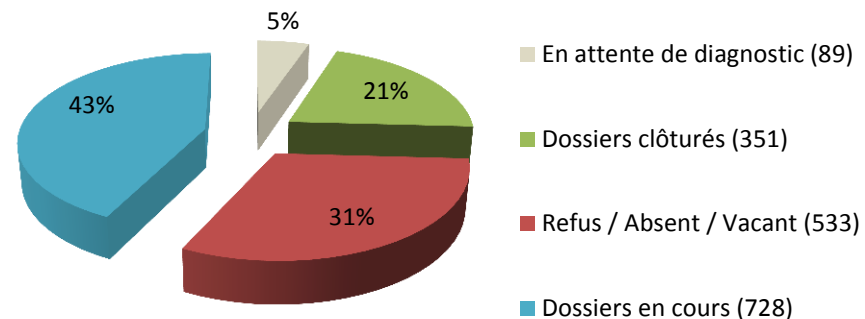
- Ne pas se limiter à la seule résorption de l'insalubrité
- Mener une réflexion d'ensemble de structuration des espaces concernés
- Insérer ces espaces dans le tissu urbain existant

# L'évolution de l'indignité sur les secteurs prioritaires entre 2010 et 2016



Où en est-on aujourd'hui au niveau du traitement des habitats précaires insalubres?

État d'avancement des 1 701 situations recensées



# Qu'est-ce qu'une OGRAL ?



L'**OGRAL (Opération Groupée d'Amélioration Légère)** se définit comme un **outil opérationnel innovant et solidaire 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. L'objectif de l'OGRAL est de sélectionner **15 bénéficiaires au maximum dans un périmètre restreint selon certains critères de sélection** (Cf. page suivante).

Il s'agit d'un projet collectif, associant **plusieurs partenaires aux côtés des bénéficiaires** : l'État, la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), la Fondation Abbé Pierre et les communes concernées. C'est un projet dans lequel **les bénéficiaires sont acteurs de leur propre changement**, en s'impliquant aussi bien dans les travaux, dans la mobilisation de leur entourage sur le chantier que dans les pistes d'accompagnement social proposées (régularisation du statut d'occupation, souscription d'une assurance habitation,...). Les bénéficiaires sont accompagnés dans les travaux par les **Compagnons Bâisseurs de La Réunion**, au travers de leurs volontaires en 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 d'insertion.**

Le label d'Auto Réhabilitation Accompagnée (ARA) des Compagnons Bâisseurs se base sur **3 principes d'intervention**

- **Technique** : « **Faire** » (le geste technique le chantier)
- **Sociale** : « **Faire avec** » (l'accompagnement humain et social)
- **Collective** : « **Faire ensemble** » (l'entraide, la dynamique collective et territoriale)



## Quel est le projet du TCO ?







- **Objectif** 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)

À noter que sur notre territoire, **le TCO a innové en la matière en menant la première OGRAL de La Réunion et tous les Départements d'Outre-Mer français !** L'intercommunalité compte bien inspirer d'autres collectivités pour suivre le mouvement...

# COMMENT sont sélectionnés les bénéficiaires ?



Pour bénéficier du dispositif OGRAL, les habitants doivent répondre à certains **critères de sélection** :

-  Le logement doit être 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.



# Où et quand sont menées les OGRAL du TCO ?

COMMUNES	QUARTIERS	2015	2016	2017	2018
LA POSSESSION	Dos d'Âne			11 opérations	
SAINT-PAUL	Bernica		15 opérations		
	Tan Rouge			12 opérations	
TROIS-BASSINS				9 opérations	
OGRAL 5					
OGRAL 6					

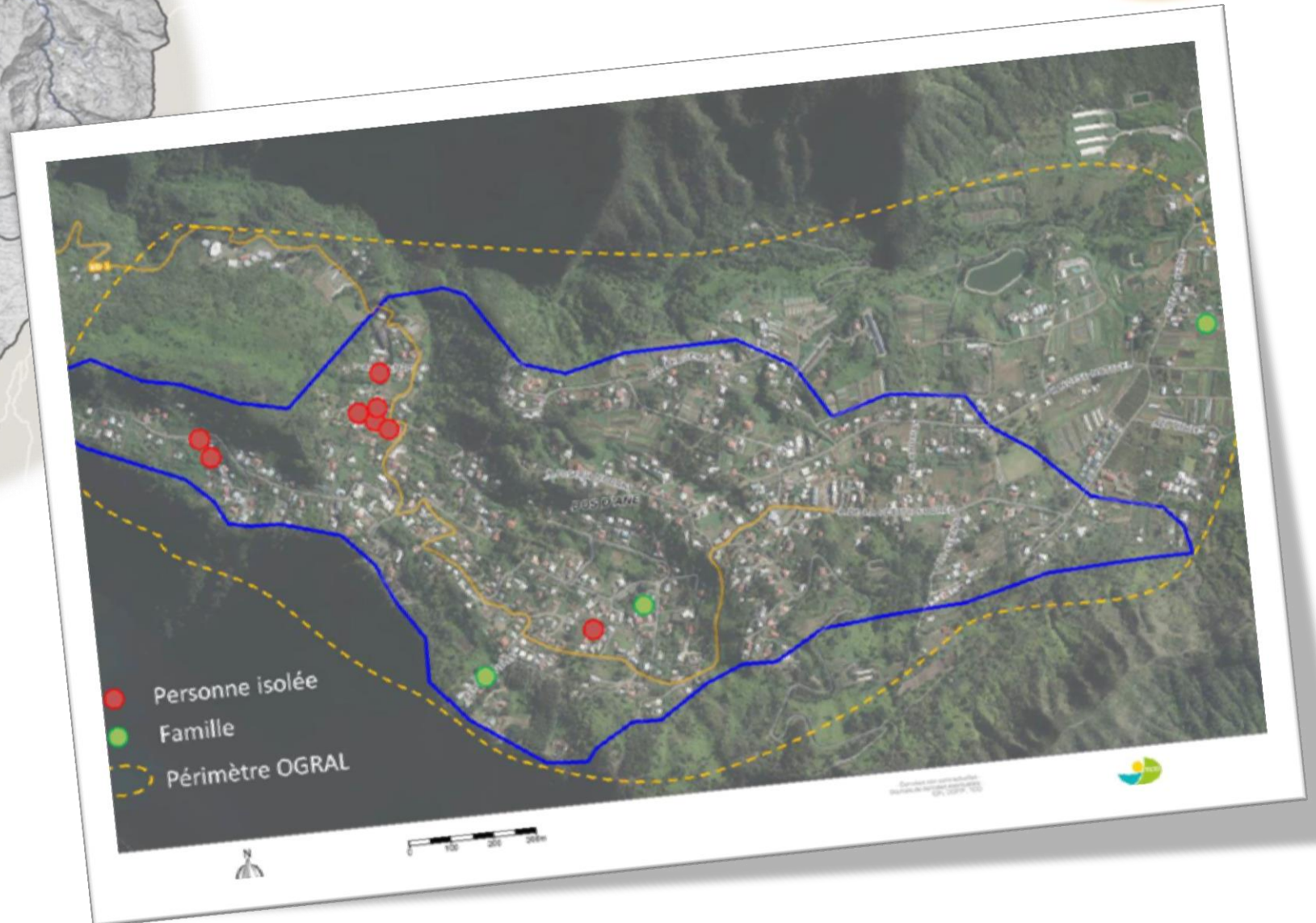


**Sur 2013-2016, 47 opérations ont été validées** dans le cadre du dispositif OGRAL.

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

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.

# OÙ se situe l'OGRAL de Dos d'Âne ?





# QUI sont les usagers concernés ?



La commune de La Possession compte 2 **sites d'interventions prioritaires**, dont celui du **Dos d'âne**. Ce site a été analysé via l'étude diagnostic complémentaire PILHI. Au regard des données récoltées, il a été préconisé de mettre une **Opération Groupée d'Amélioration Légère (OGRAL)** sur la zone.

L'objectif de l'OGRAL était de **sélectionner 15 bénéficiaires** (au maximum) selon les critères décidés par les partenaires. L'ensemble des familles identifiées dans le cadre des études par le bureau d'étude n'ont pas été intégrées au dispositif OGRAL de Dos d'Âne. Ce sont **11 situations** au total qui ont été **validées** et qui ont pu prétendre à ce dispositif dans le village : **2 familles et 9 personnes isolées**.



# QUAND se déroule cette opération ?



L'opération se déroule sur une période de **1 an et demi** :

- **6 mois** d'études pré-opérationnelles
- **1 an** de travaux



**MARS  
2016**

• Étude pré-  
opérationnelle

**NOVEMBRE  
2016**

• Début des  
travaux

**OCTOBRE  
2017**

• Fin des  
travaux

# COMMENT est-elle financée ?



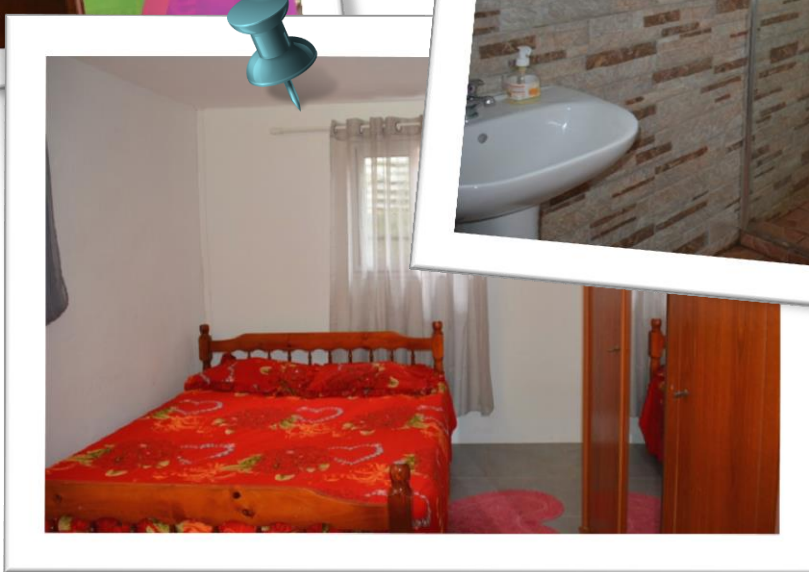
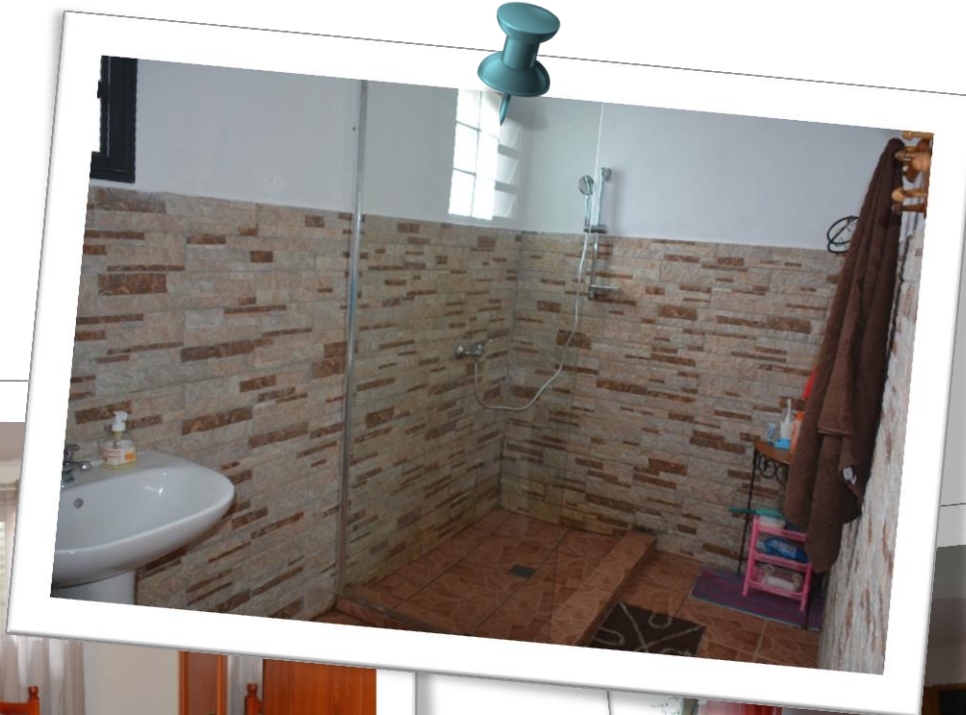
DÉPENSES		RECETTES		
Réhabilitation de 11 logements	88 000,00 €	Matériaux	Financement DEAL	44 000,00 €
Accompagnement social	137 673,07 €		Financement FAP	20 166,67 €
			Financement CAF	18 333,33 €
		Fonctionnement	Financement CCAS	5 500,00 €
			Financement CAF	39 600,00 €
			Financement FAP	39 600,00 €
			Financement DEAL (études MOUS)	5 866,67 €
			Financement DEAL (études pré-opérationnelles)	8 800,00 €
			Financement TCO	11 000,00 €
			Financement CCAS	27 500,00 €
			Fondation Bruneau	1 786,40 €
			Apport Familles	3 520,00 €
<b>TOTAL 225 673,07 €</b>		<b>TOTAL 225 673,07 €</b>		

# QUI sont les partenaires ?



# RETOUR EN IMAGE SUR...

## L'inauguration de l'OGRAL Bernica (octobre 2016)



Le quartier de **Bernica** à Saint-Paul a été le premier à bénéficier du dispositif OGRAL. Ce sont **15 logements** qui ont vu leurs toitures, façades, sanitaires, cuisines, chambres, ... faire peau neuve grâce à ce chantier solidaire.

Le TCO, les partenaires et les bénéficiaires ont inauguré officiellement la fin des travaux le 27 octobre 2016.

Cette opération a été réalisée avec un **budget de 307 736€**.

# CONTACTS PRESSE TCO



**communication@tco.re**

**Shantala Éthéocle 0692 69 87 64**

**Hélène Cheynet 0692 23 59 89**

**Retrouvez tous les communiqués,  
dossiers de presse et photos dans  
l'Espace Presse en ligne**



Retrouvez toutes les infos sur le site **www.tco.re**  
et partagez l'actualité du TCO sur les réseaux sociaux.

