



LE NOUVEL OUTIL DE LA LOI LETCHIMY **L'OGRAL**

Opération Groupée d'Amélioration Légère



RETOURS SUR LES OPÉRATIONS MENÉES OU EN COURS DE RÉALISATION À LA RÉUNION



L'OGRAL est une Opération Groupée d'Amélioration Légère, un nouvel outil de la Loi Letchimy¹ sur la lutte contre l'habitat indigne outre-mer, visant à répondre au besoin d'améliorer les conditions d'habitat des occupants dans des situations de statut foncier précaire (indivisaires – occupants sans titre de propriété) non autorisés par les autres dispositifs d'amélioration de l'habitat.



¹ LOI n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer

DÉFINITION ET SPÉCIFICITÉS D'UNE OGRAL

Que dit la Loi Letchimy du 23 juin 2011 sur l'OGRAL,

Il s'agit d'une opération visant dans un périmètre délimité à améliorer sur le plan technique et sanitaire l'habitabilité de locaux d'habitation occupés, édifiés sans droit ni titre ou à titre insuffisant / indivisions dans les cas où aucune opération RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre) ou RHS (Résorption de l'Habitat Spontané) n'est possible. L'instruction relative au traitement de l'habitat indigne dans les Départements et Régions d'outre-mer du 31 mars 2014 instaure le dispositif OGRAL (Opérations Groupées d'Amélioration Légère de l'Habitat). Cet outil permet d'intervenir là où les dispositifs d'amélioration de l'habitat ne le permettent pas. Ces opérations ont pour objectifs d'améliorer à faible coût, les cases et maisons d'occupants très modestes.

L'opération OGRAL peut donc apporter une réponse dans ce contexte foncier spécifique. Elle est encadrée par une convention entre la collectivité territoriale compétente (commune, EPCI) et l'État (DEAL), qui précise le périmètre opérationnel, prévoit les conditions d'éligibilité aux aides financières, le programme général des travaux et les conditions de réalisation ainsi que l'intervention d'une équipe dédiée à l'accompagnement des familles.

L'intervention ne concerne pas le traitement de la situation foncière, ni l'aménagement et mise à niveau d'équipements lourds. Les locaux d'habitation doivent pouvoir être conservés et améliorés ce qui exclut les logements dont l'état justifierait une démolition et de réaliser une construction neuve. **L'habitation doit être achevée depuis plus de 10 ans et ne pas se situer en zones à risques naturels** (inondation / mouvement de terrain), **ou inconstructibles** (PLU) ou **ayant déjà bénéficié d'une aide à l'amélioration de l'habitat.**

Rappelons, qu'à l'issue de la réalisation des plans communaux et intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne (PCLHI-PILHI), 20 des 24 communes sont aujourd'hui couvertes à La Réunion. Lors de leurs mises en œuvre, la question du statut foncier est apparue parfois comme un frein à l'action. En effet, la rencontre des familles par les équipes « PILHI » en place a illustré qu'une part importante des occupants n'était ni locataire ni propriétaire de leur logement, condition préalable à la sollicitation d'une grande partie des dispositifs d'aides.



Situations visées :

Suite à un repérage préalable dans le cadre des PCLHI/PILHI de logements insalubres, peuvent être bénéficiaires :

- > Des occupants à l'origine de la construction, hors bailleurs, dans des situations d'habitat informel souvent diffus,
- > Des situations d'urgence sociale et technique ... en attente d'éventuelle opération future ...,
- > Des situations dangereuses ou des occupations contraires aux nécessités de l'exploitation agricole ou forestière,
- > Sont exclues les situations de risques d'expulsion par le propriétaire de l'occupant et celles qui, impropres à l'habitation, justifieraient une démolition.

2 étapes de réalisation [durée maximum 3 ans]:

- > **Une phase d'étude pré-opérationnelle** (1 an max) : périmètre, identification des urgences, enquête sociale, chiffrage ...
- > **Une phase de réalisation** [2 ans] : la convention État/collectivité locale et autres organismes financeurs précise les objectifs sociaux, techniques et financiers.

A ce jour, 4 OGRAL ont été menées sur les communes de l'Ouest, premier territoire expérimentant ce nouveau dispositif avec au total 54 interventions réalisées et une évaluation en cours de finalisation. 10 familles ont également bénéficié de ce dispositif sur le secteur Est de l'île. Enfin, une opération est en chantier sur le quartier de Manapany les hauts à Petite-Ile.

Au regard des diagnostics territoriaux sur le repérage de l'habitat indigne généralisés sur l'ensemble des EPCI, et des constats faits par les équipes en charge de la mise en œuvre des plans d'actions et notamment celui d'une proportion importante de situations foncières complexes (indivisions, occupant sans titre de propriété), le déploiement de cet outil peut paraître faible sur le département avec à ce jour un petit nombre de communes concernées.

L'heure est à la prise de recul par rapport aux premières initiatives menées et à questionner l'usage de cet outil dans sa forme actuelle (avantages/inconvénients) et les objectifs quantitatifs à poursuivre.

4 OGRAL
réalisées sur le
TCO

2 OGRAL
réalisées sur la
CIREST

1 OGRAL
à l'étude
à Salazie



1 OGRAL
en cours
à Petite-Ile

64 ARA

(AUTO
RÉHABILITATIONS
ACCOMPAGNÉES)
RÉALISÉES



UNE INTERVENTION SOUS LA FORME D'ARA (AUTO RÉHABILITATION ACCOMPAGNÉE), L'HUMAIN AU CŒUR DU PROJET D'AMÉLIORATION DU LOGEMENT : UNE SPÉCIFICITÉ LOCALE

Sur les Opérations Groupées d'Amélioration Légère expérimentées à La Réunion, est adossé le dispositif d'Auto Réhabilitation Accompagnée des Compagnons Bâisseurs, association œuvrant dans la rénovation de logements des plus démunis.

En dehors des conditions dans lesquelles doivent rentrer les familles pour pouvoir bénéficier d'une OGRAL, le dispositif ARA nécessite préalablement une réelle motivation des familles à participer au projet et à la réalisation des travaux. L'entourage de la famille, le voisinage volontaire seront également mobilisés et apporteront leur aide, et en retour, les familles devront aider les autres foyers qui comme eux sont dans ce dispositif.

Les plus de l'ARA :

Au-delà du logement qui est amélioré, l'Auto Réhabilitation Accompagnée c'est :

- > Une **logique de projet global**,
- > Des habitants responsabilisés,
- > **Apprendre à faire soi-même les travaux**,
- > Renouer des relations sociales,
- > Créer une dynamique collective.

L'accompagnement c'est aussi l'information et la réalisation :

- > De **diagnostics SLIME** [Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie – dispositif SPL Énergie] en vue de réduire rapidement la consommation en énergie et/ou en eau en fournissant des équipements,
- > De demandes de **chauffe-eau-solaire, d'installation de compteurs EDF**,
- > Des **visites de SPANC** [Service Public d'Assainissement Non Collectif] qui autorise ces installations - Sur le TCO, sur 54 interventions 4 fosses sceptiques installées et 24 bacs à graisses.
- > Le nettoyage et l'évacuation des déchets.

Des **réunions d'information et animations collectives** sont également organisées sur les sujets de l'accèsion à la propriété avec l'ADIL, de l'économie d'énergie en partenariat avec EDF, ou encore de la gestion des eaux usées. Elles permettent de créer du lien social entre les bénéficiaires.

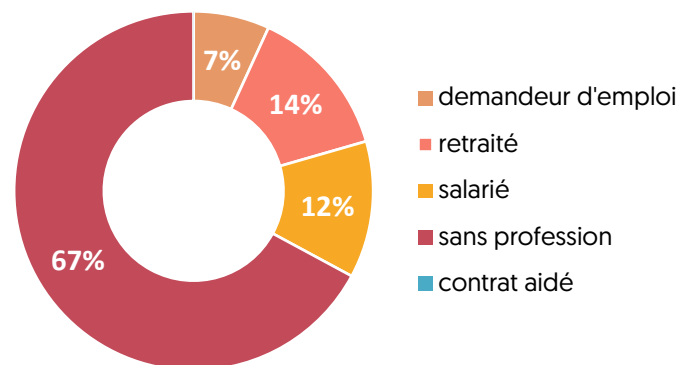
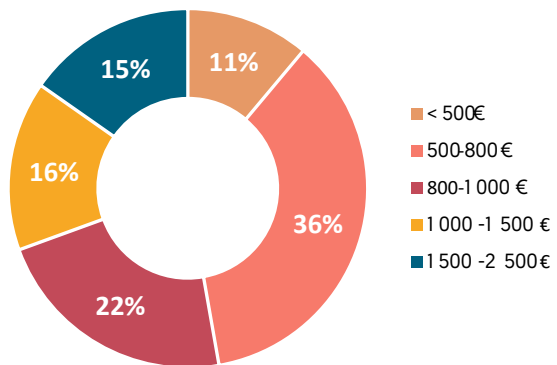
Dans le cadre des opérations réalisées sur le TCO, 27 volontaires en service civique dont 8 au service volontaire européen ont participé aux chantiers.

Caractéristiques des familles bénéficiaires

Ce dispositif améliore les conditions de logements de personnes en grande précarité sociale et économique. Les situations des familles bénéficiaires sont étudiées selon l'ensemble de critères définis par les partenaires financiers du projet au sein d'une convention. A La Réunion, l'aide de l'État est complétée notamment d'aides de la Caisse d'Allocations Familiales et de la Fondation Abbé Pierre exigeant parmi l'ensemble des situations, 2/3 de familles [couple ou adulte avec un ou plusieurs enfants] et 1/3 constitué par d'autres compositions familiales [dont des personnes seules]. **Ces familles disposent d'un quotient familial inférieur à 900€ et sont allocataires de la Caf ou bénéficiaires de minimas sociaux.**

En effet, parmi les familles ayant bénéficié d'une OGRAL à ce jour, 69% disposent de moins de 1 000 € de ressources mensuelles se justifiant par des ménages sans emploi dans la même proportion. 14% sont retraités.

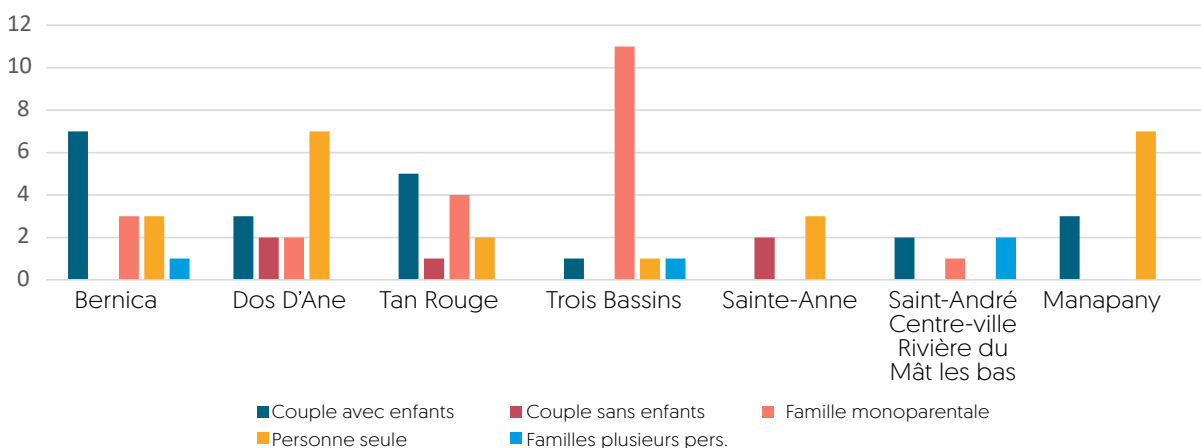




Revenus mensuels

Situation professionnelle

En termes de composition familiale, la répartition par type de familles éligibles montre la part des familles avec enfant(s) à charge ou des personnes âgées vivant seules.



Composition des familles bénéficiaires

- > Sur 74 ménages bénéficiaires 56% sont à destination de familles avec enfants dont 28% de familles monoparentales. Ensuite, 31% des auto réhabilitations sont à destination de personnes seules,
- > 57 enfants vivent dans ces logements dont 1 famille de 5 enfants sur Dos d'Ane et une autre de 6 enfants sur Saint-André,
- > 41% de ménages de 2 à 3 personnes dont une part importante de familles monoparentales,
- > des **composantes familiales dominantes variables d'une opération à une autre**, avec davantage de familles monoparentales sur Trois-Bassins, de personnes seules sur Dos d'Ane, Manapany et dans une moindre mesure sur Sainte-Anne et enfin, de couples avec enfants sur le Bernica.

Enfin, en termes de statut d'occupation, l'occupant doit être ni propriétaire, ni locataire. Sur les projets réunionnais, la grande majorité est **en indivision (83%)** et dans une **moindre mesure en situation d'occupants dans titre de propriété**. Dans le cadre de l'OGRAL, une sensibilisation à la régularisation foncière et un accompagnement sont possibles mais aucune démarche n'a été entreprise à ce jour.

41%
de ménages
de 2 à 3 personnes
dont une part importante
de familles monoparentales



LE FINANCEMENT DES OGRAL ET COÛTS DE RÉALISATION

Ce dispositif bénéficie d'un **financement sous la forme d'une subvention venant de l'État** au titre de la Ligne Budgétaire Unique (LBU) sur différents postes :

- > **Stade étude pré-opérationnelle** : 80% de 10 000€ max pour 15 logements (soit 8 000€),
- > **Accompagnement des familles** : 80% max pour 1 000€/logement (modulable) soit 800€,
- > **Achat de matériaux** : 80% de 5 000€ par logement (soit 4 000€).

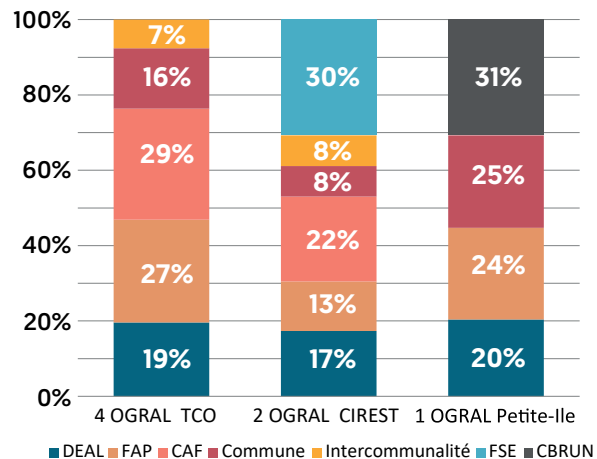
Soit une aide maximale de la DEAL de 4 800€/logement [accompagnement et achat de matériaux].

Aux côtés de l'État, sont repérés et associés au projet d'autres partenaires. L'accord cadre précise le montage financier multi partenarial et les compléments financiers apportés localement par **la Fondation Abbé Pierre, la Caisse d'Allocations Familiales, la commune et selon les opérations par l'intercommunalité et l'Europe** (par le biais du FSE, Fond Social Européen). Ce cofinancement est une particularité de ce dispositif avec des montages différents selon les OGRAL avec notamment la sollicitation à hauteur de 113 000€ du FSE pour les OGRAL de Saint-André et de Saint-Benoît [représentant 30% du financement].

La Fondation Abbé Pierre et la CAF sont des financeurs importants des projets avec une participation qui dépasse sur certaines OGRAL plus de la moitié du financement total, la subvention Etat représentant quant à elle entre 17 et 20%. Enfin, notons la part plus importante de la commune de Petite-Ile de l'ordre de 25%.

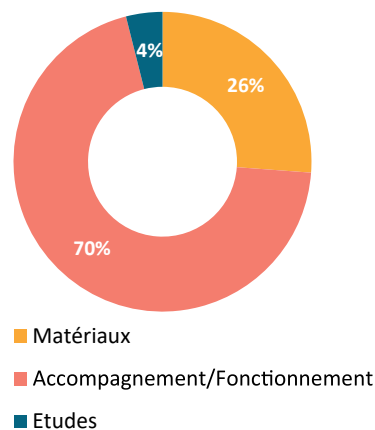
Des participations au titre de l'achat de matériaux (exception du financement de l'intercommunalité) qui vont représenter en moyenne sur les opérations réalisées et en cours, 25% du coût total de l'opération. **Une part importante à hauteur de 70 % est dédiée au fonctionnement/accompagnement des Compagnons Bâisseurs de La Réunion afin de réaliser les chantiers.** La part dédiée aux études est de 5%.

In fine, les coûts des projets d'améliorations des logements sont estimés à : 30 - 35 000€ soit environ + 10 - 12 000€ supplémentaires par logement au regard du montant des aides accordées (il s'agit d'une moyenne comprenant des projets plus coûteux que d'autres). Les interventions sont plutôt qualifiées de moyennes que légères en termes de travaux.



*CBRUN : Compagnons Bâisseurs de La Réunion – un financement en direct qui sera couvert par des financements de la Fondation Abbé Pierre et de la CAF et du FSE – répartition non disponible

Répartition des participations par financeurs



Répartition par grands postes de dépenses

Une différence importante entre le coût estimé de l'accompagnement des familles et le coût réel est à noter. Cette hausse du coût de l'accompagnement des familles afin de réaliser les travaux peut s'expliquer par un temps de présence nécessaire sous-dimensionné, une entraide pas toujours suffisante provoquant un allongement de la durée de réalisation par exemple. En situation d'indivision, l'entraide familiale n'est pas toujours effective même si elle a été annoncée au démarrage. Il faut aussi souligner le dépassement du budget matériaux de 8 000€ étant jugé insuffisant sur certains chantiers.

coûts de projets en moyenne
30 000€ et 35 000€
par logement
dont 70% dédiés à la
réalisation des travaux et à
l'accompagnement des familles



LA NATURE DES TRAVAUX RÉALISÉS

Cette action doit permettre d'assurer les conditions minimales d'habitabilité et de sécurité du logement et un équipement de base [installation électrique, étanchéité de la toiture, sanitaire]. En termes de dégradation des logements, le plus souvent, il s'agit de logements dans un état moyen. **Plus de la moitié des constructions concernées est faite de béton et bois sous tôle. Il s'agit de situations de logements pour une part non finis avec parfois des pièces ajoutées au fur et à mesure et mal conçues.**

Les travaux réalisés vont porter sur :

- > Intervention sur la toiture et les façades,
- > Pose de menuiseries intérieures et extérieures,
- > Isolation,
- > Pose de cloisons, plafonds...
- > Réhabilitation électrique,
- > Amélioration des sanitaires et des travaux de plomberie,
- > Installation d'un dispositif de chauffe-eau solaire, de chauffage [selon le secteur].



Photos avant/après OGRAL BERNICA – Source Compagnons Bâisseurs - Travaux cuisine/séjour



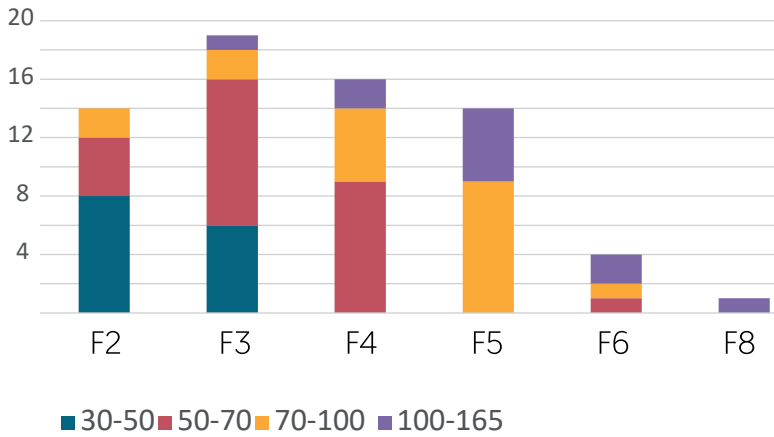
Photos avant/après OGRAL TAN ROUGE – Source Compagnons Bâisseurs - Intervention sur la rénovation de la toiture en tôles ondulées»



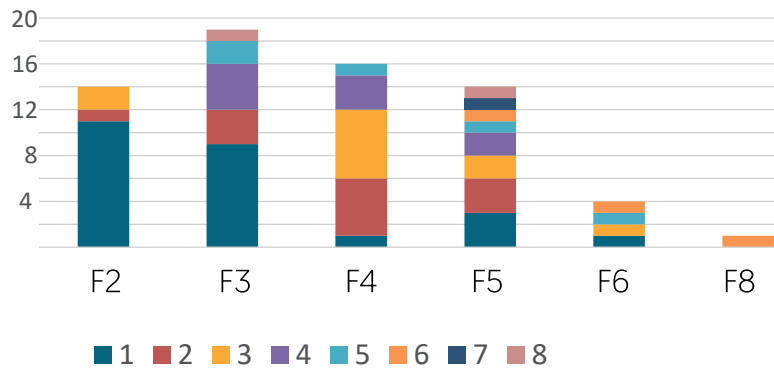
Photos avant/après OGRAL DOS D'ANE – Source Compagnons Bâisseurs



Il faut noter une part non négligeable de grands logements améliorés : soit 44% des logements améliorés ont une surface supérieure à 70 m². Des situations de personnes seules vivant dans des F3 ou F5 et à l'inverse, quelques situations de sur-occupation concernant des familles sont rencontrées.

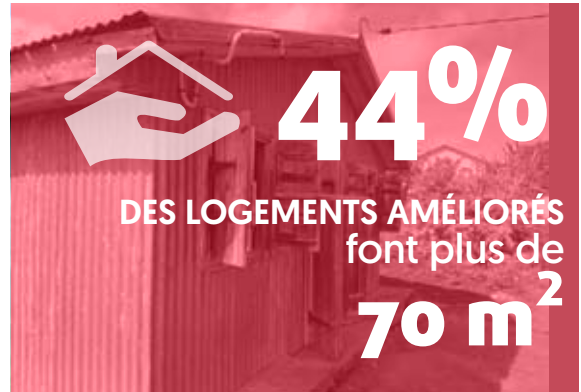


Taille des logements



Nombre de personnes selon le nombre de pièces

occupation plus hétérogène
des logements de
type F5
dont la moitié loge des
familles de 1 à 3 personnes



UNE SATISFACTION GLOBALE DES FAMILLES

Des familles satisfaites largement constatées au travers d'une **formation aux travaux délivrée, d'une entre-aide et cohésion développée, de beaux projets réalisés.**



Zoom sur les enquêtes de satisfaction faites auprès des 54 familles des OGRAL du TCO

➤ **88%** pensent que l'OGRAL a amélioré considérablement leur logement,

- Dans la même proportion les travaux sont jugés de bonne qualité et à 94% faits de matériaux de bonne qualité,
- Deux tiers pensent que leurs compétences pour améliorer leur logement et faire les travaux ont été améliorées grâce à l'OGRAL,
- 94% des travaux ont amélioré leur qualité de vie, ils se sentent dans la même proportion en sécurité dans leur logement,
- Pas d'avis tranché concernant les liens entre les habitants créés par les chantiers OGRAL, pas forcément de liens pérennes,
- Forte participation des enfants aux travaux quand leur âge leur permet,
- Trois quarts des ménages ont été aidés par d'autres personnes extérieures à la famille.



Un exemple de situation :

M et Mme XX, couple sans enfant à Tan Rouge Monsieur est né dans cette maison qui a été construite en 1959. Le terrain appartient à ses défunts parents. En 2003, il décide de consolider sa véranda avec un encadrement en bois sous tôle puis l'a amélioré (en béton) jusqu'en 2012.

En 2016, l'habitation comporte des dysfonctionnements : problèmes de sécurité (risques de chute, présence de nuisibles...), sols glissants, humidité et infiltrations d'eau, installation électrique hors normes. Avec les Compagnons Bâtitseurs, le **programme de travaux** ci-dessous est prévu :

- Réhabilitation totale de l'électricité,
- Réhabilitation de la salle d'eau (carrelage, faïence...),
- Plafond, isolation, peinture à refaire dans l'ensemble des pièces,
- Pose de menuiseries extérieures (SDE, cuisine, PAV).

La famille a participé activement aux travaux :

M. : Carrelage; Maçonnerie; Menuiserie; Peinture; Plâtre; Plomberie,

Mme : Plâtre ; Peinture.

La famille est très satisfaite du résultat, elle considère que le chantier a considérablement amélioré leur logement, leur qualité de vie et leur sécurité au quotidien.

TÉMOIGNAGE issue de l'évaluation des OGRAL du TCO - volet enquêtes réalisées par le bureau d'études GB2

« Nous sommes très satisfaits du travail réalisé » ; « Les Compagnons Bâtitseurs nous ont bien accompagné tout au long du chantier » ; « Pour ma part j'avais des compétences pour faire des travaux, mais on n'avait pas les moyens d'acheter les matériaux...sans l'OGRAL on n'aurait pas pu améliorer notre logement et il se serait dégradé » ; «La seule remarque que je peux faire c'est que le chantier est long, peut-être que les Compagnons ont démarré trop de chantiers en même temps».



CE QUE RÉVÈLENT CES PREMIÈRES EXPÉRIENCES ET QUELLES PERSPECTIVES ?

Les apports de l'OGRAL sont nombreux mais questionnent son déploiement

Avant tout, ce dispositif est **une réponse d'amélioration des conditions d'habitat à destination de familles dans des situations foncières d'indivision ou d'absence de titre de propriété** qui ne peuvent prétendre à aucune autres aides existantes pour améliorer leur logement. Ces situations sont prégnantes dans notre département comme dans les autres départements d'outre-mer.

Au travers de ses modalités de fonctionnement, l'OGRAL permet **un financement et une gouvernance multi partenariale autour d'un projet collectif** (regroupant une quinzaine de projets individuels). Il ressort, globalement une satisfaction des partenaires sur la gouvernance du dispositif mise en place avec une dynamique partenariale créée, et sur la méthode globale d'intervention par l'opérateur (développement d'outils de suivi).

Même si **l'auto réhabilitation accompagnée** peut être réalisée en dehors de ce dispositif, l'association des deux outils de manière expérimentale a montré **l'enjeu d'associer pleinement la famille dans son projet d'habitat**, la formant aux bonnes pratiques constructives et à l'entretien de son logement. Cette réponse à la carte va bien au-delà d'une simple réponse à l'insalubrité et au manque de confort d'un logement mais contribue pleinement à redonner confiance aux familles en difficulté, afin d'engager d'autres démarches (recherche d'un emploi, démarches administratives...).

En effet, il s'agit **d'un dispositif qui associé à l'ARA, comporte des enjeux et impacts sociaux forts**. Au travers de ces expériences les intervenants ont été confronté **à la complexité des problématiques sociales économiques** (isolement, addiction, recherche d'emploi...) venant se greffer à la question des conditions d'habitat. L'évolution des situations familiales (perte d'emploi, maladie, naissance...) constitue un facteur difficilement prévisible et impacte les chantiers. Néanmoins cette dimension est à intégrer et anticiper au maximum.

Ces expérimentations ont aussi montré l'intérêt de développer l'auto réhabilitation et l'auto construction en dehors du dispositif OGRAL.

Ces opérations réalisées re-questionnent 4 éléments importants en amont du dispositif afin de **mieux calibrer les interventions** :

- > **1. le choix des familles** : en effet, les règles établies par les co-financeurs sur la typologie des familles éligibles sont parfois apparues comme une contrainte car une fois les familles enquêtées elles ne correspondaient pas aux critères exigés,
- > **2. la sélection des foyers pour qui sera proposée une ARA** et donc la capacité à faire les travaux et le réseau d'entre aide mobilisable. Ce mode d'intervention apparaît en particulier plus difficile pour des personnes âgées. Il pourrait être proposé que certains travaux soient réalisés par des artisans.
- > **3. la motivation de la famille** : s'assurer d'un niveau d'entre aide du voisinage, des proches et de motivation des familles satisfaisant tout au long du chantier est difficile. Il reste fluctuant d'un projet à un autre.
- > **4. et enfin, l'ampleur des chantiers d'amélioration.**

Rappelons que dans le cadre de l'OGRAL, le niveau d'intervention est une amélioration légère à moyenne pour répondre à une urgence technique et sociale. Dans les faits, les logements nécessitent parfois des travaux conséquents. Certes, il est constaté une certaine rapidité dans la réalisation des chantiers par rapport aux autres dispositifs d'amélioration de l'habitat (en moyenne une OGRAL dure environ 15 mois).

Il ressort des expériences menées que dans le cadre des chantiers malgré tout importants, il est préférable de ne pas être en auto réhabilitation accompagnée sur certains types de travaux, de faire appel à des artisans (toiture, électricité...) et d'être en auto accompagnement pour les autres natures de travaux. Il s'agirait alors de **coupler les prestations et l'auto réhabilitation accompagnée**.

Sur le plan constructif, la question des méthodes et matériaux plus durables et de bonne qualité (exemple : isolant toiture différent selon l'altitude) est apparue comme un sujet à aborder collectivement. Toutefois, des matériaux performants sont généralement plus coûteux.



Sur certaines opérations, il a été envisagé la possibilité de déroger à l'exigence d'un minimum de surface pour réaliser un assainissement de type puisard à minima, un sujet non appréhendé initialement. **Intégrer le volet isolation et assainissement au programme des travaux et au budget sera à considérer dans de futures opérations.**

Faire sortir le dispositif de sa phase expérimentale et se projeter en termes d'objectifs quantitatifs, financiers, d'opérationnalité dans le temps. Une projection en termes d'intervention qui soulève certaines interrogations d'ordre divers.

En effet, la mise en œuvre des plans d'actions intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne et la rencontre des familles par les équipes en place, font émerger un grand nombre de situations d'indivision dont une partie jugée complexe. 160 familles sur le TCO sont potentiellement éligibles. D'autres plans vont prochainement se mettre en ordre de marche sur le bassin Nord et sur le territoire de la CIVIS avec sûrement des situations analogues. Ce premier constat renvoie à la difficulté pour un seul opérateur de mener l'ensemble des chantiers et à la **capacité des opérateurs locaux à répondre à ce type d'intervention s'il était amené à s'étendre.**

De plus, le parc indigne est extrêmement diffus, et le fait de conditionner l'OGRAL à un périmètre circonscrit est apparu comme un frein à l'extension sur d'autres secteurs.

Perspectives

Cette projection sur des besoins à venir questionne aussi **les montants d'aides alloués et le financement de ce dispositif** avec :

- > La clôture fin 2020 du FSE qui représentait sur une opération 30% du coût total,
- > Des montants travaux importants à mener pour des projets individuels avoisinant les 30-35 000€ justifiés par notamment par un coût d'accompagnement spécifique à l'auto réhabilitation,
- > Le faible financement de la MOUS (Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale) qui correspond à l'accompagnement des familles.

Et par conséquent, le **besoin d'autres financeurs** (Conseil Départemental, Conseil Régional...).

Les réflexions en cours dans le cadre du PILHI du TCO sur la mise en place d'un fonds local mutualisé d'amélioration de l'habitat

où les financeurs de ce type d'intervention participeraient (dont les financeurs actuels de l'OGRAL et l'État), amènent à s'interroger sur la poursuite d'OGRAL sur ce territoire. Si ce fonds venait à se concrétiser, chaque situation dont celles en indivision, serait examinée individuellement et obtiendrait une intervention financée de manière partenariale. Partant du constat que les régimes d'aides « classiques » ne sont plus adaptés aux besoins, il s'agit par le biais de ce fonds, de partir des situations des familles et envisager collectivement et financièrement la sortie d'indignité de leur logement, indépendamment des dispositifs spécifiques à chaque financeur.

Aujourd'hui, les modalités de mise en œuvre (volume, priorisation des interventions, éligibilité, etc.) à travers une convention restent à mettre en place sous réserve d'un accord des financeurs volontaires.

Cette expérimentation du nouvel outil de la Loi Letchimy à La Réunion, pose indirectement aussi la **question des différents statuts d'occupation éligibles aux dispositifs existants d'améliorations de l'habitat et à leur ouverture à l'indivision.** Les indivisaires ont des droits réels. Le Conseil Départemental a récemment modifié son dispositif d'amélioration légère dans ce sens.

EN GUYANE

Dans un contexte bien différent de celui de La Réunion, mais avec une problématique tout aussi prégnante d'habitat indigne, 3 OGRAL sont également en cours ou à l'étude : Itany, Sud-Est Sophie et sur le « Village machine ». Dans le cadre d'une opération de revitalisation de centre-bourg (OPAH-CB) de Maripa-Soula et la réponse à un appel à manifestation d'intérêt (AMI), l'Association Nationale des Compagnons Bâisseurs (ANCB) se voit confiée la phase opérationnelle. Une aide aux travaux de 10 000€ est affectée à une entreprise, puis les habitants sont accompagnés pour réaliser les finitions. Par ailleurs, une opération de régularisation foncière est en cours sur ce département. La commune de Maripa-Soula et l'EPFA Guyane ont établi une convention pour travailler à la Régularisation Foncière de Masse des Occupants Sans Titre : le programme RFMOST.





LE NOUVEL OUTIL DE LA LOI LETCHIMY **L'OGRAL**

Opération Groupée d'Amélioration Légère



RETOURS SUR LES OPÉRATIONS MENÉES OU EN COURS DE RÉALISATION À LA RÉUNION

Direction de publication : AGORAH

Conception graphique : Joël MARTIN

Crédits photographiques : GB2, Compagnons
Bâtisseurs de la Réunion, AGORAH

Les droits de reproduction
[textes, cartes, graphiques, photographies] sont
réservés sous toutes formes

©2020 / agorah

- **agorah**
- agence d'urbanisme à La Réunion
- 140, rue Juliette Dodu - CS 91092
- 97404 Saint-Denis CEDEX
- 0262 213 500
- www.agorah.com