



AUTOCONSTRUCTION ET ACCESSION TRÈS SOCIALE : L'EXEMPLE DE LA RÉUNION

La situation socio-économique dans les départements d'Outre Mer est particulièrement difficile au regard des critères habituels, par exemple à la Réunion : taux de 37 % de chômage, 40 000 RMistes, croissance démographique....

À LA RÉUNION, UNE SITUATION DE L'HABITAT MARQUÉE PAR L' "HABITAT SAUVAGE"

La situation du logement est fortement marquée par l'habitat insalubre et le développement de l'habitat spontané : nombreux sont ceux qui construisent leur propre habitation au fur et à mesure des besoins de la famille (jeunes couples, extension de la maison à la venue d'enfants...). Bien qu'illégal, ce mode de construction est "légitimé" par un droit d'usage du sol (occupation familiale antérieure, autorisation d'implantation d'une autorité municipale...). C'est un phénomène social en tant que tel.

Pour autant, s'il répond à des besoins, il est souvent problématique : construction en zones à risques, mitage des terres agricoles, occupations illégales de terrains urbains, conditions d'habitation précaires (absence d'assainissement, d'eau, d'électricité), surpeuplement, fragilité de la construction... Le maintien de cette forme d'économie "familiale" est lié aussi bien à l'insuffisance de l'offre de logements qu'à l'inadéquation des produits ou des localisations proposés par rapport aux attentes des ménages.

DEPUIS 8 ANS, UNE POLITIQUE DE LOGEMENT SOCIAL FAVORISE À LA FOIS L'AUTO-CONSTRUCTION ET L'ACCESSION

Prenant en compte ces éléments et la nécessité de résorber l'habitat insalubre, une politique de Logements Évolutifs Sociaux (L.É.S.) s'est mise en place.

Il s'agit de permettre l'accession des ménages, même démunis, et ainsi de réglementer les lieux d'habitation et les normes de construction minimales. Un financement (sur une ligne budgétaire

unique en gestion déconcentrée) est accordé sous certaines conditions :

- des normes minimum d'habitabilité (les normes du code de la construction, auxquelles s'ajoutent les normes un peu plus strictes qui permettent l'octroi de l'allocation logement),
- la surface considérée est évolutive (plus importante que la surface habitable, elle permet au ménage d'agrandir au fur et à mesure de ses besoins),
- les ménages doivent rendre l'habitation plus confortable par leur propre travail.

Le coût moyen des 12 000 logements construits depuis 1986 est de 280 000 F pour des surfaces évolutives d'environ 80 m². Les subventions peuvent aller jusqu'à 50 % du total, complété par un prêt bancaire classique et un apport en travail. Les départements et territoires d'Outre-mer ne bénéficiant pas de conventionnement (donc pas d'aide personnalisée au logement), le droit à l'allocation logement est ouvert (dans ce cas plus favorable que l'Aide Personnalisée au Logement).

Cette solution financière permet de prendre en compte une réalité sociologique locale (habitudes, masse de pauvreté...) tout en essayant d'améliorer les conditions de vie de la population concernée.

POUR QUELS RÉSULTATS ?

D'une évaluation portant sur 500 ménages accédants en L.É.S. à la Réunion, il en ressort une dynamique positive. Les incidents de remboursement sont peu nombreux dès que les problèmes techniques de départ sont réglés, l'appropriation du logement est très rapide : 90 % des familles terminent leurs finitions dans l'année qui suit l'emménagement. L'allocation logement n'est quasiment jamais stoppée pour cause de surpeuplement au contraire du logement locatif collectif, puisque les ménages peuvent augmenter la taille du logement selon leurs besoins.

L'accompagnement social n'est pas systématique dans les opérations classiques. Il l'est par contre

Reproduction autorisée sous réserve de mention du producteur et de citation exhaustive



dans les opérations de Résorption de l'habitat insalubre et d'insertion (RMI...) qui font environ les 2/3 des constructions en L.É.S. Au-delà d'une position morale sur l'accèsion à la propriété, il s'agit donc bien d'une politique publique en faveur des plus démunis.

Le niveau de revenu n'est pas un critère d'orientation du ménage vers un statut d'occupation : d'autres considérations et notamment le mode de vie et le projet résidentiel du ménage sont des éléments bien plus déterminants.

Toutes ces opérations sont quasiment support d'insertion sociale : parce que le tiers des logements est réservé aux bénéficiaires du RMI, parce que 40 % des opérations se situent en zone de résorption de l'habitat insalubre et/ou en site de Développe-

ment Social Urbain avec un accompagnement des équipes de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale.

Il est intéressant de noter aussi bien la volonté politique que l'adaptation des moyens administratifs mis en œuvre pour répondre à un problème massif de logement. Cet exemple d'adaptation à une réalité locale pourrait ouvrir des perspectives nouvelles et permettre des expérimentations pour répondre à des demandes d'accèsion très sociale en métropole. La question de la transférabilité vient d'ailleurs à l'esprit. Si elle est théoriquement possible, restent en question l'acceptation publique d'une telle démarche et beaucoup plus concrètement, des coûts de constructions a priori plus importants (isolation thermique...), les habitudes des opérateurs...

Mots clés : accès à la propriété, autoconstruction, logement agrandissable, logement social,

Rédacteur : CR•DSU, Christine AULAGNER, Octobre 1995

Coproduction : CR•DSU - 4 rue de Narvik - BP 8054 - 69351 Lyon cédex 08 - Tél. : 33 (0)4 78 77 01 43
Fax : 33 (0)4 78 77 51 79
HABITAT-FORMATION - 12 rue Poncelet - 75017 PARIS - Tél. : 33 (0)1 44 15 14 00

Reproduction autorisée sous réserve de mention du producteur et de citation exhaustive

CENTRE DE RESSOURCES ET D'ÉCHANGES POUR LE DÉVELOPPEMENT SOCIAL & URBAIN
4, rue de Narvik - BP 8054 - 69351 Lyon Cédex 08 - Tél. 04 78 77 01 43 Fax. 04 78 77 51 79 - crdsu@crdsu.org
SIRET 415 021 377 000 15 - APE 913E