

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PLH ET PDM

Annexe : Diagnostic habitat



AGENCE
TO PONYMY
L'AGGLOMÉRATION DES TERRITOIRES

M'Zé CONSEIL



FLD.C



& Bouyssou
Associés
SOCIÉTÉ D'AVOCATS

ANNEXE : DIAGNOSTIC HABITAT

Pièce	Rapport de présentation					
Version	Approuvé					
Maîtrise d'Ouvrage	CADEMA					
Bureau(x) d'étude(s)						
Rédacteurs				Fanny Laine Daniel		

SOMMAIRE

Bref rappel historique de la politique de l'habitat	4
FOCUS SUR LES CONDITIONS DE LOGEMENT EN QPV	5
LES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA CADEMA	6
LES PRODUITS ET FINANCEMENTS DU LOGEMENT SOCIAL.....	7
SYNTHESE DES ORIENTATIONS HABITAT DES DOCUMENTS CADRE.....	8

BREF RAPPEL HISTORIQUE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

C'est à la fin des années 70 qu'une politique de l'habitat est mise en œuvre à Mayotte. Alors que les logements traditionnels sont faits de matériaux légers, de fait peu résistants aux aléas climatiques, et sans confort, l'enjeu principal de cette politique est la durcification de l'habitat. Concrètement, celle-ci se traduit par la production massive de logements en dur par la Société Immobilière de Mayotte (SIM) : plus de 16 500 cases SIM, conçues pour répondre aux modes de vie locaux, seront réalisées entre 1978 et 2004.

Les « cases SIM » sont des maisons en accession produites par la Société Immobilière de Mayotte¹ de la fin des années 70 aux années 80-90. Subventionnées par l'État à hauteur de 90%, ces maisons sont destinées à toutes les familles (pas de conditions d'éligibilité) et sont acquises sans endettement par les familles qui recourent à une épargne informelle et participent directement à leur construction (l'apport des accédants étant principalement « en nature », à savoir matériaux et main d'œuvre ; le propriétaire se charge des finitions : enduits et peintures intérieures, électricité, carrelage...). Maison individuelle de deux pièces installée sur le shanza, la cuisine et les communs restent dans la cour comme dans les maisons traditionnelles. Par la suite, les cases SIM évoluent et se déclinent en une trentaine de modèles différents, tantôt ruraux, tantôt urbains, parfois de plain-pied, à étage, couverts d'un toit à une ou deux pentes, comprenant de deux à cinq pièces². Elles sont réalisées en brique de terre compressée (terre de Mayotte et pouzzolane), pierre, bois de manguier (...), matériaux présentant des avantages à la fois techniques et économiques³. Plus de 16 000 familles seront ainsi logées grâce à ces constructions. Cette dynamique de construction s'est appuyée sur une organisation : un pilotage par la cellule habitat social de l'Équipement, une association regroupant différents professionnels pour travailler sur la conception des logements, un opérateur (constructeur / aménageur) la SIM, une association pour la formation des artisans et l'accompagnement des familles, une coopérative pour les matériaux de production.

A partir de la moitié des années 90, le modèle est remis en cause : coûts de construction élevés, qualité des logements interrogée, constats de dérives dans les affectations.... La production se tasse et un nouveau produit succède à la case SIM : le LATS. Ces Logements en Accession Très Sociale restent évolutifs et à terminer par les acquéreurs, mais ils répondent à des normes plus strictes et des modalités d'attribution sont définies. Le coup d'arrêt définitif de la production des cases SIM est donné en 2005, alors que l'opérateur unique connaît d'importantes difficultés financières, et ce malgré des dossiers en cours de traitement : ceux des « décasés » (ménages dont le logement a été démoli dans le cadre de RHI) et ceux de ménages ayant déjà déposés leur épargne à la SIM.⁴

Pour répondre aux enjeux locaux, différents produits de « logement social » sont mis en place à partir de 2008, en accession mais aussi en locatif :

- Le LATS destinés à des ménages en habitat précaire et sous conditions de ressources (en référence au SMIC Mahorais) ;⁵
- Le LAS visant des ménages à revenus plus élevés (reste à charge plus important) ;
- Le LLTS logements locatifs très sociaux (financés en PLA + subvention complémentaire plafonnée) ;
- Le LLS, logements locatifs sociaux (idem).

À Mayotte, l'AL a été mise en place à partir de 2004, avec toutefois des montants et conditions d'accès spécifiques. C'est en fait une ALF assorties de conditions restrictives. Depuis 2013, deux types d'aides existent : l'ALF (alignée sur les conditions des DOM) et l'ALS. Ces aides à la personne sont octroyées aux ménages locataires ou accédants (LATS-LAS) sous plusieurs conditions : ressources, décence du logement et niveau d'occupation (pas de sur-occupation).

¹ A l'origine société d'État sous pilotage de l'Équipement ; devient SEM en 1993.

² Chaque modèle de case porte un nom qui reprend bien souvent celui du lieu où il est expérimenté pour la première fois.

³ 20 carrières et 19 briqueteries sont ainsi créées.

⁵ 60% des ménages Mahorais seraient éligibles

FOCUS SUR LES CONDITIONS DE LOGEMENT EN QPV

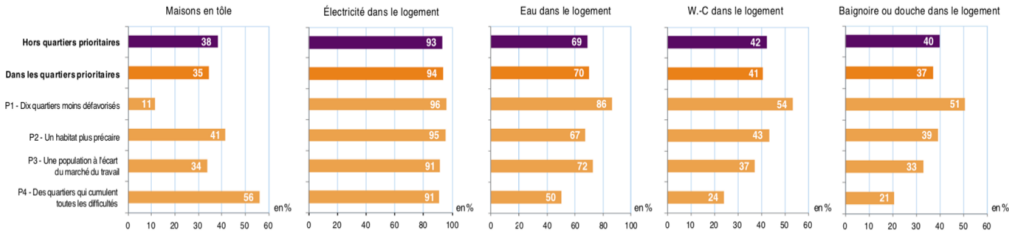
Sur les 36 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) que compte Mayotte, 6 sont localisés sur le territoire de la CADEMA. En cohérence avec la méthode de classement en QPV définie par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine de 2014, ces quartiers concentrent des ménages à très faibles ressources. Au-delà des faibles ressources des habitants, ils cumulent d'autres difficultés et notamment des conditions de logement particulièrement défavorables, notamment en termes d'équipements sanitaires.

Selon une étude de l'INSEE ciblée sur les QPV⁶, les quartiers prioritaires de la CADEMA présentent des spécificités :

QPV	Classement *
Iloni	Un habitat plus précaire
Mtsapéré-Cavani-M'Gombani	Un habitat plus précaire
Tsararano	Une population à l'écart du marché
Ville de Dembéni	Une population à l'écart du marché
Ongoujou	Cumulant toutes les difficultés
Kawéni	Cumulant toutes les difficultés

*Classement établi en comparant les indicateurs de chaque QPV aux indicateurs moyens des QPV

Caractéristiques des ménages et des logements selon le profil des quartiers



Source : Insee, Recensement de la population Mayotte 2012.

⁶ « Les 36 quartiers prioritaires de la politique de la ville à Mayotte : Quatre profils contrastés de quartiers » Insee Analyses n°14, juillet 2014

LES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA CADEMA

PRU M'Gombani ⁷	NPRU Kawéni ⁸
- Un des principaux quartiers de Mamoudzou village : 2 500 habitants et 700 logements au démarrage du projet. - Objectif : redonner au quartier sa vocation initiale en renforçant la diversification de l'offre de logements mais aussi des fonctions et son urbanité, pour constituer « un quartier où l'on habite et où l'on vient » - Actions : réseaux et voies, aménagement, logements et équipements. - Focus logement : réhabilitation des habitations en accession sociale dites cases SIM (s128 logements), démolition 45 logements et production de 121 logements neufs pour reloger (18 PO sous forme de LAS et LATS et 72 locataires dans des LLS et LLTS) et accueillir de nouveaux ménages (31 logements locatifs privés)	- Village historique marqué avec une évolution fulgurante ces dernières années : 17 060 habitants et 5 826 logements ; village le plus peuplé de Mamoudzou et principal lieu d'accueil des populations comoriennes dans « le plus grand bidonville de France » : 85% d'habitations de fortune et 68% sans accès à l'eau. - Objectif : faire évoluer ce territoire pour « un quartier où l'on habite, où l'on étudie et où l'on travaille ». - Actions : 8 secteurs opérationnels avec opérations sur les réseaux, aménagement, équipements, logements etc. - Focus habitat : résorber les poches de bidonvilles (PLIHI), intervenir sur l'habitat privé dans les zones d'habitat mixte (projet d'OPAH-RU), démolir les logements dégradés et reconstruire en diversifiant, produire des logements neufs, expérimenter l'auto-construction encadrée. - Estimation d'un potentiel de 2 500 logements (tous types de logements confondus) avec 1^{ère} tranche : 130 logements sociaux dont 12 en auto-construction encadrée, 22 pour personnes âgées, 96 LLTS.

⁷ Source : convention 2009

⁸ Protocole 2016

LES PRODUITS ET FINANCEMENTS DU LOGEMENT SOCIAL

2017	0	71	0	71
2018	0	98	0	98
2019	100	68	34	202
TOTAL	100	550	34	684

Les produits

	Descriptif	Conditions / Cible	Financement
LAS Logement en accession sociale (2008)	Logements d'insertion réalisés par les accédants personnes physiques avec assistance d'un MO (opérations en diffus) ou par l'opérateur (opérations groupées)	Nationalité française ou carte résident valable 10 ans Séjourner depuis 1 an à Mayotte Ne pas posséder de logement Ne pas avoir déjà bénéficié d'une aide accession Plafonds de ressources	Prix de revient moyen : 85K€ LBU : subvention forfaitaire (taux 50% LAS et 75% LATS avec montant plafond + majorations éventuelles pour surcoûts) Aide complémentaire CCSM pour les accédants LATS <i>Aide à la pierre du Conseil Dép. mais non mobilisée</i> Reste à charge de l'accédant
LATS Logement en accession très sociale (2006)		Idem LAS mais plafonds de ressources moins élevés et produits ciblés sur les « mal logés »	
LLS	Logements locatifs réalisés par un opérateur social	Nat. française / titre séjour Plafonds de ressources (90% du PLUS)	Prix de revient moyen : 175K€ LBU : subvention
LLTS		Nat. française / titre séjour Plafonds de ressources (67,5% du PLUS)	Aide fiscale Emprunt Fonds propres
PLS		Nat. française / titre séjour Plafonds de ressources (130% du LLS)	

Logements locatifs sociaux financés 2016-2019

Années	LLS	LLTS	PLS	TOTAL
2016	0	227	0	222

Caractéristiques du parc locatif social

LLS	Nb de logements	Surface moyenne (m2)	Loyer moyen	Montant moyen de charges
Modalités				
T1	35	56	345	27
T3	30	82	502	39
T4	15	96	607	47
T5	12	100	652	50
T6	4	119	785	58
TOTAL	96	79	492	38
LLTS				
T2	16	56	281	36
T3	67	75	376	49
T4	60	91	458	55
T5	20	112	554	71
T6	0	0	0	0
TOTAL	163	84	419	52

Source : DEAL 2019

SYNTHESE DES ORIENTATIONS

HABITAT DES DOCUMENTS CADRE

Les documents :

- Le Plan gouvernement avenir pour Mayotte de 2018
- Le PLOM 2019-2022⁹
- Le PDALHPD 2018-2023
- Le PILHI 2018
- Le projet de territoire 2019

PRINCIPAUX AXES	ORIENTATIONS
Amélioration des logements Renouvellement urbain	Le renforcement de la LHI : coordination des acteurs, outils de repérage, village relais La confortation des pouvoirs de police du Préfet Des projets de revitalisation des cœurs de ville La réalisation de l'opération RU de Kawéni Une adaptation des aides de l'Anah
Développement de l'offre	La création d'une OIN pour accélérer la production Un objectif de 50% du développement en renouvellement urbain et une inscription dans une dynamique du « zéro artificialisation nette » Une augmentation de la production de logements sociaux : 400 LS / an dès 2018 et objectif croissant, 50% LLTS De nouveaux opérateurs (log. social et intermédiaire) La relance de l'accession sociale
Foncier	Une OIN « multi-sites » La création de fonciers viabilisés (EPFAM et SIM) La création d'un OFS
Innovation	Des produits adaptés (décence et résistance aux aléas naturels) Le soutien de l'auto-construction accompagnée L'utilisation de matériaux locaux
Besoins spécifiques	Le développement de l'offre d'hébergement : ALT, ALT1, FJT, CHU Le développement de l'IML (Logement d'abord) La création de villages-relais Des produits étudiants /jeunes travailleurs L'amélioration de l'accompagnement des familles en difficultés La priorisation et l'adaptation du FSL
Accompagnement	La création d'un observatoire habitat/foncier

Des projets d'ADIL, de CAUE, voire agence d'urbanisme ?
Le développement des formations
L'amélioration de la connaissance des besoins en logement notamment sociaux

⁹ Déclinaison à l'échelle de Mayotte en février 2020

LES OPERATIONS DE RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE

Cavani	Kosovo / Mbarazi	RHI	177	Etude phase 3
--------	------------------	-----	-----	---------------

Source : PILHI CADEMA

VILLAGES	Nom dans PILHI	Type d'opérations	NB total Constructions	Avancement (Juin 2020)
Dembeni	Mangrove Dembéni	RHI		Non lancée
Iloni	Mangrove Iloni	RHI		Etude phase 2
Dembéni	Mnrajou	RHS	84	
Ogojou	Kardjavenza	RHI	181	Etude phase 3
Tsararano	Centre / Mcoba-Mavingoni	RHS	427	Non lancée
Mamoudzou	Mahabourini/Kakal	RHI	599	Etude terminée
Mamoudzou	Boubouni	RHI	311	Phase travaux
Mtsapéré	Bonovo II	RHI		Phase travaux
Mtsapéré	Lacazera	RHI		Phase travaux
Kawéni	Recto-verso	RHI	153	Non lancée
Kawéni	Disma Bas	RHI	140	Non lancée
Kawéni	Bandrajou	RHI	411	
Passamainty	Passamainty Collège	RHS	81	Non lancée
Tsoundzou I	Milimani/vietnam	RHI	393	Etude notification BET
Vahibé	Petite terre/vahibé	RHI	242	Non lancée
Cavani	Ambarazi	RHS	301	Non lancée

LES PLACES D'HEBERGEMENT ET LOGEMENTS ACCOMPAGNES

Structures	Opérateurs	Publics cibles	Type d'offre	Nb de places
	AFCAV	Femmes victimes de violence, personnes expulsées, sinistrées...	Appart. en diffus	50 places
	Solidarité Mayotte	Tout public (mise à l'abri d'urgence)	Centre	15 places
	AFCAV	Tout public	Diffus	165 places
Rés. d'accueil	MLEZI MAORE	Tout public	Individuel regroupé	25 places
Maison Relais	Croix Rouge	Tout public	Individuel regroupé	20 places
Maison Relais	Soliha	Tout public	Individuel regroupé	22 places
	Soliha	Tout public	Appart. en diffus	240 places
	MLEZI MAORE	Tout public	Diffus	40 places
Autres				
FJT	CEMEA	Jeunes en formation prof.	Centre	12 places
Domaine Songoro	MLEZI MAORE	Sortants de prison ; autres situations d'exclusion	Centre	16 places
ALT	CCAS Koungou + Sada	Tout public		16 places

GLOSSAIRE HABITAT

Banga :	habitation de fortune en tôle souvent illégales
Mraba :	enceinte/clôture qui marque la frontière entre l'intérieur et l'extérieur de l'espace familial (tressage de raphia ou de feuilles de cocotier)
Shanza :	parcelle familiale
Nyumba :	case (ossature de raphia ou de bambou, un remplissage en torchis)
Varangue :	espace de transition entre la maison et le jardin, à l'abri du soleil et de la pluie (sorte de véranda)
Musada :	pratique d'entraide collective, traditionnellement entre les membres d'une famille pour construire la case d'une fille
Fundis :	artisans
BTC :	brique de terre compressée (brique non cuite stabilisée au ciment)

ALF :	Allocation logement familiale
ALT :	Allocation logement temporaire
CCSM :	Caisse de sécurité sociale de Mayotte
FAASAL :	Fonds d'aide sociale pour l'adaptation et l'amélioration du logement
FASUL :	Fond d'aide sociale urgence logement
FJT :	Foyer jeune travailleur
FSL :	Fonds solidarité pour le logement
LAS :	Logement en accession sociale
LATS :	Logement en accession très sociale
LLS :	Logement locatif social
LLTS :	Logement locatif très social
LBU :	Ligne budgétaire unique
NPNRU :	Nouveau programme national de renouvellement urbain (ANRU)
PLOM :	Plan logement outre-mer Mayotte 2019-2022
QPV :	Quartier prioritaire politique de la ville
RHI :	Opération de résorption de l'habitat insalubre
SAR :	Schéma d'aménagement régional
SIAO :	Service intégré d'accueil et d'orientation
SIM :	Société Immobilière de Mayotte