# Commune de BANDRELE

# Plan Communal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PCLHI)

Commune de Bandrélé

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

# Table des matières

ARTICLE 1 - RAPPEL GENERAL ..... 4
1.1. Constats ..... 4
1.2. Les limites de la RHI classique ..... 4
1.3. La question de l'hébergement d'urgence et du relogement ..... 5
1.4. La mise en place du Plan Communal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PCLHI) ..... 6
Présentation de la typologie de l'instruction du 31 mars 2014 et de ses conséquences opérationnelles ..... 7
ARTICLE 2 - LES OBJECTIFS DU PCLHI ..... 7
2.1. Une démarche projet ..... 7
Axe 1 : Assainir les quartiers bidonvillisés ..... 8
Axe 2 : Produire une offre de logement adaptée ..... 8
Axe 3 : Inscrire la lutte contre l'indignité de l'habitat en dur dans le cadre du renouvellement urbain ..... 8
Axe 4 : Permettre un repérage fin et en continu des formes d'insalubrité pendant toute la durée de mise en œuvre du PCLHI ..... 9
ARTICLE 3 - ORGANISATION DU DISPOSITIF PARTENARIAL GLOBAL ..... 9
3.1. Groupes d'acteurs concernes ..... 9
3.2. Rôle de la Commune ..... 10
3.3 Rôle de l'Etat ..... 10
La Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DEAL) ..... 10
La Direction de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale (DJSCS) ..... 10
L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) ..... 11
L'Agence Régionale de Santé (ARS) ..... 11
La Caisse d'Allocations Familiales (CAF) ..... 11
3.4. L'intercommunalité du Sud ..... 11
3.5. Rôle des autres acteurs ..... 11
Le Conseil départemental ..... 11
Le Syndicat intercommunal d'eau et d'assainissement de Mayotte (SIEAM) ..... 11
La Croix Rouge ..... 11
ARTICLE 4 - MODALITES RELATIVES AUX MISSIONS OPERATIONNELLES DE L'EQUIPE DE SUIVI ANIMATION ..... 12
4.1. Objectifs chiffrés à atteindre ..... 12
4.2. Les secteurs et objectifs prioritaires d'interventions ..... 12
Axe 1 : Résorber les bidonvilles ..... 13
Axe 2 : Produire une offre de logement adaptée et organiser l'extension urbaine des villages ..... 14
Axe 3 : Inscrire la lutte contre l'habitat indigne régulier dans des démarches de renouvellement urbain ..... 14

Axe 4 : Permettre un repérage fin et en continu des formes d'insalubrité pendant toute la durée de mise en œuvre du PCLHI ..... 15
4.3. Objectifs à atteindre pour la durée de la convention ..... 15
Maquette financière ..... 17
Fiches action ..... 18
ARTICLE 5 - MODALITES RELATIVES A LA COMPOSITION ET AU FONCTIONNEMENT DE L'EQUIPE DE SUIVI ANIMATION ..... 54
ARTICLE 6 - MODALITES RELATIVES AU FINANCEMENT DU DISPOSITIF DE SUIVI ANIMATION ..... 54
6.1. Montant du dispositif sur 5 ans ..... 54
6.2. Plan de financement ..... 54
ARTICLE 7 - MODALITES RELATIVES A L'EVALUATION ET AU SUIVI DU PCLHI ..... 54
7.1. La gouvernance du PCLHI ..... 54
7.2. Indicateurs choisis ..... 55
ARTICLE 8 - MODALITES DE PAIEMENT DE LA SUBVENTION ETAT ..... 56
ANNEXES ..... 58
Annexe 1 : Liste des acronymes utilisés ..... 58

# ARTICLE 1 - RAPPEL GENERAL

## 1.1. Constats

L'article 1 de la loi ALUR et 4 de la loi Besson définit ainsi l'habitat indigne : « Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation **et impropres par nature à cet usage**, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, **expose les occupants à des risques manifestes** pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »

A Mayotte, le Plan d'actions pour le développement urbain durable établi par Philippe SCHMIT en Mars 2015 rappelle que 31% du parc de logement est catégorisé « habitat de fortune » par l'INSEE en 2012, tandis que 65% des logements seraient dénués de confort de base[1].

Ces statistiques soulignent la spécificité du territoire mahorais au regard des autres départements d'outre-mer français. A titre de comparaison, L'INSEE estime à 4,4% des logements de Guyane et 1,46% des logements des autres DOM la part de l'habitat de fortune.

La commune de Bandrélé est concernée par cette précarité dans la même proportion que l'ensemble de l'île. En effet, 34% des constructions y sont assimilées à des habitations de fortune et 68% sont dépourvues du confort de base. Les grands indicateurs de la précarité des logements y sont donc même légèrement supérieurs.

Si la notion d'habitat indigne recoupe des situations variées qui ne se réduisent pas à celles de poches bidonvillisées, la commune de Bandrélé en présente un certain nombre, dans chacun de ses villages, concernés à des degrés divers par cette problématique.

Plusieurs grands axes ont été dégagés dans le cadre du PCLHI pour impulser une démarche de résorption de l'habitat indigne.

Le **traitement des bidonvilles et poches bidonvillisées** est une question majeure pour Bandrélé. Au vu de la situation communale globale, cette **intervention sur le stock** constitue la priorité de la commune.

La **production d'une offre de logement adaptée** est rendue nécessaire par les besoins en relogement qui découleront de l'éradication des bidonvilles et apparentés.

Enfin, le **renouvellement urbain des quartiers réguliers marqués par l'insalubrité** sera inscrit au programme du PCLHI.

## 1.2. Les limites de la RHI classique

Dans son rapport de 2009 consacré à l'habitat insalubre et indigne dans les DOM, le député de Martinique Serge LETCHIMY faisait les constats suivants :

- Une résorption insuffisante de l'habitat indigne, avec plus qu'ailleurs en France des lieux de relégation et de pauvreté ;
- Des résultats qui ne sont généralement pas à la hauteur des moyens et des efforts engagés, souvent, du fait d'une inadaptation aux besoins réels des habitants, qui conduit à des blocages ;
- Une lenteur dans la mise en œuvre des opérations, généralement provoquée par une insuffisante maîtrise publique.

Cette situation est particulièrement vraie à Mayotte, où les opérations de RHI ont souvent été mobilisées pour financer la construction de réseaux d'assainissement, la construction de mini-STEP et

[1] Un logement est considéré sans confort de base s'il ne dispose pas à l'intérieur d'au moins un équipement suivant : eau courante, électricité, WC, douche ou bain.

l'aménagement de cheminements piétons, sans intervention sur l'habitat, et sans intégration dans un véritable projet urbain.

L'absence de réseaux d'assainissement collectif étant un critère suffisant pour qualifier l'insalubrité d'un logement, dans un département où 15% seulement de la population est desservie par un réseau d'assainissement collectif, les opérations de RHI ont été mobilisées sur des quartiers qui n'étaient pas nécessairement ceux qui concentraient les formes les plus marquées d'insalubrité.

Les travaux effectués dans ce cadre sont parfois inachevés. Certains réseaux d'assainissement ont été construits sans STEP pour traiter les effluents collectés, tandis que les habitants ne sont pas systématiquement branchés au réseau créé. Ces opérations, pourtant limitées aux aspects « voirie et réseaux divers », n'ont donc pas systématiquement permis une sortie d'insalubrité au point de vue de l'assainissement.

Par ailleurs, une part variable selon les sites mais parfois très largement majoritaire des habitants des quartiers insalubres ne sont pas de nationalité française et ne disposent pas d'autorisation de séjour sur le territoire. Les opérations d'aménagement ne permettent pas, à elles seules, d'assurer un relogement à ces personnes, qui réinstallent leurs logements ailleurs, entraînant la naissance de nouveaux quartiers bidonvillisés.

Des opérations de RHI pilotes ont cependant été lancées à Mayotte, pour lesquelles des moyens ont été alloués à un réel accompagnement des habitants grâce à la mise en place d'une équipe de Maitrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS), et avec pour objectif affiché l'amélioration du bâti dans leur périmètre, pour une réelle sortie d'insalubrité.

## 1.3. La question de l'hébergement d'urgence et du relogement

La loi LETCHIMY n°2011-725 du 23 juin 2011 pose le principe d'indemnisation des logements qui seront amenés à être détruits et du relogement des publics fragiles dans le cadre des projets d'aménagement, si les conditions suivantes sont remplies :

- 1° Les occupants, leurs ascendants ou leurs descendants sont à l'origine de l'édification de ces locaux ;
- 2° Ces locaux constituent leur résidence principale ;
- 3° Les occupants justifient d'une occupation continue et paisible de ces locaux depuis plus de dix ans à la date de la délibération de la collectivité publique ayant engagé l'opération, à celle de l'ouverture de l'enquête publique préalable à la réalisation des travaux ou, en l'absence d'enquête publique, à celle de la décision de la personne publique maître d'ouvrage ;
- 4° Ils n'ont pas fait l'objet d'une ordonnance d'expulsion au cours de la période mentionnée au 3°.

La question du relogement reste entière à Mayotte, dans un contexte où la ressource foncière est contrainte et l'offre de relogement très faible.

Les personnes non éligibles au relogement, notamment parce qu'elles ne pourraient justifier d'une occupation continue depuis plus de dix ans sont aiguillées vers l'hébergement d'urgence, qui, contrairement à l'hébergement temporaire au logement temporaire, est inconditionnel.

Le dispositif d'hébergement d'urgence est cependant très limité à Mayotte, avec 12 places, pour une durée maximale de 15 jours. Un représentant du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) estime qu'au moins 85% des personnes sortant du dispositif ne voient pas leur solution d'hébergement/logement améliorée par rapport à leur situation initiale.

## 1.4. La mise en place du Plan Communal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PCLHI)

C'est pour répondre à ces enjeux qu'a été promulguée la loi du 23 juin 2011 portant sur les dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les DOM. Un outil innovant a alors été conçu pour mieux évaluer et traiter les diverses formes d'habitat indigne : le PCLHI.

La Commune de Bandrélé, avec l'appui de la DEAL, a décidé de se saisir de ce nouvel outil de planification qui vise à :

- Identifier les différentes formes d'habitat indigne, à partir d'un diagnostic le plus exhaustif possible ;
- Définir des objectifs quantitatifs et qualitatifs de traitement de ces formes d'habitat indigne, en prenant en compte les enjeux urbains et sociaux ;
- Concevoir une stratégie partagée entre les collectivités (commune, intercommunalité, département) et l'Etat, en fixant des priorités et un calendrier, avec des engagements des acteurs dans chacun de leurs champs de compétences.

De manière très concrète, le PCLHI propose des actions ciblées, tant en incitatif, en aménagement, qu'en accompagnement social et en coercitif. Ce document remplacera les études préalables des RHI et permettra de décliner directement les études pré-opérationnelles d'aménagement sur les secteurs priorisés.

Présentation de la typologie de l'instruction du 31 mars 2014 et de ses conséquences opérationnelles

*« La typologie des situations et quartiers d'habitat indigne rencontrés a une grande importance. C'est elle qui détermine les premières orientations prises, sur le fond comme au plan des procédures. La typologie qui est présentée (…) découle de la prise en compte de trois critères par rapport auxquels il s'agit d'apprécier le degré de dépréciation et de désordre qui caractérise la situation rencontrée :*
*1° / la qualité « technique » des constructions, qui peuvent être plus ou moins salubres, plus ou moins pérennes (péril) et plus ou moins exposées aux risques ;*
*2°/ le contexte « urbain » des constructions, lesquelles peuvent être, selon les circonstances, soit relativement disséminées (« le diffus ») dans le tissus urbain (ou naturel), soit au contraire rassemblées en quartier ou morceau de ville. Les pathologies relatives à ce critère concernent les formes d'urbanisation, plus ou moins organisées, plus ou moins denses, plus ou moins bien dotées en réseaux, en équipements publics et en services ;*
*3°/ le « statut foncier » des constructions, selon les cas plus ou moins régulier ou plus ou moins informel, étant observé que l'habitat informel constitue un facteur d'aggravation dans la mesure où il va souvent de pair avec un cadre urbain, inexistant ou désorganisé ; ceci étant, un statut foncier régulier peut aller de pair avec de graves désordres, notamment dans les constructions. »*

A. **Habitat indigne diffus** : présence de logements indignes de manière diffuse sur un territoire où l'occupation du foncier et des logements est régulière. L'intervention se fait alors au cas par cas ;
B. **Habitat précaire édifié sur parcelles** : qualification retenue lorsqu'un propriétaire foncier loue des logements de type bidonville sur ses parcelles, ou ses parcelles elles-mêmes. La démolition des installations est généralement préconisée au vu de leur état de précarité ;
C. **Quartiers urbains dégradés** : foncier et occupation réguliers, mais présence de dangers/d'insalubrité sur un nombre important de constructions abandonnées, vacance importante, réseaux et dessertes insuffisants ;
D. **Quartiers urbains d'habitat informel (ou spontané)** : une grande partie de constructions récupérables, mais prédominance de l'irrégularité foncière et d'occupation : nécessité de régulariser les situations sans devoir démolir massivement ;
E. **Quartiers urbains d'habitat informel et insalubre** : même situation que la catégorie précédente, avec une part plus importante de logements très précaires : démolition programmée d'une partie plus importante des constructions sur la poche (plus de 40%) ;
F. **Bidonville** : logements à partir de matériaux de récupération, forte densité, souvent situé en zone de risque. Assainissement total du terrain est préconisé ;
G. **Habitat précaire diffus et informel** : logements auto-construits diffus, souvent en zone rurale ou péri-urbaine. Manque d'accès aux réseaux, qualité souvent précaire. Difficulté à mettre en place un projet d'ensemble : amélioration légère, à la charge des occupants ou encore démolition.

A Mayotte, où les risques naturels sont très prégnants[2], cette typologie doit impérativement être croisée avec le niveau de risque naturel identifié sur le périmètre concerné pour définir des modalités d'amélioration des logements. Un niveau d'aléa fort interdira ainsi d'envisager une opération d'amélioration de l'habitat, tandis que des prescriptions constructives peuvent être obligatoires en zone d'aléa moyen, risquant de renchérir le coût des constructions et/ou améliorations.

# ARTICLE 2 - LES OBJECTIFS DU PCLHI

## 2.1. Une démarche projet

La démarche du PCLHI s'appuie sur un diagnostic mené sur l'ensemble de la commune, qui qualifie l'inscription de chacune des poches d'habitat indigne identifiée dans l'ensemble du territoire. Le PCLHI Cette démarche permet la mobilisation de nouveaux outils adaptés à chacune de ces situations, et de mettre en place un plan d'action pertinent pour engager la résorption de l'insalubrité sous toutes ses formes (bâti, équipements, VRD, gestion et ingénierie).

[2] La majeure partie des cœurs de villages sont par exemple situés en bord de mer et exposés à l'aléa de submersion marine.

La mise en œuvre de la programmation reste conditionnée par les moyens financiers qui seront alloués par les partenaires.

### Axe 1 : Assainir les quartiers bidonvillisés

Le premier axe du PCLHI regroupe les interventions sur les sites marqués par la précarité et l'insalubrité les plus fortes. Ce traitement devra nécessairement s'effectuer de manière différenciée selon les types de poches :

- Certains bidonvilles sont situés en cœur de villages, souvent exposés aux aléas de submersion marine : leur traitement doit prendre en compte ces risques naturels et impose un projet d'ensemble sur le cœur de village concerné (Hamouro, Bandrélé) ;
- D'autres poches bidonvillisées, généralement moins importantes, sont situés en secteur péri-urbain ou rural, moins systématiquement soumises aux aléas naturels :
    - Les poches à la périphérie des villages, sur des secteurs pressentis pour une urbanisation future, peuvent être traitées dans le cadre de projets organisant l'extension des villages (quartier de la MJC de Nyambadao, périphérie de Dapani, Bandrélé Kouyouni…) ;
    - Les poches situées en secteur rural, pour lesquelles aucune greffe urbaine n'est envisageable à court ou moyen terme, devront se voir proposer des solutions permettant de juguler l'insalubrité et de prévenir leur extension (Hamouro Massimoni, Mgnambani).

### Axe 2 : Produire une offre de logement adaptée

Le relogement des occupants de logements insalubres irrémédiables ne pourra être garanti par le stock de logements actuellement existant. Une nouvelle offre doit donc être constituée, qui soit accessible aux ménages occupant actuellement ces bidonvilles tout en étant à même de prévenir, par une programmation spécifiquement pensée, le développement d'un habitat indigne supplémentaire.

La production de logements sociaux, tant en locatif qu'en accession, constitue un volet fondamental de cette intervention, mais ne saurait résoudre cette problématique à elle seule. La commune s'est déjà emparée de cette problématique : elle réalise actuellement un lotissement, « Mougnendré 2 » dans le village de Bandrélé.

Elle doit être accompagnée par une réflexion sur les programmations architecturales et urbaines, afin que les quartiers créés s'insèrent au mieux dans le tissu existant et que ne s'y développent pas de nouvelles situations d'insalubrité (« rebidonvillisation »).

En outre, elle devra être accompagnée du développement de produits accessibles aux ménages les plus en difficulté, au-delà de l'offre actuelle de LATS/LLTS. L'auto-construction encadrée dans le contexte d'opérations d'aménagement simplifiées constitue une réponse a priori adaptée à ces situations.

Cette production de logement implique la recherche et la maîtrise de foncier constructible, notamment lorsque les aléas naturels empêchent le relogement sur sites des occupants dont les logements auront été démolis. Le PCLHI a mis en évidence l'existence de gisements fonciers potentiels sur la commune, non soumis aux aléas naturels.

Par ailleurs, la commune a indiqué souhaiter densifier son tissu urbain, politique permettant de dégager du foncier dans les zones déjà urbanisées.

### Axe 3 : Inscrire la lutte contre l'indignité de l'habitat en dur dans le cadre du renouvellement urbain

De nombreux quartiers, notamment en cœurs de village, sont majoritairement durcifiés et présentent des situations foncières régulières – en dehors de la ZPG – où les habitants sont propriétaires de leurs

terrains, au moins selon la coutume. L'habitat précaire y est présent, mais de manière diffuse, avec des bangas isolés dans les îlots concernés.

Toutefois, les facteurs d'insalubrité n'ont pas disparu sur ces sites, qu'ils relèvent de la conception de l'entretien des logements ou de dysfonctionnements urbains : stagnation des eaux pluviales et eaux grises, interstices ouverts supportant une accumulation d'ordures ménagères, problématiques d'aération et d'éclairement des logements…

Les dispositifs incitatifs d'amélioration des logements doivent certes être mobilisés pour engager les travaux qui permettront aux propriétaires d'améliorer l'habitabilité de leur logement ou de celui de leur locataire. Toutefois, il conviendra également de traiter l'environnement urbain de ces logements, les facteurs extérieurs devant être traités dans le même temps afin d'offrir une réelle sortie d'insalubrité. L'articulation de ces dispositifs (subventions ANAH ou LBU, OPAH) à des opérations d'aménagement (RHI, RHS) dans le cadre de projets de renouvellement urbain permettra cette sortie d'insalubrité pour les cœurs de village.

Par ailleurs, le traitement de l'insalubrité doit permettre la régularisation des situations foncières, d'une part pour assurer un meilleur taux de recouvrement de la fiscalité locale, d'autre part pour garantir la sécurité foncière des occupants, notamment coutumiers. Cette démarche sera également entreprise dans la ZPG, en mobilisant la possibilité offerte par la loi Letchimy d'organiser la rétrocession du foncier concerné par l'Etat aux communes dans le contexte d'opérations d'aménagement.

### Axe 4 : Permettre un repérage fin et en continu des formes d'insalubrité pendant toute la durée de mise en œuvre du PCLHI

La méthode choisie pour la rédaction du Plan Communal de Lutte contre l'Habitat Indigne visait l'émergence d'une vision globale et partagée de l'habitat indigne sur le territoire communal, mais ne prétend pas à l'exhaustivité.

L'enjeu est donc désormais de créer des outils de repérage fins, individualisés, durant toute la période de mise en œuvre du PCLHI.

Par ailleurs, le PCLHI doit être intégré aux différentes stratégies de la commune en matière d'aménagement et de politique du logement.

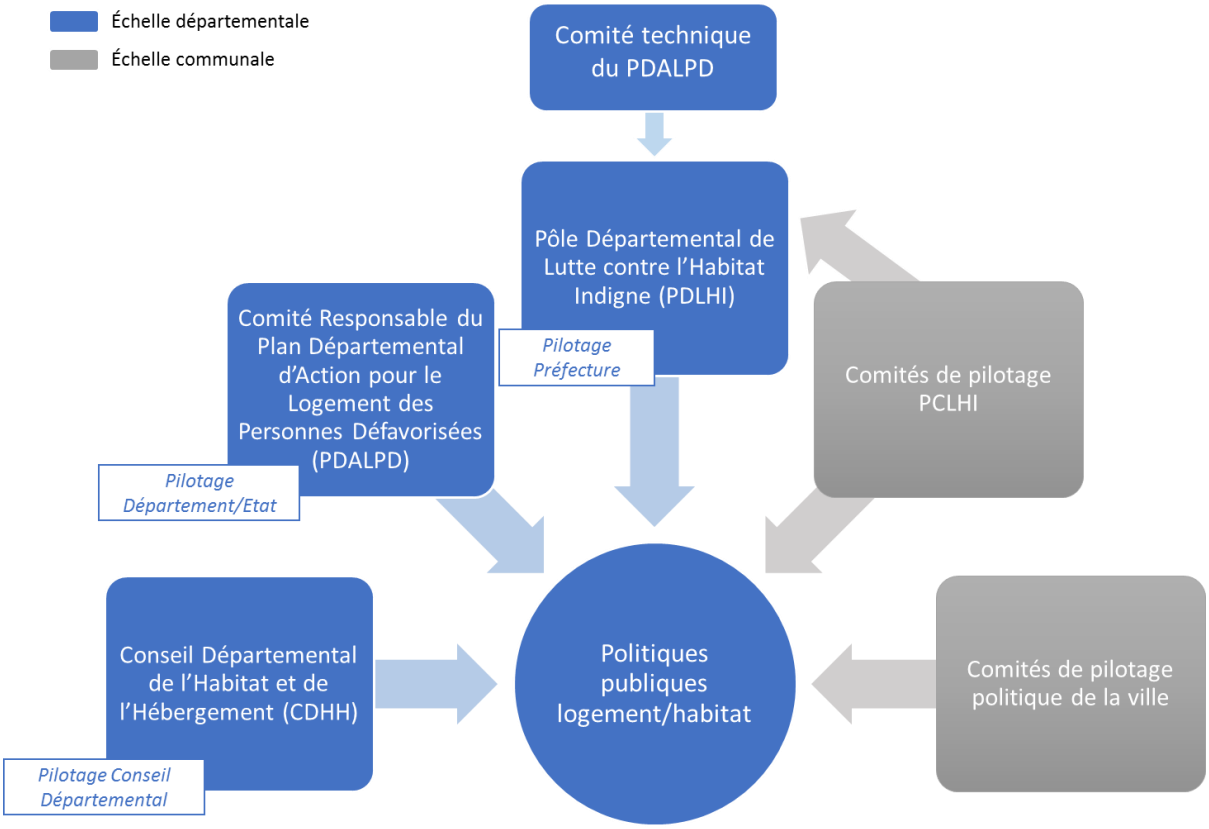
# ARTICLE 3 - ORGANISATION DU DISPOSITIF PARTENARIAL GLOBAL

## 3.1. Groupes d'acteurs concernes

Une mise en œuvre efficace du PCLHI repose sur le choix de processus organisationnels permettant de coordonner les différentes parties prenantes et de faciliter la concertation.
Trois grands groupes d'acteurs sont concernés : la commune, l'Etat et l'ensemble des partenaires.

Ceux-ci interviendront selon différentes modalités dans :

- le repérage et le signalement de l'habitat insalubre et indigne sous toutes ses formes
- le traitement des situations repérées
- L'accompagnement social des familles
- Le dispositif de suivi/évaluation/recadrage permettant de mesurer l'atteinte des objectifs en matière de LHI




## 3.2. Rôle de la Commune

La commune pilote le PCLHI en concertation avec l'Etat et les partenaires. Elle assure la cohérence globale du projet et des actions mises en œuvre avec les objectifs des autres documents d'urbanisme réglementaire.

Elle définit les secteurs prioritaires d'intervention et met en œuvre les opérations prévues par le PCLHI.

En vertu de son pouvoir de police générale (article L2212-2 du CGCT), le Maire peut prendre et faire respecter les mesures nécessaires au maintien de l'ordre, de la sécurité, de la tranquillité et de la salubrité publics sur le territoire de sa commune.

Son pouvoir de police spéciale, en application du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), lui permet également de prescrire, par arrêté municipal, des mesures de mise en sécurité du bâti (article L511-1 et suivants du CCH).

## 3.3 Rôle de l'Etat

L'Etat est co-financeur des actions programmées par le PCLHI. Il participe aux évaluations et aux comités de pilotage.

### La Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DEAL)

La DEAL intervient en Assistance à Maitrise d'Ouvrage (AMO) auprès des communes pour les opérations de résorption de l'habitat insalubre et la rédaction des PCLHI.

### La Direction de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale (DJSCS)

La DJSCS porte l'ensemble des politiques publiques en matière sociale, sportive, de jeunesse, d'éducation populaire et de vie associative. Elle intervient notamment dans la mise en œuvre de la politique de la ville.

### L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)

L'ANAH intervient dans les DOM pour aider au financement de l'amélioration des logements des propriétaires bailleurs (et non des propriétaires occupants, à la différence de la métropole) et pour financer les études et l'accompagnement des opérations contractuelles sur l'habitat privé.

### L'Agence Régionale de Santé (ARS)

L'ARS apprécie l'insalubrité d'un logement et met en œuvre, le cas échéant, la procédure d'insalubrité.

### La Caisse d'Allocations Familiales (CAF)

La CAF gère l'attribution des aides aux logements.

L'allocation de logement familiale (ALF) et l'allocation de logement à caractère social (ALS) sont les seules allocations personnelles au logement applicable à Mayotte. L'ALF est versée à un nombre très faible d'allocataires (173 familles en 2011). L'aide personnalisée au logement (APL) n'existe pas sur le territoire à l'heure actuelle.

Les aides au logement peuvent assurer la solvabilité des ménages éligibles au logement social.

## 3.4. L'intercommunalité du Sud

L'intercommunalité du Sud nouvellement créée compte dans ses compétences obligatoires l'aménagement de l'espace communautaire, via l'élaboration du Schéma de cohérence territoriale et du Schéma de secteur, du PLUi et la création, l'aménagement et l'entretien de Zones d'aménagements concerté communautaires.

Ces compétences d'aménagement confèrent un rôle particulier à l'intercommunalité, qui devra assurer la prise en compte du PCLHI dans l'élaboration de l'ensemble des documents d'urbanisme réglementaire et lors de la réalisation d'opérations d'aménagement.

Au terme de ce PCLHI (2021), un Plan intercommunal de lutte contre l'habitat indigne sera élaboré, à partir d'un diagnostic renouvelé.

## 3.5. Rôle des autres acteurs

### Le Conseil départemental

Le Conseil départemental est un important propriétaire foncier à Mayotte. Il régularise à titre gratuit les constructions sur les titres du Conseil départemental en zone urbaine (délibération prise en juillet 2012).

Il préside le Comité Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (CDHH), co-pilote le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et assure la gestion du Fonds d'Aide Sociale Urgence Logement (FASUL).

### Le Syndicat intercommunal d'eau et d'assainissement de Mayotte (SIEAM)

Le SIEAM est une collectivité territoriale à laquelle les 17 communes de Mayotte ont délégué leurs compétences eau et assainissement. Il est ainsi maître d'ouvrage sur l'île des principaux travaux relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement des eaux usées.

L'assainissement étant une problématique majeure dans la lutte contre l'habitat insalubre, une coordination efficace devra être établie entre l'équipe de suivi animation du PCLHI et le SIEAM pour la mise en œuvre des objectifs du PCLHI.

### La Croix Rouge

La Croix Rouge assure à Mayotte la mission de Services Intégrés d'Accueil et d'Orientation (SIAO). Elle est la porte d'accès aux dispositifs d'urgence, d'accueil et d'insertion pour les publics en difficultés. Le SIAO coordonne à Mayotte une centaine de places entre hébergement d'urgence, hébergement temporaire et logement temporaire. Seul l'hébergement d'urgence, d'une durée maximale de 15 jours, est inconditionnel, et donc ouvert aux personnes en situation irrégulières qui seraient délogées dans le

cadre d'opérations d'aménagement et qui ne répondraient pas aux conditions d'indemnisation de la loi Letchimy.

Le SIAO assure par ailleurs depuis peu une mission d'intermédiation locative. Ce dispositif est pour l'instant restreint et réservé aux réfugiés statutaires, mais il devrait être ouvert à d'autres publics dans le courant de l'année 2016, avec de nouvelles places créées.

# ARTICLE 4 - MODALITES RELATIVES AUX MISSIONS OPERATIONNELLES DE L'EQUIPE DE SUIVI ANIMATION

## 4.1. Objectifs chiffrés à atteindre

Le diagnostic mené pour l'élaboration du PCLHI a mis en évidence 723 logements de fortune[3] et 457 logements situés en zone d'aléa fort. 181 logements de fortune sont situés en zone d'aléa fort. 2730 logements[4] doivent encore être raccordés à un réseau d'assainissement collectif à l'horizon du Schéma directeur d'assainissement (SDAEU).

| Village | Nombre d'habitations de fortune (RIL) | Dont concernées par un aléa fort |
|---|---|---|
| Hamouro | 85 | 18 |
| Nyambadao | 113 | 14 |
| Bandrélé | 262 | 98 |
| Bambo-Est | 22 | 11 |
| M'Tsamoudou | 136 | 28 |
| Dapani | 83 | 12 |
| Mgnambani (lieu-dit) | 22 | 0 |

Le recasement des personnes domiciliées dans une habitation de fortune en zone d'aléa fort en LATS est évalué à 36,7 millions d'euro[5]. Les travaux d'assainissement à effectuer sur la commune de Bandrélé ont été évalués 26,6 millions d'euros dans le SDAEU de Mayotte. Ces deux actions nécessaires au traitement de l'indignité de l'habitat porteraient donc à elles seules **son budget à 63,3 millions d'euros pour la commune de Bandrélé**.

L'objectif de cette démarche communale est d'arriver à terme à supprimer toutes les situations d'insalubrité. Cependant, le PCLHI, contractualisé pour 5 ans, ne peut répondre à ces enjeux pour cette unique période.

Aussi, les objectifs à atteindre pour la durée du premier plan (5 ans) ont été définis au regard du type de construction, de la desserte par les réseaux et du niveau d'aléa constatés sur les périmètres suivants.

## 4.2. Les secteurs et objectifs prioritaires d'interventions

*(Commune / village / quartier / statut du foncier (maîtrisé ou pas) / zonage PLU / zonage PPR / nombre de logements concernés / solutions envisagées)*

[3] Répertoire d'immeubles localisés, INSEE

[4] Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées de Mayotte, Note de synthèse – Commune de Bandrélé

[5] Estimation basée sur le coût de construction d'un LATS tel que rapporté dans le Plan d'actions pour le développement urbain durable à Mayotte soit 203 289 € * 181 habitations de fortune en zone d'aléa fort.

## Axe 1 : Résorber les bidonvilles

Les villages prioritaires au titre de la résorption des poches bidonvillisées sont Bandrélé et Hamouro. De nombreuses cases précaires y sont en effet exposées aux aléas forts d'inondation et de submersion marine[6].

- Le village de Hamouro est marqué par une forte précarité des habitants du bidonville. Cette précarité concerne les plans économiques, administratifs et fonciers. En outre, des tensions émergent autour de l'occupation du foncier, et la commune souhaite maîtriser le foncier constitué par le secteur de l'arrière-plage, actuellement occupé par des cases précaires.. Une Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale devra être mise en place dans un premier temps pour qualifier les situations sociales des occupants du village.

- Le village de Bandrélé, lui, est caractérisé par la présence de plusieurs poches de forte insalubrité, aggravée par la proximité des mangroves et le mauvais écoulement des eaux. Sur ces poches, le relogement des personnes *in situ* dans une optique de démolition-reconstruction des logements sur place semble *a priori* inenvisageable. Les études pré-opérationnelles, notamment les études de risques et géotechniques, vérifieront cette hypothèse. L'articulation du décasement au projet urbain d'ensemble (orienté par le Schéma d'aménagement et de développement communal) devra permettre le relogement des occupants et la mutation fonctionnelle des sites concernés. Le SADC préconise la réalisation d'espaces verts.

  Une opération de RHI de type « multi-sites » sera menée sur les quartiers Kardjavenza et Nyambotiti. Le relogement des habitants sera réalisé dans le cadre de cette opération, de manière préférentielle vers le lotissement Mougnendré 2 (cf axe 2).

Ces quartiers sont en partie occupés par des habitants ne remplissant pas les conditions d'éligibilité au logement social (absence de contrat de travail, de titre de séjour sur le territoire français…). La Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale qui sera mise en place aura pour tâche d'examiner tous les moyens permettant de rendre éligibles ces personnes au relogement (ménages potentiellement régularisables car présents sur le territoire depuis plus de 10 ans ou parents d'enfants français, possibilité d'intermédiation locative avec la Croix-Rouge pour les ménages non salariés…).

La résorption de l'habitat insalubre du quartier Terrain de foot/mangrove de Dapani, sera quant à lui traité dans l'opération d'ensemble menée sur le village (cf axe 3).

Certains quartiers, situés en zone rurale, ne pourront être raccordés immédiatement à des opérations d'aménagement d'ensemble (catégorie « Habitat précaire diffus et informel » de l'instruction du 31 mars 2014). L'absence de desserte par les réseaux de ces quartiers, notamment en eau potable, génère toutefois des situations sanitaires préoccupantes. L'installation de bornes fontaines et de blocs sanitaires constitue la réponse à apporter en l'absence de solution de relogement actuellement disponibles.

[6] Si le RIL ne recense que 18 cases précaires exposées aux aléas de submersion marine à Hamouro, les enquêtes de terrain menées dans le cadre du PCLHI ont révélé leur augmentation dans le secteur de l'arrière-plage, avec une quarantaine de logements identifiés. Cette concentration sur le secteur de la plage est en partie expliquée par la « dispersions » de cases auparavant installées sur les hauteurs.

## Axe 2 : Produire une offre de logement adaptée et organiser l'extension urbaine des villages

Les opérations nécessaires pour éradiquer les bidonvilles conduiront à un besoin de relogement important, dans la mesure où de nombreuses cases présentent un état d'insalubrité avancée. En outre, la présence d'aléas de submersion marine contraindra ces relogements à être réalisés hors site.

A titre d'exemple, les deux opérations de RHI mentionnées en axe 1 (RHI Hamouro et RHI multi-sites à Bandrélé) devraient occasionner un besoin de relogement pour au moins 70 ménages[7] (chiffre ne prenant pas en compte les logements insalubres irrémédiables situés hors zone d'aléa fort).

Le lotissement Mougnendré 2, en cours d'études, offrira le premier site de relogements des habitants de poches bidonvillisées. Pour ce faire, une part minimales de logements très sociaux (locatifs et en accession) sera garantie, dans le but d'assurer le relogement de 40 ménages.

Par ailleurs, la commune a fait connaître son intérêt pour le lancement d'une opération de type aménagement simplifié avec auto-construction encadrée telle que préconisée dans le rapport Plan d'actions pour le développement urbain durable de Mayotte de 2015. Cette opération sera lancée sur le quartier Gnambobole, identifié pour une ZAC dans Schéma de développement. Il ne sera toutefois pas nécessaire d'attendre la création de la ZAC pour impulser cette opération.

En outre, la commune apportera son appui aux opérations de logement social qui pourront être menées sur son territoire, qu'elles soient d'initiatives privées ou qu'elles émanent de la Société immobilière de Mayotte (SIM).

La révision du PLU envisagée par la commune devra permettre d'ouvrir à l'urbanisation le secteur de Musicale plage, urbanisé de fait, et constitué pour partie de logements précaires. Ce déclassement doit avoir pour contrepartie une veille stricte sur l'application du PLU – autant sur le zonage que sur le règlement – et une politique coercitive vis-à-vis des constructions sans permis de construire. Ce respect du PLU est la condition *sine qua non* pour que la commune puisse traduire son projet de territoire en aménagements effectifs. Une convention partenariale a été établie à ce titre entre la commune et la DEAL.

## Axe 3 : Inscrire la lutte contre l'habitat indigne régulier dans des démarches de renouvellement urbain

Deux opérations d'aménagement sont prévues dans ce cadre.

- Le cœur du village de Bandrélé, soit la moitié Nord de ce village, présente un nombre important de dysfonctionnements urbains et de logements insalubres. Ces derniers sont essentiellement concentrés le long du Mro Oua Dagoni, où un traitement plus lourd sera mené, avec notamment une intervention de confortement des berges, pour mettre en sécurité le centre du village et juguler les risques sanitaires liés à la stagnation d'eau.

  Cette action sera lancée sous forme d'une OPAH-RU, articulée à une opération de RHI/RHS pour les travaux d'aménagement lourd autour de la rivière. Elle pourra être impulsée dès lors que le traitement des points les plus durs du village (Nyambotiti et Kardjavenza) auront été traités, et que le village disposera d'une solution de traitement collectif des eaux usées.

  La mise en place d'une OPAH-RU permettra de mobiliser des financements de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) pour l'amélioration du logement des propriétaires-bailleurs, tandis que des financements LBU seront mobilisés pour les propriétaires occupants.

[7] Selon le relevé effectué dans le cadre de l'enquête du PCLHI.

Sans attendre le démarrage de ces opérations, un dispositif de Gestion urbaine de proximité (GUP) sera mis en place sur le village de Bandrélé, associant des habitants, des repr.

- Le village de Dapani fera l'objet, dans son intégralité d'une opération de résorption de l'insalubrité. Le taux de logements insalubres irrémédiables sera établi au cours de l'étude pré-opérationnelle, qui permettra d'arbitrer entre une intervention en RHI ou RHS. La problématique de l'indivision des terrains étant particulièrement prégnante à Dapani, cette opération aura parmi ses objectifs principaux la régularisation des situations foncières.

  La poche identifiée sous l'appellation « mangrove de Dapani » lors des phases 1 et 2 du PCLHI, concerné par un habitat bidonvillisé sur les franges sud du village, sera intégré à l'opération d'ensemble – ce secteur fera l'objet de démolitions plus importantes, et le relogement sera effectué autant que faire se peut au sein même du village.

### Axe 4 : Permettre un repérage fin et en continu des formes d'insalubrité pendant toute la durée de mise en œuvre du PCLHI

- L'équipe projet du PCLHI associera les acteurs des services techniques, de la politique de la ville et du CCAS, dès lors que celui-ci aura été créé. Un circuit de signalement des situations d'habitat indigne par le CCAS au chef de projet PCLHI sera mis en place.

- Le Plan Communal de Lutte contre l'Habitat Indigne est l'un des outils de la commune pour encadrer son développement urbain. A ce titre, il doit s'articuler avec les autres outils de planification et de programmation (PLU, Contrat de Ville, SADC, etc.) et ses projets urbains opérationnels (STEP M'Tsamoudou, RHI Céfé, Lotissement Mougnendré 2).

  Le rôle du chef de projet PCLHI sera donc, aussi, d'envisager les interactions du PCLHI avec ces projets. Il devra, pour cela, assurer une coordination des différents services de la commune sur la lutte contre l'habitat indigne, notamment entre les services techniques et le chargé de mission « politique de la ville ».

## 4.3. Objectifs à atteindre pour la durée de la convention

# Calendrier

| | Année 1 | Année 2 | Année 3 | Année 4 | Année 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. Assainir les quartiers bidonvillisés** | | | | | |
| Lancement d'une RHI multi-sites sur le village de Bandrélé : Nyambotiti et Kardjavenza | | | | | |
| Opération de RHI sur le village de Hamouro : quartiers Mtsangani et Manguier | | | | | |
| Installation de bornes-fontaines et de blocs-sanitaires : Mgnambani et Hamouro-Massimoni | | | | | |
| **2. Produire une offre de logements adaptée** | | | | | |
| Lotissement Mougnendré | | | | | |
| Opération d'aménagement simplifié avec autoconstruction - Gnambobolé | | | | | |
| **3. Inscrire la lutte contre l'indignité de l'habitat dans le cadre du renouvellement urbain** | | | | | |
| Opération de requalification du village de Dapani (financement RHI ou RHS) | | | | | |
| Opération de requalification des berges du Mro Oua Dagoni (financement RHI/RHS) | | | | | |
| Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain sur les quartiers Nord de Bandrélé | | | | | |
| **4. Dispositifs complémentaires** | | | | | |
| Animation d'un dispositif de type Gestion urbaine de proximité à Bandrélé | | | | | |
| Extension du dispositif aux autres villages de la commune | | | | | |
| Convention DEAL-Commune sur l'assistance en matière de police de l'urbanisme | | | | | |

## Maquette financière

| Opération | Total (5 ans) | A1 | A2 | A3 | A4 | A5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| RHI Multi-sites Bandrélé | 4 934 600 € | 264 100 € | 240 600 € | 2 349 933 € | 1 004 333 € | 1 004 333 € |
| RHI Hamouro | 4 250 010 € | 78 500 € | 341 720 € | 1 614 120 € | 1 255 720 € | 969 000 € |
| Opération RHI + OPAH Dapani | 18 390 720 € | 281 960 € | 220 800 € | 6 648 187 € | 5 627 387 € | 5 627 387 € |
| Lotissement Mougnendré 2 | 1 100 552 € | | 366 851 € | 366 851 € | 366 851 € | |
| Etude opération d'aménagement simplifié | 25 000 € | 25 000 € | | | | |
| RHI/RHS Mro Oua Dagoni | 5 129 780 € | 155 660 € | 125 160 € | 1 862 093 € | 1 425 933 € | 1 425 933 € |
| OPAH-RU Bandrélé Nord | 5 756 100 € | 172 300 € | 90 000 € | 967 987 € | 967 987 € | 967 987 € |
| GUSP | 87 500 € | 17 500 € | 17 500 € | 17 500 € | 17 500 € | 17 500 € |
| **Total** | **39 674 262 €** | **995 020 €** | **1 402 631 €** | **13 826 671 €** | **10 665 711 €** | **10 012 140 €** |

# Fiches action

*Action n°1 : RHI Multi-sites village de Bandrélé*

SECTEUR D'INTERVENTION : Résorption de bidonvilles

- OBJECTIFS
- Eradiquer l'habitat cumulant les facteurs d'indignité (insalubrité, vulnérabilité, précarité)
- Assurer le relogement des occupants pour éviter la « rebidonvillisation » d'autres secteurs
- Affecter les sols libérés à d'autres usages que l'habitat pour éviter toute nouvelle installation en zone exposée

PRESENTATION DE L'ACTION

Cette opération devra traiter les poches dites « Kardjavenza » et « Nyambotiti », qui présentent un certain nombre de similitudes :

- Exposition à la submersion marine,
- Insalubrité liée à la stagnation d'eau, à la proximité de la mangrove, et à la présence de déchets ménagers et organiques,
- Grande majorité de cases précaires,
- Densité de l'habitat et suroccupation des logements.

Une démolition de la majorité des constructions est à prévoir. Le relogement des occupants sera effectué en priorité sur le lotissement Mougnendré 2. L'opération de RHI (études pré-opérationnelles) pourra être lancée dès la première année du PCLHI. Si les logements du lotissement Mougnendré 2 ne sont pas réalisés au moment de la libération des sols, le relogement temporaire (max. 2 ans) s'effectuera dans le parc privé. Une MOUS spécifiques aux opérations menées dans le village de Bandrélé sera mise en place (cf. action 2).

REFERENCES COMPLEMENTAIRES

- Schéma d'aménagement et de développement communal (Fiche action n°7 – Front de mer de Bandrélé)
- Plan d'actions pour le développement urbain durable à Mayotte (Fiche action « Concentrer les RHI sur les urgences sanitaires »)

*Bilan prévisionnel*

| **Postes** | **Quantité** | **Prix/unité** | **Total** | **A1** | **A2** | **A3** | **A4** | **A5** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Phase pré-opérationnelle* | | | | | | | | |
| Mission MOUS et programmiste | 1 | 100 000 € | 100 000 € | 25 000 € | 25 000 € | | | |
| Etat foncier et immobilier | 2,8 | 3 500 € | 9 800 € | 3 500 € | | | | |
| Dossier environnemental et loi sur l'eau | 1 | 15 000 € | 15 000 € | 15 000 € | | | | |
| Etude géotechnique | 1 | 20 000 € | 20 000 € | 20 000 € | | | | |
| Modification/révision sommaire PLU | 1 | 15 000 € | 15 000 € | | 15 000 € | | | |
| Frais maitrise d'ouvrage | 0,6 | 50 000 € | 30 000 € | 15 000 € | 15 000 € | | | |
| Plan de relogement tous occupants (avance en pré-op) | 46,4 | 12 000 € | 556 800 € | 185 600 € | 185 600 € | 185 600 € | | |
| *Total phase pré-opérationnelle* | | | **746 600 €** | | | | | |
| | | | | **264 100 €** | **240 600 €** | **185 600 €** | **0 €** | **0 €** |
| *Phase réalisation* | | | | | | | | |
| Appropriation des sols et locaux | 1 | 15 000 € | 15 000 € | | | | | |
| Libération des sols | 58 | 20 000 € | 1 160 000 € | | | 1 160 000 € | | |
| Travaux (montant/ha) | 2,8 | 1 000 000 € | 2 800 000 € | | | 933 333 € | 933 333 € | 933 333 € |
| Maitrise d'œuvre | | | 168 000 € | | | 56 000 € | 56 000 € | 56 000 € |
| mini-STEP (montant/EQH) | 0 | 700 € | 0 € | | | 0 € | 0 € | 0 € |
| Frais maitrise d'ouvrage | 0,9 | 50 000 € | 45 000 € | | | 15 000 € | 15 000 € | 15 000 € |
| Cession de terrains logement social et équipements publics | | | 0 € | | | | | |
| Cession de terrains aux fins de "régularisation foncière" | | | 0 € | | | | | |
| Autres recettes | | | 0 € | | | | | |
| *Total phase réalisation* | | | **4 188 000 €** | 0 € | 0 € | 2 164 333 € | 1 004 333 € | 1 004 333 € |
| ***Total opération*** | | | **4 934 600 €** | **264 100 €** | **240 600 €** | **2 349 933 €** | **1 004 333 €** | **1 004 333 €** |

| **Plan de financement** | | |
|---|---|---|
| Etat (LBU) | 3 350 400 € | 80,0% |
| Commune | 837 600 € | 20% |
| Total | 4 188 000 € | 100,0% |

# FICHE DE SYNTHESE

## BANDRELE - Kardjavenza

Surface de la poche : 1,7 ha

Nombre de logements : 36

Densité bâtie : 22 logt/ha

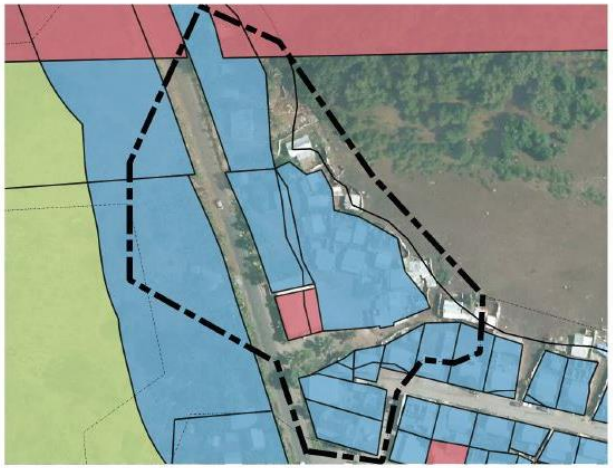
Zonage assainissement Collectif

Equipements actuels assainissement : Inexistants

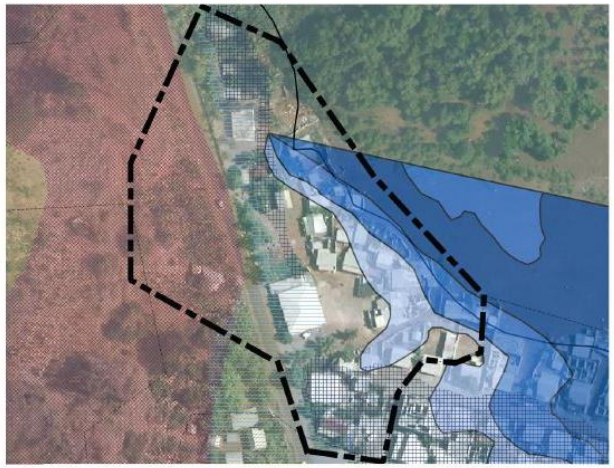
Opération proposée : RHI multi-sites (articulée avec Nyambotiti)

| Type de construction | Total | | Dont durs | | Dont précaires | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Tous | Aléa fort | Tous | Aléa fort | Tous | Aléa fort |
| | 36 | 14 | 5 | 2 | 31 | 12 |

| Inclinaison de la pente (%) | Inférieure à 15 | Comprise entre 15 et 25 | Supérieure à 25 |
|---|---|---|---|
| | 33 | 1 | 2 |



Propriétaire foncier
- Commune
- Conseil Général
- Etat/Conservatoire du littoral
- Privé
- Parcelles en cours de régularisation



Niveaux d'aléas

| Submersion marine | Mouvements de terrain | Inondations |
|---|---|---|
| Fort | Fort | Faible |
| Moyen | Moyen | Fort |
| | | Moyen |

N

0 30 60 m

- Réseau basse tension EDM
- Réseau d'AEP
- Borne fontaine monétique

Type de zone du PLU
- AU
- U
- N
- A

# FICHE DE SYNTHESE

## BANDRELE - Nyambotiti

Surface de la poche : 1,1 ha

Nombre de logements : 20

Densité bâtie : 19 logt/ha

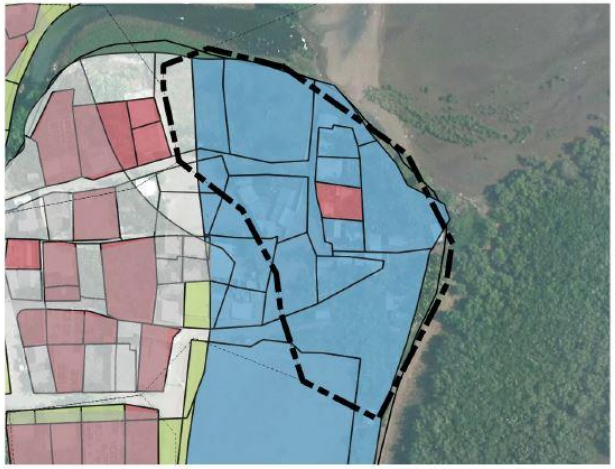
Zonage assainissement Collectif

Equipements actuels assainissement : Inexistants

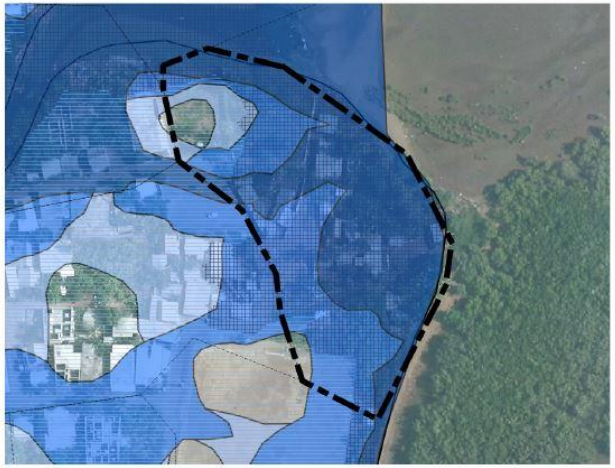
Opération proposée : RHI multi-sites (articulée avec Kardjavenza)

| Type de construction | Total | | Dont durs | | Dont précaires | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Tous | Aléa fort | Tous | Aléa fort | Tous | Aléa fort |
| | 20 | 20 | 1 | 1 | 19 | 19 |

| Inclinaison de la pente (%) | Inférieure à 15 | Comprise entre 15 et 25 | Supérieure à 25 |
|---|---|---|---|
| | 20 | 0 | 0 |



Propriétaire foncier
- Commune
- Conseil Général
- Etat/Conservatoire du littoral
- Privé
- Parcelles en cours de régularisation



Niveaux d'aléas

| Submersion marine | Mouvements de terrain | Inondations |
|---|---|---|
| Fort | Fort | Faible |
| Moyen | Moyen | Fort |
| | | Moyen |

N

0 30 60 m

- Réseau basse tension EDM
- Réseau d'AEP
- Borne fontaine monétique

Type de zone du PLU
- AU
- U
- A
- N

*Action n°2 : RHI Hamouro*

SECTEUR D'INTERVENTION : Résorption de bidonvilles

OBJECTIFS

- Eradiquer l'habitat cumulant les facteurs d'indignité (insalubrité, vulnérabilité, précarité)
- Assurer le relogement des occupants pour éviter la « rebidonvillisation » d'autres secteurs
- Affecter les sols libérés à d'autres usages que l'habitat pour éviter toute nouvelle installation en zone exposée aux aléas de submersion marine et d'inondation

PRESENTATION DE L'ACTION

Le village de Hamouro est le plus grand bidonville de la commune de Bandrélé, et constitue un bidonville majeur à l'échelle du Sud de Mayotte. Il s'agit du village présentant le plus fort taux d'habitations de fortune de l'île (71%), loin devant le second (avec 59% d'habitations de fortune).

Ce bidonville, qui s'étend sur deux quartiers décrits en phases 1 et 2 du PCLHI (Mtsangani et Manguier), cumule les difficultés liées :

- A la densité d'un habitat très précaire constitué à partir de matériaux de récupération (tôles et végétaux) ;
- A la vulnérabilité de ce dernier, face aux aléas de submersion marine pour le quartier Mtsangani et d'inondation par débordement de cours d'eau pour le quartier « Manguier » ;
- A l'absence de solution d'assainissement viable et aux insuffisances des réseaux ;
- A la précarité des ménages sur les volets économique, foncier et administratif qui condamnent tout parcours résidentiel en l'absence d'intervention publique.

La commune souhaite la démolition des logements exposés aux aléas forts de submersion marine. Un aménagement touristique serait ensuite réalisé sur le site, afin d'éviter toute nouvelle installation exposée aux risques.

Le village est concerné par une population étrangère importante (64%), dont une part importante est en situation irrégulière. Le relogement des habitants implique un travail de Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale exhaustif pour dégager les canaux permettant d'assurer la régularisation des personnes préalables à ce relogement, ou de proposer les solutions d'intermédiation locative appropriées en l'absence de possibilité de régularisation.

REFERENCES COMPLEMENTAIRES

- Plan d'actions pour le développement urbain durable à Mayotte (Fiche action « Concentrer les RHI sur les urgences sanitaires »)

*BUDGET PREVU*

| Postes | Quantité | Prix/unité | Total | A1 | A2 | A3 | A4 | A5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Phase pré-opérationnelle* | | | | | | | | |
| Mission MOUS et programmiste | 1 | 50 000 € | 50 000 € | 25 000 € | 25 000 € | | | |
| Plan de relogement tous occupants (avance en pré-op) | 72 | 12 000 € | 860 160 € | | 286 720 € | 286 720 € | 286 720 € | |
| Etat foncier et immobilier | 2,7 | 3 500 € | 9 450 € | 3 500 € | | | | |
| Dossier environnemental et loi sur l'eau | 1 | 15 000 € | 15 000 € | 15 000 € | | | | |
| Etude géotechnique | 1 | 20 000 € | 20 000 € | 20 000 € | | | | |
| Modification/révision sommaire PLU | 1 | 15 000 € | 15 000 € | | 15 000 € | | | |
| Frais maitrise d'ouvrage | 0,6 | 50 000 € | 30 000 € | 15 000 € | 15 000 € | | | |
| *Total phase pré-opérationnelle* | | | **969 610 €** | 78 500 € | 341 720 € | 286 720 € | 286 720 € | 0 € |
| | | | | | | | | |
| *Phase réalisation* | | | | | | | | |
| Appropriation des sols et locaux | 1 | 15 000 € | 15 000 € | | | | | |
| Libération des sols | 18 | 20 000 € | 358 400 € | | | 358 400 € | | |
| Travaux (montant/ha) | 2,7 | 1 000 000 € | 2 700 000 € | | | 900 000 € | 900 000 € | 900 000 € |
| Maitrise d'œuvre | | | 162 000 € | | | 54 000 € | 54 000 € | 54 000 € |
| mini-STEP (montant/EQH) | 0 | 700 € | 0 € | | | 0 € | 0 € | 0 € |
| Frais maitrise d'ouvrage | 0,9 | 50 000 € | 45 000 € | | | 15 000 € | 15 000 € | 15 000 € |
| Cession de terrains logement social et équipements publics | | | 0 € | | | | | |
| Cession de terrains aux fins de "régularisation foncière" | | | 0 € | | | | | |
| Autres recettes | | | 0 € | | | | | |
| *Total phase réalisation* | | | **3 280 400 €** | 0 € | 0 € | 1 327 400 € | 969 000 € | 969 000 € |
| ***Total opération*** | | | **4 250 010 €** | **78 500 €** | **341 720 €** | **1 614 120 €** | **1 255 720 €** | **969 000 €** |

| **Plan de financement** | | |
|---|---|---|
| Etat (LBU) | 2 624 320 € | 80,0% |
| Commune | 656 080 € | 20% |
| Total | 3 280 400 € | 100,0% |

# FICHE DE SYNTHESE

## HAMOURO - Mtsangani

Surface de la poche : 1,6 ha

Nombre de logements : 26

Densité bâtie : 17 logt/ha

Zonage assainissement Non-collectif

Equipements actuels assainissement : Inexistants

Opération proposée : RHI

| Type de construction | Total | | Dont durs | | Dont précaires | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Tous | Aléa fort | Tous | Aléa fort | Tous | Aléa fort |
| | 26 | 18 | 4 | 2 | 22 | 16 |

| Inclinaison de la pente (%) | Inférieure à 15 | Comprise entre 15 et 25 | Supérieure à 25 |
|---|---|---|---|
| | 26 | 0 | 0 |

Propriétaire foncier
- Commune
- Conseil Général
- Etat/Conservatoire du littoral
- Privé
- Parcelles en cours de régularisation

Niveaux d'aléas

| Submersion marine | Mouvements de terrain | Inondations |
|---|---|---|
| Fort | Fort | Faible |
| Moyen | Moyen | Fort |
| | | Moyen |

N

0 70 140 m

- Réseau basse tension EDM
- Réseau d'AEP
- Borne fontaine monétique

Type de zone du PLU
- AU
- U
- A
- N

# FICHE DE SYNTHESE

## HAMOURO - Manguier

Surface de la poche : 1,1 ha

Nombre de logements : 39

Densité bâtie : 35 logt/ha

Zonage assainissement Non-collectif

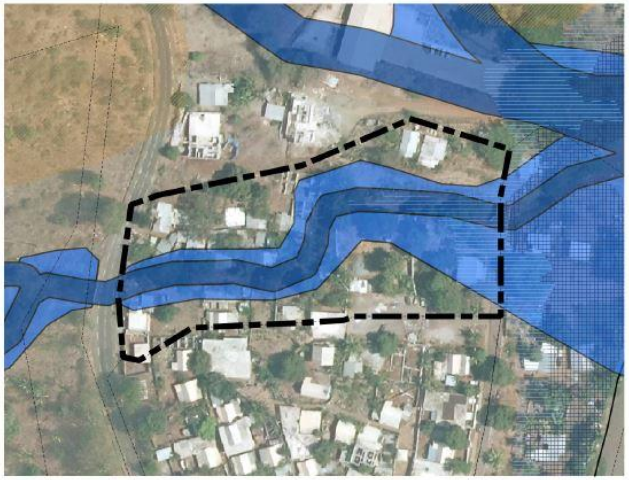
Equipements actuels assainissement : Inexistants

Opération proposée : RHI

| Type de construction | Total | | Dont durs | | Dont précaires | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Tous | Aléa fort | Tous | Aléa fort | Tous | Aléa fort |
| | 39 | 2 | 7 | 0 | 32 | 2 |

| Inclinaison de la pente (%) | Inférieure à 15 | Comprise entre 15 et 25 | Supérieure à 25 |
|---|---|---|---|
| | 34 | 5 | 0 |

Propriétaire foncier
- Commune
- Conseil Général
- Etat/Conservatoire du littoral
- Privé
- Parcelles en cours de régularisation



Niveaux d'aléas

| Submersion marine | Mouvements de terrain | Inondations |
|---|---|---|
| Fort | Fort | Faible |
| Moyen | Moyen | Fort |
| | | Moyen |

N

0 30 60 m

- Réseau basse tension EDM
- Réseau d'AEP
- Borne fontaine monétique

Type de zone du PLU
- AU
- U
- A
- N

*Action n°3 : Opération de RHI/RHS Dapani*

SECTEUR D'INTERVENTION : Lutte contre l'habitat indigne dans un cadre de renouvellement urbain

OBJECTIFS

- Lutter contre différents facteurs d'indignité de l'habitat
    - Habitat précaire et insalubre en zone inondable
    - Habitat dégradé de cœur de village
    - Insuffisance des réseaux et stagnation des eaux pluviales et usées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales
- Assurer la régularisation des situations foncières
- Améliorer le confort des ménages
- Améliorer les dispositifs d'assainissement individuel dans l'attente de la réalisation des équipements collectifs

PRESENTATION DE L'ACTION

Le village de Dapani, partitionné en 2 poches lors du diagnostic et du plan d'actions, est marqué par la prédominance des habitations en dur dégradé. Un habitat précaire, insalubre et informel s'est développé entre le cœur du village et la mangrove.

Par ailleurs, une grande partie du village est marquée par la présence d'indivisions foncières, qui compliquent toute intervention d'aménagement à venir : faible mutabilité des parcelles, absence de servitudes permettant d'assurer une desserte complète par les réseaux, risques de blocages lors de l'acquisition de terrains…

Une opération de renouvellement urbain sera conduite sur ce village, associant les dispositifs de RHI/RHS et d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH). La réhabilitation de l'existant sera favorisée dans la mesure du possible.

Le village de Dapani est concerné par d'importantes indivisions foncières. L'opération permettra de lotir les parcelles, de régler les successions, pour garantir une sortie opérationnelles où les situations foncières seront régularisées, et les emprises publiques nécessaires aux services urbains maîtrisées.

*Bilan prévisionnel : intervention RHI*

| Postes | Quantité | Prix/unité | Total | A1 | A2 | A3 | A4 | A5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Phase pré-opérationnelle* | | | | | | | | |
| Mission MOUS et programmiste | 1 | 100 000 € | 100 000 € | 50 000 € | 50 000 € | | | |
| Plan de relogement tous occupants | 35,2 | 12 000 € | 422 400 € | 140 800 € | 140 800 € | 140 800 € | | |
| Etat foncier et immobilier | 11,76 | 3 500 € | 41 160 € | 41 160 € | | | | |
| Dossier environnemental et loi sur l'eau | 1 | 15 000 € | 15 000 € | 15 000 € | | | | |
| Etude géotechnique | 1 | 20 000 € | 20 000 € | 20 000 € | | | | |
| Modification/révision sommaire PLU | 1 | 15 000 € | 15 000 € | | 15 000 € | | | |
| Frais maitrise d'ouvrage | 0,6 | 50 000 € | 30 000 € | 15 000 € | 15 000 € | | | |
| *Total phase pré-opérationnelle* | | | **613 560 €** | | | | | |
| | | | | **281 960 €** | **220 800 €** | **140 800 €** | **0 €** | **0 €** |
| *Phase réalisation* | | | | | | | | |
| Appropriation des sols et locaux | 1 | 15 000 € | 15 000 € | | | | | |
| Libération des sols | 44 | 20 000 € | 880 000 € | | | 880 000 € | | |
| Travaux (montant/ha) | 11,76 | 1 000 000 € | 11 760 000 € | | | 3 920 000 € | 3 920 000 € | 3 920 000 € |
| Maitrise d'œuvre | | | 705 600 € | | | 235 200 € | 235 200 € | 235 200 € |
| mini-STEP (montant/EQH) | 0 | 700 € | 0 € | | | 0 € | 0 € | 0 € |
| Frais maitrise d'ouvrage | 0,9 | 50 000 € | 45 000 € | | | 15 000 € | 15 000 € | 15 000 € |
| Cession de terrains logement social et équipements publics | | | 0 € | | | | | |
| Cession de terrains aux fins de "régularisation foncière" | | | 0 € | | | | | |
| Autres recettes | | | 0 € | | | | | |
| *Total phase réalisation* | | | **13 405 600 €** | 0 € | 0 € | 5 050 200 € | 4 170 200 € | 4 170 200 € |
| ***Total opération*** | | | **14 019 160 €** | **281 960 €** | **220 800 €** | **5 191 000 €** | **4 170 200 €** | **4 170 200 €** |

*Bilan prévisionnel : amélioration de l'habitat*

| Postes | Quantité | Prix/unité | Total | A1 | A2 | A3 | A4 | A5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Phase pré-opérationnelle mutualisée avec celle de RHI* | | | | | | | | |
| *Phase réalisation* | | | | | | | | |
| Appropriation des sols et locaux | | | 0 € | | | | | |
| Subvention ANAH (par logement) | 110 | 28 000 € | 3 080 000 € | | | 1 026 667 € | 1 026 667 € | 1 026 667 € |
| Travaux (montant/ha) | 11,76 | 100 000 € | 1 176 000 € | | | 392 000 € | 392 000 € | 392 000 € |
| Maitrise d'œuvre | | | 70 560 € | | | 23 520 € | 23 520 € | 23 520 € |
| Frais maitrise d'ouvrage | 0,9 | 50 000 € | 45 000 € | | | 15 000 € | 15 000 € | 15 000 € |
| Cession de terrains logement social et équipements publics | | | 0 € | | | | | |
| Cession de terrains aux fins de "régularisation foncière" | | | 0 € | | | | | |
| Autres recettes (loyers, etc.) | | | 0 € | | | | | |
| *Total phase réalisation* | | | **4 371 560 €** | 0 € | 0 € | 1 457 187 € | 1 457 187 € | 1 457 187 € |
| ***Total opération*** | | | **4 371 560 €** | **0 €** | **0 €** | **1 457 187 €** | **1 457 187 €** | **1 457 187 €** |

*Plan de financement*

| Postes | Quantité | Prix/unité | Total | A1 | A2 | A3 | A4 | A5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Phase pré-opérationnelle mutualisée avec celle de RHI* | | | | | | | | |
| *Phase réalisation* | | | | | | | | |
| Appropriation des sols et locaux | | | 0 € | | | | | |
| Subvention ANAH (propriétaires-bailleurs) | 55 | 28 000 € | 1 540 000 € | | | 513 333 € | 513 333 € | 513 333 € |
| Subvention Etat (propriétaires-occupants) | 55 | 28 000 € | 1 540 000 € | | | 513 333 € | 513 333 € | 513 333 € |
| Travaux (montant/ha) | 11,76 | 100 000 € | 1 176 000 € | | | 392 000 € | 392 000 € | 392 000 € |
| Maitrise d'œuvre | | | 70 560 € | | | 23 520 € | 23 520 € | 23 520 € |
| Frais maitrise d'ouvrage | 0,9 | 50 000 € | 45 000 € | | | 15 000 € | 15 000 € | 15 000 € |
| Cession de terrains logement social et équipements publics | | | 0 € | | | | | |
| Cession de terrains aux fins de "régularisation foncière" | | | 0 € | | | | | |
| Autres recettes (loyers, etc.) | | | 0 € | | | | | |
| *Total phase réalisation* | | | **4 371 560 €** | 0 € | 0 € | 1 457 187 € | 1 457 187 € | 1 457 187 € |
| ***Total opération*** | | | **4 371 560 €** | **0 €** | **0 €** | **1 457 187 €** | **1 457 187 €** | **1 457 187 €** |

Plan de financement

| **Plan de financement** | | |
|---|---|---|
| Etat (LBU) | 13 480 576 € | 73,3% |
| ANAH | 1 540 000 € | 8,4% |
| Commune | 3 370 144 € | 18% |
| Total | 18 390 720 € | 100,0% |

# FICHE DE SYNTHESE

## DAPANI - Centre de village

Surface de la poche : 14,2 ha

Nombre de logements : 190

Densité bâtie : 13,4 logts/ha

Zonage assainissement : ANC transitoire

Equipements actuels assainissement : Inexistants

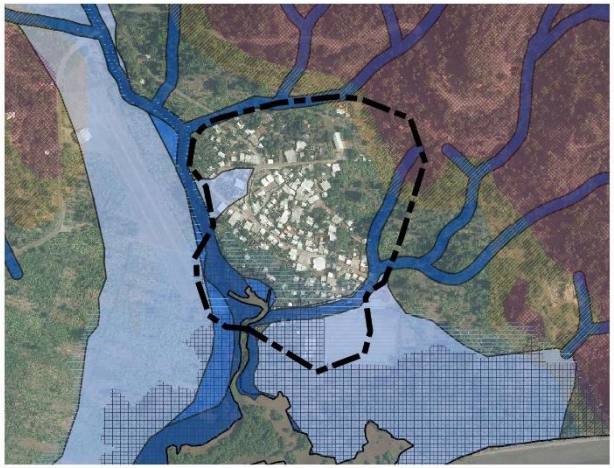
Opération proposée : Opération de RHI/RHS avec régularisation foncière. Relogement majoritairement in situ, sauf sous-secteur "Dapani mangrove"

Commentaire : L'opération menée (RHI ou RHS selon taux d'insalubrité dégagé par l'étude pré-opérationnelle) devra garantir la sortie d'insalubrité de l'ensemble du village, avec une intervention portant autant sur les réseaux que sur l'habitat.
Le centre du village de Dapani est marqué par un nombre important d'indivisions et de successions non réglées : la sortie opérationnelle devra offrir une régularisation de ces situations.
Ce périmètre d'intervention regroupe les secteurs "Dapani centre" et "Dapani mangrove" de la phase 2 du PCLHI.

| Type de construction | Total | | Dont durs | | Dont précaires | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Tous | Aléa fort | Tous | Aléa fort | Tous | Aléa fort |
| | 190 | 15 | 107 | 2 | 83 | 13 |

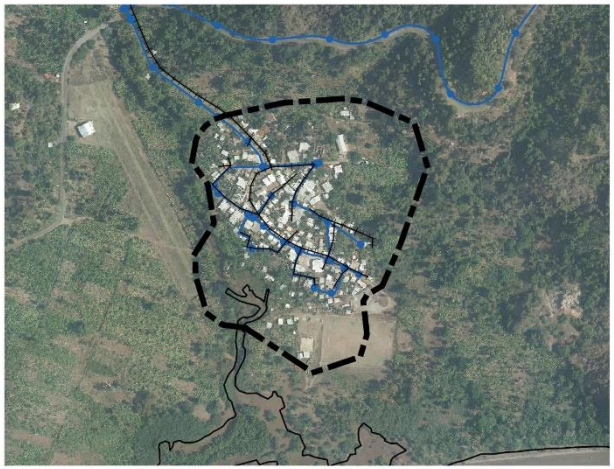
| Inclinaison de la pente (%) | Inférieure à 15 | Comprise entre 15 et 25 | Supérieure à 25 |
|---|---|---|---|
| | 189 | 0 | 1 |

Propriétaire foncier
- Commune
- Conseil Général
- Etat/Conservatoire du littoral
- Privé
- Parcelles en cours de régularisation



Niveaux d'aléas

| Submersion marine | Mouvements de terrain | Inondations |
|---|---|---|
| Fort | Fort | Faible |
| Moyen | Moyen | Fort |
| | | Moyen |



- Réseau basse tension EDM
- Réseau d'AEP
- Borne fontaine monétique

Type de zone du PLU
- AU
- U
- A
- N

0 150 300 m

*Action n°4 : Opération de réalisation de logements dans le cadre du lotissement Mougnendré 2*

SECTEUR D'INTERVENTION : Programmation de logements

OBJECTIFS

- Produire une offre de parcelles viabilisées et de logements pour satisfaire la demande
- Réserver une partie d'opération pour assurer le relogement d'habitants dont l'habitation sera démolie dans le cadre d'opérations de RHI
- Garantir une part d'habitat social dans cette opération (au moins 40% de logements aidés)
- Amorcer une démarche de densification du tissu urbain pour se conformer aux objectifs du Grenelle de l'environnement et de la loi ALUR

PRESENTATION DE L'ACTION

L'accroissement de la production de logements sociaux est l'une des conditions sine qua non à la prévention du développement d'un habitat indigne supplémentaire, en satisfaisant la demande de ménage dans l'incapacité financière de construire ou de faire construire des logements dignes.

La commune de Bandrélé a d'ores et déjà engagé une étude préalable pour la réalisation de ce lotissement.

Le scénario retenu par la commune prévoit la réalisation d'une école maternelle, de 8 immeubles de logements collectifs (pour 100 logements), de 17 parcelles destinées à de l'habitat social et de 25 parcelles en lots libres. Au moins 40 logements des immeubles d'habitations collectifs devront être des logements sociaux pour que cette opération soit éligible aux aides FRAFU.

REFERENCES COMPLEMENTAIRES

- Schéma d'aménagement et de développement communal de Bandrélé (fiche action n°13)
- Etude de faisabilité pour le lotissement Mougnendré II
- Plan d'actions pour le développement urbain durable à Mayotte (Fiches action « « Réorienter la SIM vers la production de logements sociaux », « Faire des allocations de logement un outil de financement du logement social », « Lancer un nouveau mode de location/accession des logements »)

BUDGET PREVU

L'étude préalable du lotissement Mougnendré devrait fournir prochainement un chiffrage détaillé de cette opération. Les dépenses et recettes ont été sommairement estimées sur la base :

- De la moyenne des coûts d'opération de lotissement par logement (données SIM) ;
- Des coûts d'objectif minimums issus de la phase 2 de l'étude préalable (160€/m$^2$).

| **Postes** | **Quantité** | **Prix/unité** | **Total** |
|---|---|---|---|
| *Nombre de logements prévus* | 142 | *43 356,00 €* | *6 156 552,00 €* |
| **Recettes** | | | |
| *Surface cessible dans l'esquisse retenue* | 31 600 | *160,00 €* | *5 056 000,00 €* |
| **Déficit** | | | |
| | | | *1 100 552,00 €* |

*Plan de financement*

| **Plan de financement** | | |
|---|---|---|
| FRAFU (viabilisation primaire et secondaire) | 880 442 € | 80,0% |
| Commune | 220 110 € | 20% |
| Total | 1 100 552 € | 100,0% |

*Action n°5  Mise en place d'une opération d'aménagement simplifié sur le site Gnambobole*

SECTEUR D'INTERVENTION : Production de logements et prévention du développement de l'habitat spontané

OBJECTIFS

- Offrir une solution de relogement pour les habitants de logements insalubres les plus précaires économiquement
- Réaliser une opération pilote à l'échelle de Mayotte avec les objectifs de maîtrise des coûts d'opération et la valorisation de l'autoconstruction

PRESENTATION DE L'ACTION

Un site de plus de 10 hectares classé en zone à urbaniser du PLU et exempt d'aléas forts de mouvements de terrain a été identifié en entrée de ville, au lieu-dit Gnambobole. Ce site est encore très peu construit. La commune l'a identifié dans son Schéma d'aménagement et de développement communal comme le siège d'une ZAC pour composer un nouveau quartier.

Les besoins en relogement – notamment issus des RHI identifiés sur la commune ne pouvant pas être couverts par le seul lotissement Mougnendré II, une partie de ce site pourra être utilisé de façon complémentaire sur le village de Bandrélé.

Une opération d'aménagement simplifiée, pourra y être menée, qui répondra à plusieurs objectifs majeurs pour faciliter le relogement des habitants concernés :

- Maîtriser les coûts de l'aménagement de la zone ;
- Réduire les coûts de construction en favorisant l'auto-construction (finition) des logements à partir d'un module de base ;
- Garantir une sécurité foncière à des occupants ne pouvant prétendre à l'accession à la propriété du sol (à articuler avec l'alinéa précédent).

Selon l'avancement de la réalisation de cet aménagement, il pourra être mobilisé pour reloger les occupants des logements précaires situés en discontinuité urbaine (Massimoni, Mgnambani…) en plus de ceux des RHI programmées.

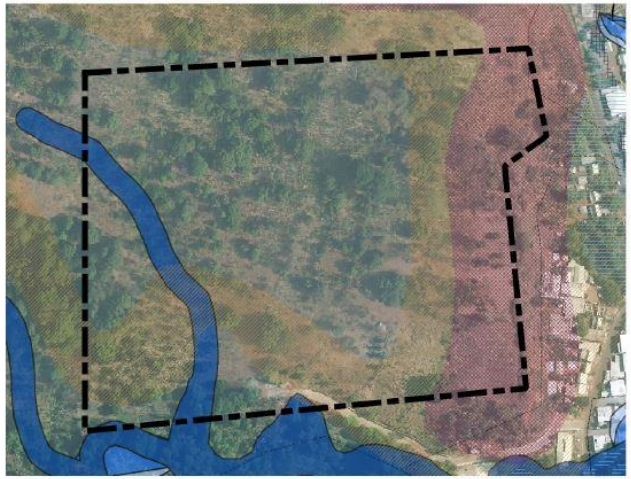
REFERENCES COMPLEMENTAIRES

- Schéma d'aménagement et de développement communal de Bandrélé, fiche action n°12
- Plan d'actions pour le développement urbain durable de Mayotte (Fiches action « Lancement d'un plan pour l'auto-construction encadrée » et « Créer un dispositif d'aménagement adapté »)

*Plan de financement de l'étude préalable*

| | | |
|---|---|---|
| Coût total de l'étude | 25 000 € | |
| Subventionné par | | |
| Commune de Bandrélé | 5 000 € | 20% |
| FRAFU | 20 000 € | 80% |

Propriétaire foncier
- Commune
- Conseil Général
- Etat/Conservatoire du littoral
- Privé
- Parcelles en cours de régularisation



Niveaux d'aléas

| Submersion marine | Mouvements de terrain | Inondations |
|---|---|---|
| Fort | Fort | Faible |
| Moyen | Moyen | Fort |
| | | Moyen |

N

0 70 140 m

- Réseau basse tension EDM
- Réseau d'AEP
- Borne fontaine monétique

Type de zone du PLU
- AU
- U
- A
- N

*Action n°6 : Opération de RHI/RHS autour du Mro Oua Dagoni*

SECTEUR D'INTERVENTION : Traitement de l'insalubrité inscrit dans un cadre de renouvellement urbain

OBJECTIFS :

- Procéder à une mise en sécurité de la zone inondable autour du Mro Oua Dagoni ;
- Mettre en valeur ce cours d'eau avec les aménagements paysagers adaptés dans une logique de préservation des trames bleues ;
- Garantir la sortie d'insalubrité des logements bordant ce cours d'eau ;
- Affirmer les limites entre terrains publics et privés, empêcher l'empiétement par les particuliers sur les lits de ravine, en réalisant notamment des espaces publics pour les valoriser.

PRESENTATION DE L'ACTION :

Le Mro Oua Dagoni est marquée par une forte insalubrité sur les espaces extérieurs. L'organisation des cours des logements qui le borde, la pratique de dépôt d'ordures ménagères ou encore l'absence solution d'assainissement satisfaisante constitue certains des principaux facteurs de cette insalubrité.

Le traitement de la zone devra être réalisé par une opération d'aménagement. La majorité des logements y sont construits en matériaux durs, l'enquête menée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle permettra de statuer sur le mode de financement (RHI/RHS) retenu, selon la part de logements en état d'insalubrité irrémédiable. Ce quartier constituant le cœur du village de Bandrélé, le travail sur les espaces publics sera mené avec attention.

L'aménagement des berges de la rivière pourra être réalisé dans une perspective de résilience du village aux aléas d'inondation : préservation d'un espace tampon autour de son lit pour assurer les fonctions de rétention en cas d'inondation, espaces publics inondables, surélévation des logements…

L'OPAH-RU qui sera lancée sur les quartiers Nord de Bandrélé sera couplée à cette opération pour le suivi des dispositifs incitatifs d'amélioration des logements. Toutefois, ceux-ci ne seront engagés qu'une fois que le confortement des réseaux humides aura été réalisé dans le cadre de cette opération.

REFERENCES COMPLEMENTAIRES

- Schéma d'aménagement et de développement communal (Fiche action n°7 « Front de mer de Bandrélé)
- Fiche action n° 8 du PCLHI

*Bilan prévisionnel*

## RHI Mro Oua Dagoni

| Postes | Quantité | Prix/unité | Total | A1 | A2 | A3 | A4 | A5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Phase pré-opérationnelle* | | | | | | | | |
| Mission MOUS et programmiste | 1 | 100 000 € | 100 000 € | 50 000 € | 50 000 € | | | |
| Plan de relogement tous occupants | 15 | 12 000 € | 180 480 € | 60 160 € | 60 160 € | 60 160 € | | |
| Etat foncier et immobilier | 3 | 3 500 € | 10 500 € | 10 500 € | | | | |
| Dossier environnemental et loi sur l'eau | 1 | 15 000 € | 15 000 € | 15 000 € | | | | |
| Etude géotechnique | 1 | 20 000 € | 20 000 € | 20 000 € | | | | |
| Modification/révision sommaire PLU | 1 | 15 000 € | 15 000 € | | 15 000 € | | | |
| Frais maitrise d'ouvrage | 0,6 | 50 000 € | 30 000 € | 15 000 € | 15 000 € | | | |
| *Total phase pré-opérationnelle* | | | **340 980 €** | 155 660 € | 125 160 € | 60 160 € | 0 € | 0 € |
| | | | | | | | | |
| *Phase réalisation* | | | | | | | | |
| Appropriation des sols et locaux | 9 | 15 000 € | 135 000 € | | | | | |
| Libération des sols | 18,8 | 20 000 € | 376 000 € | | | 376 000 € | | |
| Subvention ANAH (propriétaires-bailleurs) | 19 | 28 000 € | 526 400 € | | | 175 467 € | 175 467 € | 175 467 € |
| Subvention Etat (propriétaires-occupants) | 19 | 28 000 € | 526 400 € | | | 175 467 € | 175 467 € | 175 467 € |
| Travaux (montant/ha) | 3 | 1 000 000 € | 3 000 000 € | | | 1 000 000 € | 1 000 000 € | 1 000 000 € |
| Maitrise d'œuvre | 6% montant des travaux | | 180 000 € | | | 60 000 € | 60 000 € | 60 000 € |
| mini-STEP (montant/EQH) | 0 | 700 € | 0 € | | | 0 € | 0 € | 0 € |
| Frais maitrise d'ouvrage | 0,9 | 50 000 € | 45 000 € | | | 15 000 € | 15 000 € | 15 000 € |
| Cession de terrains logement social et équipements publics | | | 0 € | | | | | |
| Cession de terrains aux fins de "régularisation foncière" | | | 0 € | | | | | |
| Autres recettes | | | 0 € | | | | | |
| *Total phase réalisation* | | | **4 788 800 €** | 0 € | 0 € | 1 801 933 € | 1 425 933 € | 1 425 933 € |
| ***Total opération*** | | | **5 129 780 €** | **155 660 €** | **125 160 €** | **1 862 093 €** | **1 425 933 €** | **1 425 933 €** |

| **Plan de financement** | | |
|---|---|---|
| ANAH | 526 400 € | 10,3% |
| Etat (LBU) | 3 682 704 € | 71,8% |
| Commune | 920 676 € | 18% |
| Total | 5 129 780 € | 100,0% |

# FICHE DE SYNTHESE

## BANDRELE - Mro Oua Dagoni

Surface de la poche : 3 ha

Nombre de logements : 94

Densité bâtie : 32 logt/ha

Zonage assainissement Collectif

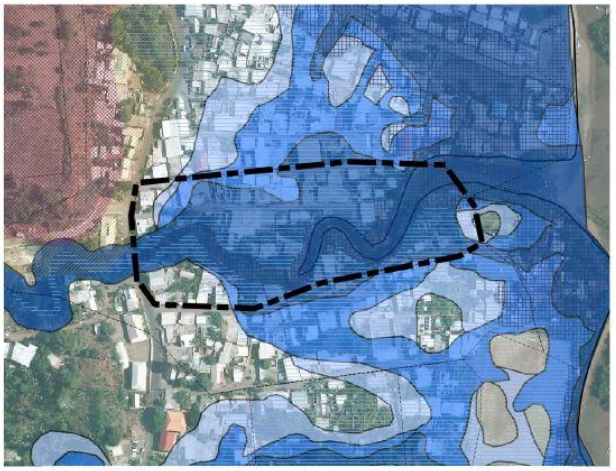
Equipements actuels assainissement : Réseaux EU existant sur la rive sud uniquement

Opération proposée : RHS

| Type de construction | Total | | Dont durs | | Dont précaires | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Tous | Aléa fort | Tous | Aléa fort | Tous | Aléa fort |
| | 94 | 63 | 72 | 44 | 22 | 19 |

| Inclinaison de la pente (%) | Inférieure à 15 | Comprise entre 15 et 25 | Supérieure à 25 |
|---|---|---|---|
| | 94 | 0 | 0 |

Propriétaire foncier
- Commune
- Conseil Général
- Etat/Conservatoire du littoral
- Privé
- Parcelles en cours de régularisation

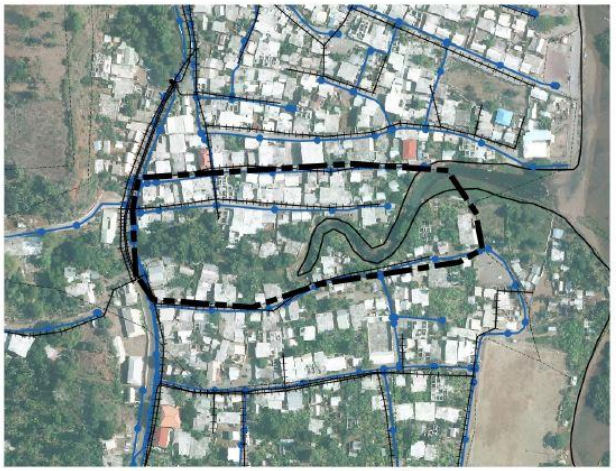


Niveaux d'aléas

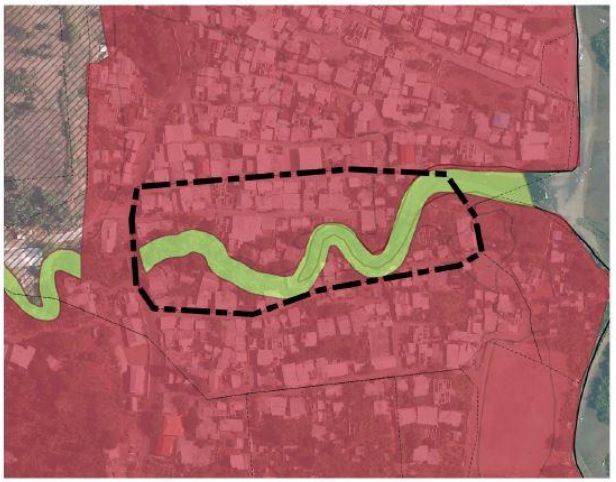
| Submersion marine | Mouvements de terrain | Inondations |
|---|---|---|
| Fort | Fort | Faible |
| Moyen | Moyen | Fort |
| | | Moyen |

N

0 70 140 m



- Réseau basse tension EDM
- Réseau d'AEP
- Borne fontaine monétique



Type de zone du PLU
- AU
- U
- A
- N

*Action n°7: Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain sur les quartiers entourant l'ancienne mairie de Bandrélé*

SECTEUR D'INTERVENTION : Lutte contre l'insalubrité dans un cadre de renouvellement urbain

OBJECTIFS :

- Inciter à des travaux d'amélioration les propriétaires de logements dans le quartier :
    - Financés par la LBU pour les propriétaires occupants ;
    - Et par les aides de l'ANAH pour les propriétaires bailleurs ;
- Requalifier les voiries et les espaces publics ;
- Revitaliser le centre-bourg de Bandrélé.

Si les poches bidonvillisées de manière homogène sont celles de Nyambotiti et Kardjavenza, l'ensemble de la moitié Nord du village de Bandrélé est composé d'un tissu urbain particulièrement dégradé, et ce de manière continue. La présence significative d'insalubrité, autant dans les espaces privatifs que dans les espaces publics, justifie le recours à une OPAH-RU sur ce secteur.

En outre, 26% des habitants du village de Bandrélé sont locataires de leur logement, ce qui constitue la part la plus importante sur la commune. Les interventions de l'ANAH (incitation à l'amélioration des logements de propriétaires-bailleurs) sont à même de rencontrer leur public-cible.

Le démarrage de l'opération pourra être réalisé lorsque les travaux de viabilisation de l'opération d'aménagement des abords du Mro Oua Dagoni auront été réalisés.

L'étude pré-opérationnelle portera également sur les potentiels de redynamisation à travers l'offre de services et commerciale. Le FISAC (Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce) pourra être mobilisé pour stimuler cette offre.

*Bilan prévisionnel*

| Postes | Quantité | Prix/unité | Total | A1 | A2 | A3 | A4 | A5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Suivi-animation | 1 | 150 000 € | 150 000 € | 75 000 € | 75 000 € | | | |
| Etat foncier et immobilier | 17,8 | 3 500 € | 62 300 € | 62 300 € | | | | |
| Dossier environnemental et loi sur l'eau | 1 | 15 000 € | 15 000 € | 15 000 € | | | | |
| Etude géotechnique | 1 | 20 000 € | 20 000 € | 20 000 € | | | | |
| Modification/révision sommaire PLU | 1 | 15 000 € | 15 000 € | | 15 000 € | | | |
| Frais maitrise d'ouvrage | 0,6 | 50 000 € | 30 000 € | 15 000 € | 15 000 € | | | |
| *Total phase pré-opérationnelle* | | | **262 300 €** | 172 300 € | 90 000 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| | | | | | | | | |
| *Phase réalisation* | | | | | | | | |
| Appropriation des sols et locaux | 9 | 10 000 € | 90 000 € | | | | | |
| Subvention ANAH (par logement) | 35 | 28 000 € | 972 160 € | | | 324 053 € | 324 053 € | 324 053 € |
| Aide amélioration logement propriétaires occupants (LBU) | 89 | 28 000 € | 2 499 840 € | | | | | |
| Travaux (montant/ha) | 17,8 | 100 000 € | 1 780 000 € | | | 593 333 € | 593 333 € | 593 333 € |
| Maitrise d'œuvre | 6% montant des travaux | | 106 800 € | | | 35 600 € | 35 600 € | 35 600 € |
| Frais maitrise d'ouvrage | 0,9 | 50 000 € | 45 000 € | | | 15 000 € | 15 000 € | 15 000 € |
| Cession de terrains logement social et équipements publics | | | 0 € | | | | | |
| Cession de terrains aux fins de "régularisation foncière" | | | 0 € | | | | | |
| Autres recettes (loyers, etc.) | | | 0 € | | | | | |
| *Total phase réalisation* | | | **5 493 800 €** | 0 € | 0 € | 967 987 € | 967 987 € | 967 987 € |
| ***Total opération*** | | | **5 756 100 €** | **172 300 €** | **90 000 €** | **967 987 €** | **967 987 €** | **967 987 €** |

| **Plan de financement** | | |
|---|---|---|
| Etat (LBU) | 3 827 152 € | 66,5% |
| Anah | 972 160 € | 16,9% |
| Commune | 956 788 € | 17% |
| Total | 5 756 100 € | 100,0% |

# FICHE DE SYNTHESE

## BANDRELE - Quartiers autour de la mairie

Surface de la poche : 12 ha

Nombre de logements : 346

Densité bâtie : 29 logts/ha

Zonage assainissement : Collectif

Equipements actuels assainissement : Réseaux en partie réalisés

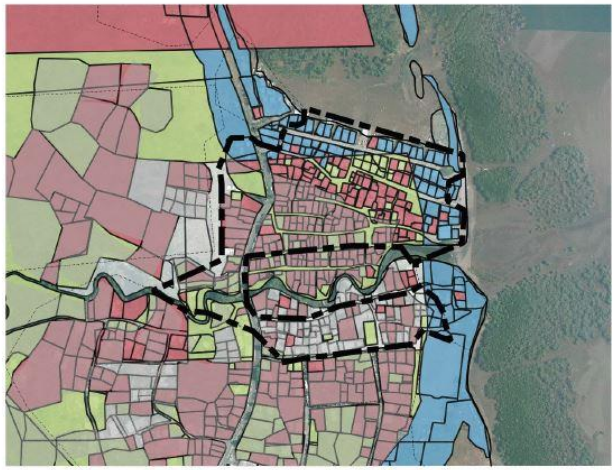
Logements en zone non constructible: 0

Opération proposée : OPAH-RU

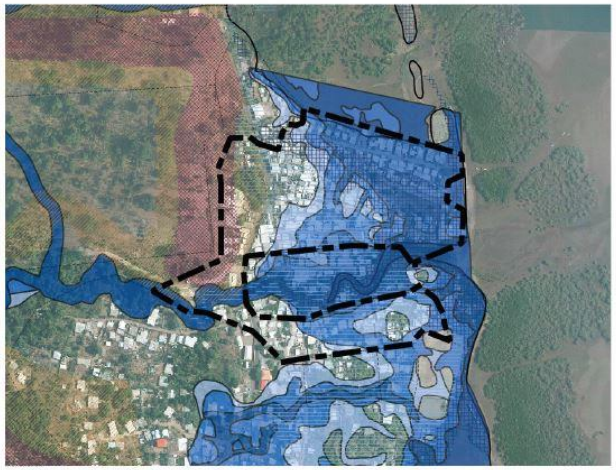
Commentaire : Ces quartiers, qui s'étendent de la rue Potéléa au Nord à la rue Céléa au Sud, et entre la RN et la mangrove, ont été considérés comme quartiers urbains dégradés. L'OPAH-RU qui y est proposée a vocation à améliorer l'habitat, proposer une offre d'espace publics, améliorer les réseaux...
Son périmètre engloble également les opérations de RHI et RHS (cf fiche dédiée)

| **Type de construction** | Total | | Dont durs | | Dont précaires | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Tous | Aléa fort | Tous | Aléa fort | Tous | Aléa fort |
| | 346 | 111 | 294 | 11 | 52 | 25 |

| **Inclinaison de la pente (%)** | Inférieure à 15 | Comprise entre 15 et 25 | Supérieure à 25 |
|---|---|---|---|
| | 338 | 6 | 2 |



Propriétaire foncier
- Commune
- Conseil Général
- Etat/Conservatoire du littoral
- Privé
- Parcelles en cours de régularisation



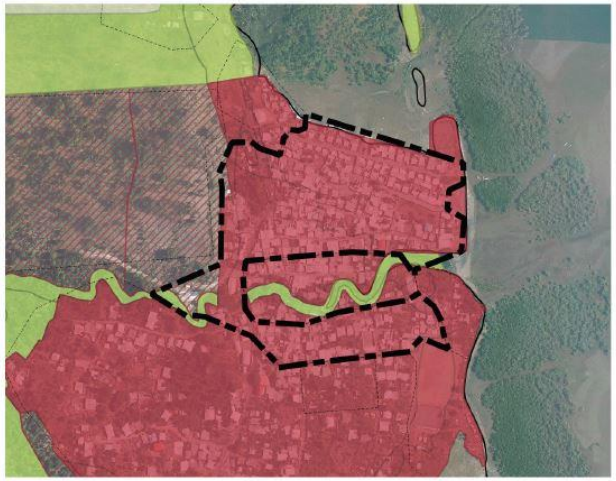
Niveaux d'aléas

| Submersion marine | Mouvements de terrain | Inondations |
|---|---|---|
| Fort | Fort | Faible |
| Moyen | Moyen | Fort |
| | | Moyen |

N

0 150 300 m

- Réseau basse tension EDM
- Réseau d'AEP
- Borne fontaine monétique



Type de zone du PLU
- AU
- U
- A
- N

# FICHE DE SYNTHESE

## BANDRELE - Ensemble secteur Nord

Surface de la poche : 17,8 ha

Nombre de logements : 496

Densité bâtie : 28 logts/ha

Zonage assainissement : Majoritairement collectif

Equipements actuels assainissement : Inexistants

Opération proposée : RHS avec régularisation foncière

Commentaire : Le périmètre d'OPAH-RU proposé sur le Nord de Bandrélé englobe les opérations de RHI proposées sur les sites de Nyambotiti et Kardjavenza, la RHS Mro Oua Dagoni et les quartiers entourant la mairie.
Elle pourra constituer le support du projet urbain du village de Bandrélé, et l'équipe de suivi animation assurera la coordination des dispositifs incitatifs d'amélioration de l'habitat.

| **Type de construction** | Total | | Dont durs | | Dont précaires | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Tous | Aléa fort | Tous | Aléa fort | Tous | Aléa fort |
| | 496 | 208 | 372 | 133 | 124 | 75 |

| **Inclinaison de la pente (%)** | Inférieure à 15 | Comprise entre 15 et 25 | Supérieure à 25 |
|---|---|---|---|
| | 485 | 7 | 4 |

*Action n°8 Mise en place d'une démarche de type Gestion urbaine et sociale de proximité sur le village de Bandrélé*

PRESENTATION DE L'ACTION :

Un important travail d'information et de sensibilisation des particuliers aux règlements du PLU et aux enjeux relatifs aux risques naturels doit être mené pour améliorer la qualité des constructions sur le territoire communal.

Un dispositif de type Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) sera mis en place dans le village prioritaire de Bandrélé, où plusieurs opérations d'aménagement sont prévues par le PCLHI. Elle sera portée par le service politique de la ville en collaboration avec la Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale du PCLHI, et permettra d'aller à la rencontre des habitants et de les sensibiliser à ces problématiques.

La GUSP pourra également intervenir sur d'autres problématiques à identifier, telles que la gestion des déchets ménagers et des encombrants, pour une amélioration de la vie quotidienne des habitants. Un groupe projet sera créé dans le village, incluant des habitants volontaires pour s'impliquer dans cette démarche, des élus du village, un représentant de la Préfecture, un représentant du Centre de Ressource et des membres du tissu associatif. La démarche sera formalisée par une feuille de route signée par l'ensemble des partenaires.

Cette démarche pourra être inscrite dans la programmation 2017 de la politique de la ville, et être étendue dès 2018 aux autres villages prioritaires de la commune.

Divers outils pourront être mobilisés à cet effet (diagnostics en marchant, ateliers, activités périscolaires, etc.). Le Centre de Ressource de Mayotte (CDR) pourra appuyer cette démarche.

BUDGET PREVU

Seront mobilisés pour la coordination et l'animation de cette fiche action GUSP :

- Le chargé de mission politique de la ville (20% ETP), dont le coût est évalué à 35 000 EUR par an
- L'adulte relais (50% ETP), dont le coût est évalué à 28 000 EUR par an

| **Poste** | **A1** | **A2** | **A3** | **A4** | **A5** | **Total** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Mise en place d'une GUSP | Animation du dispositif | | | | | |
| | 17 500 € | 17 500 € | 17 500 € | 17 500 € | 17 500 € | 87 500 € |

| **Plan de financement** | | |
|---|---|---|
| Financements politique de la ville | 43 750 € | 50,0% |
| Commune | 43 750 € | 50% |
| Total | 87 500 € | 100,0% |

*Action n°9: Renforcer la police de l'urbanisme*

SECTEUR D'INTERVENTION : Maîtrise du développement urbain et prévention de l'apparition d'habitat indigne

OBJECTIFS

- Eviter que l'auto-construction non régulée ne génère à termes des dysfonctionnements urbains
- Eviter le mitage des espaces agricoles et naturels
- Prévenir le développement d'un habitat précaire, insalubre et informel

PRESENTATION DE L'ACTION

La commune rencontre actuellement des difficultés à contrôler les mises en chantier de logements ne disposant pas de permis de construire sur son territoire. Ce développement sans contrôle peut être constitué de cases précaires construites par des occupants sans droits ni titres sur le terrain d'assiette, mais peut également relever de propriétaires (a minima selon le droit coutumier) construisant des logements en dur sans permis de construire. Si elles ne génèrent pas d'insalubrité dans la même mesure, ces deux dynamiques pénalisent l'organisation du territoire communal et provoqueront à terme des dysfonctionnements urbains : difficultés liées à l'accessibilité, au passage de réseaux, notamment humides, constructions sans prise en compte des caractéristiques des sols et éventuellement situées en zone d'aléas naturels…

Une convention de partenariat a été signée avec la DEAL au mois de décembre 2015 pour la mise en place d'une assistance sur toutes les questions relatives à la police de l'urbanisme :

- Instruction des permis de construire réalisée par la DEAL ;
- Assistance pour la rédaction de procès-verbaux d'infraction en cas de non-respect de l'autorisation délivrée ;
- Contravention de grande voirie pour les constructions effectuées sans autorisation en ZPG ;
- Assistance en cas de nécessité de saisine du procureur de la République pour construction illégale.

Un comité de suivi est instauré pour cette convention, dont le secrétariat est assuré par la DEAL. Les comités techniques du PCLHI assureront cette fonction de comité de suivi.

# ARTICLE 5 - MODALITES RELATIVES A LA COMPOSITION ET AU FONCTIONNEMENT DE L'EQUIPE DE SUIVI ANIMATION

Un chargé de projet PCLHI devra être recruté pour assurer :

- Suivi des opérations mises en œuvre dans le cadre du PCLHI – 40% ETP ;
- Assurer la coordination entre les services techniques, le référent politique de la ville et l'adulte relais, le directeur du CCAS lorsque celui-ci sera créé – 20 % ETP ;
- Inscrire le PCLHI dans le projet communal (analyser des interactions entre les différents documents réglementaires et projets urbains communaux, mettre en cohérence l'ensemble des projets) – 20% ETP ;
- Tenir un tableau de bord des indicateurs de suivi – 20% ETP ;

# ARTICLE 6 - MODALITES RELATIVES AU FINANCEMENT DU DISPOSITIF DE SUIVI ANIMATION

## 6.1. Montant du dispositif sur 5 ans

Le montant du dispositif sur 5 ans (durée de la présente convention) est réparti comme suit :

| **Equipe de suivi – animation restreinte** | **Coût mensuel** (salaire brut + charges) | **Coût annuel** | **Coût sur 5 ans** |
|---|---|---|---|
| Chargé de projet PCLHI | 2 916 € | 35 000 € | 175 000 € |
| Chargé de projet politique de la ville (20% ETP) | 583€ | 7 000€ | 35 000€ |
| Adulte relais (20% ETP) | 500€ | 6 000€ | 30 000€ |
| Directeur CCAS (quand créé, 10%ETP) | 291€ | 3500€ | 17 500€ |

## 6.2. Plan de financement

| | **Coût sur 5 ans (salaire brut + charges)** | **Part du financement Etat %** | **Montant du financement commune** |
|---|---|---|---|
| **Chargé de projet PCLHI** | 175 000 | 80% | 0% |
| **Chargé de projet PV (20%)** | 35 000 | 50% | 50% |
| **Adulte relais** | 30 000 | 64% | 36% |
| **Directeur CCAS** | 17 500 | 0% | 100% |
| **Total** | **257 500€** | 70% | 30% |

# ARTICLE 7 - MODALITES RELATIVES A L'EVALUATION ET AU SUIVI DU PCLHI

## 7.1. La gouvernance du PCLHI

Le suivi et l'évaluation du PCLHI s'appuiera sur :

- La gouvernance d'un comité de pilotage et d'un comité technique semestriels :
    - Un comité de pilotage co-présidé par le Maire et le sous-Préfet chargé de mission cohésion sociale et jeunesse ou un représentant de la DEAL, associant les élus de la Commune en charge de l'habitat et de l'aménagement ainsi que les différents partenaires impliqués dans la démarche (DEAL, DJSCS, CAF, ARS, ANAH, etc.).

- Un comité technique composé de l'équipe de suivi-animation du PCLHI, de l'équipe en charge de la politique de la ville, de représentants du CCAS et des différents partenaires impliqués dans la démarche (DEAL, DJSCS, CAF, ARS, ANAH, etc.).

Une collaboration entre la Commune de Sada, l'Etat, les acteurs du PDLHI lorsque celui-ci sera pleinement opérationnel et/ou tout autre partenaire impliqué dans la lutte contre l'insalubrité permettra de s'engager dans une démarche d'amélioration continue.

- Des indicateurs qualitatifs et quantitatifs qui seront mis à jour de manière récurrente tous les semestres et permettront un pilotage fin du PCLHI, en fonction de la performance des résultats.

Le chargé de mission PCLHI pilote le suivi et l'évaluation du PCLHI en s'appuyant sur le tableau des actions prioritaires définies et la programmation pluri-annuelle établie. Il met en place les indicateurs quantitatifs et qualitatifs pertinents afin d'assurer le suivi et la remontée des informations en comité technique et en comité de pilotage.

## 7.2. Indicateurs choisis

| | Thématique concernée | Indicateur choisi | Objectif ciblé |
|---|---|---|---|
| **Sécuriser les zones à risques et veiller au respect des règles d'urbanisme** | Application des prescriptions constructives du PLU | Nombre de permis de construire refusés | |
| | | Nombre de constructions ou extensions démarrées et arrêtées par les communes pour non conformité aux règles d'urbanisme et/ou empiètement sur l'espace public | |
| | | Nombre total de permis de construire délivrés | Augmentation de 20% par an du nombre de PC délvrés |
| | Surveillance des zones à risque | Nombre de constructions neuves en zone d'aléa fort | 0 nouvelle construction en zone d'aléa fort |
| | | Nombre de personnes relogées hors zone d'aléa fort | 10 par an à partir de 2018 |
| | Accès à l'eau potable | Nombre de ménages raccordés à un compteur individuel AEP | |
| **Favoriser l'accès au logement décent** | Création du réseau primaire d'assainissement | Nombre de ménages pouvant être desservis par le réseau d'assainissement primaire | |
| | Raccordement au réseau primaire | Nombre de ménages effectivement raccordés au réseau d'assainissement collectif | 100 logements raccordés (branchement privé) par an |
| | Mise en place de la filière de traitement des effluents | Nombre de STEP de village construites | 2 STEP de village construites en 2021 (villages de M'tsamboro et M'tsahara) |
| | | Nombre de cadres communaux ayant suivi la formation assainissement non collectif du CNFPT | 2 cadres au moins ont suivi la formation ANC du CNFPT |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Création du SPANC | SPANC créé et opérationnel en 2021 |
| | Créer une offre de foncier viabilisé | Surface de terrains viabilisés créés | |
| | Créer une offre de logements décents | Nombre de logements décents créés (inclue les sorties de vacance et d'insalubrité) | 50 logements créés par an[8] |
| | | Nombre de logements améliorés | |
| | | Part de logements sociaux dans les logements créés | 40% |
| **Intégrer le droit commun** | Régularisation du parcellaire | Nombre de parcelles régularisées | |
| **Mettre en œuvre le PCLHI** | Communication entre services/organisations travaillant à la mise en œuvre du PCLHI | Nombre de fiches navette de signalement de logement insalubre envoyée par le CCAS au chargé de mission PCLHI | 20 fiches navettes envoyées par an |
| | | Nombre de fiches navettes entre le relais communal PCLHI et le responsable intercommunal PCLHI | |
| | | Nombre de fiches navettes échangées entre le chef de projet PCLHI et le tissu associatif | |

## ARTICLE 8 - MODALITES DE PAIEMENT DE LA SUBVENTION ETAT

La participation financière de l'Etat s'effectuera sur la base de la production d'un rapport d'activité annuel.

La subvention sera versée au maître d'ouvrage dans les conditions suivantes :

- Par acomptes successifs, sur présentation :
  - Du rapport d'activité annuel présentant le détail des actions conduites et les résultats atteints
  - D'un état récapitulatif des dépenses réalisées au titre de l'action subventionnée et des justificatifs associés, dûment datés et signés.
- Pour le solde, sur présentation :
  - Du rapport d'activité final,

[8] Correspond aux objectifs du PLU (334 logements à créer entre 2010 et 2017)

- D’un état récapitulatif des dépenses réalisées au titre de l’action subventionnée et des justificatifs associés, dûment datés et signés.

# ANNEXES

## Annexe 1 : Liste des acronymes utilisés

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

BTC : brique de terre comprimée

CAF : Caisse d'Allocations Familiales

CPER : Contrat de Plan Etat-Région

DST : Direction des Services Techniques

FASUL : Fonds d'Aide Sociale Urgence Logement

FISAC : Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce

FNADT : Fonds national d'aménagement et de développement du territoire

FRAFU : Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain

GUP : gestion urbaine de proximité

IMF : Institution de Microfinance

LBU : Ligne Budgétaire Unique

LHI : Lutte contre l'Habitat Indigne

MOUS : Maitrise d'œuvre urbaine et sociale

OGRAL : Opération Groupée d'Amélioration Légère

OPAH-RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain

PAH : Prêt pour l'Amélioration de l'Habitat

PCLHI : Plan Communal de Lutte contre l'Habitat Indigne

PDLHI : Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne

PIG : Projet d'Intérêt Général

PLU : Plan Local d'Urbanisme

RHI : Résorption d'Habitat Insalubre

RHS : Résorption d'Habitat Spontané

SAR : Schéma d'Aménagement Régional

SIDOM : Société Immobilière d'Outre-Mer

SIM : Société Immobilière de Mayotte

SIMKO : Société Immobilière de Kourou

STEP : Station d'Epuration des Eaux Usées

TCO : Territoires de la Côte Ouest

ZPG : Zone des cinquante Pas Géométriques