





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

Programme d'orientations et
d'actions « Habitat »



Pièce	POA HABITAT					
Version	N°1					
Maîtrise d'Ouvrage	CADEMA					
Bureau(x) d'étude(s)						
Rédacteurs						

SOMMAIRE

INTRODUCTION	10
LES ORIENTATIONS	11
1. METTRE EN ŒUVRE UNE STRATEGIE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS	11
2. CONFORTER LA POLITIQUE FONCIERE ET LA DYNAMIQUE DE PROJETS URBAINS	13
3. MOBILISER TOUS LES LEVIERS POUR TRAITER LES SITUATIONS D'HABITAT INDIGNE ET PRECAIRE	13
4. REpondre AUX BESOINS SPECIFIQUES	15
5. ACCOMPAGNER LES HABITANTS DANS LEURS PARCOURS ET LEURS PROJETS	16
6. PILOTER ET SUIVRE LA POLITIQUE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT	16
LE PLAN D'ACTION	18
7. LES FICHES ACTIONS	18
8. ACTIONS PRIORITAIRES ET CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE	27
LES ANNEXES	29

INTRODUCTION

Le Programme d'orientations et d'actions (POA) constitue l'instrument de mise en œuvre de la politique de l'habitat dans le PLUi de la CADEMA qui tient lieu de PLH. Il précise les orientations et les objectifs relatifs à l'habitat inscrits dans le PADD, et détaille les actions pour les mettre en œuvre.

Le POA représente la feuille de route de la collectivité pour mener sa politique en matière d'habitat pendant les 6 ans à venir.

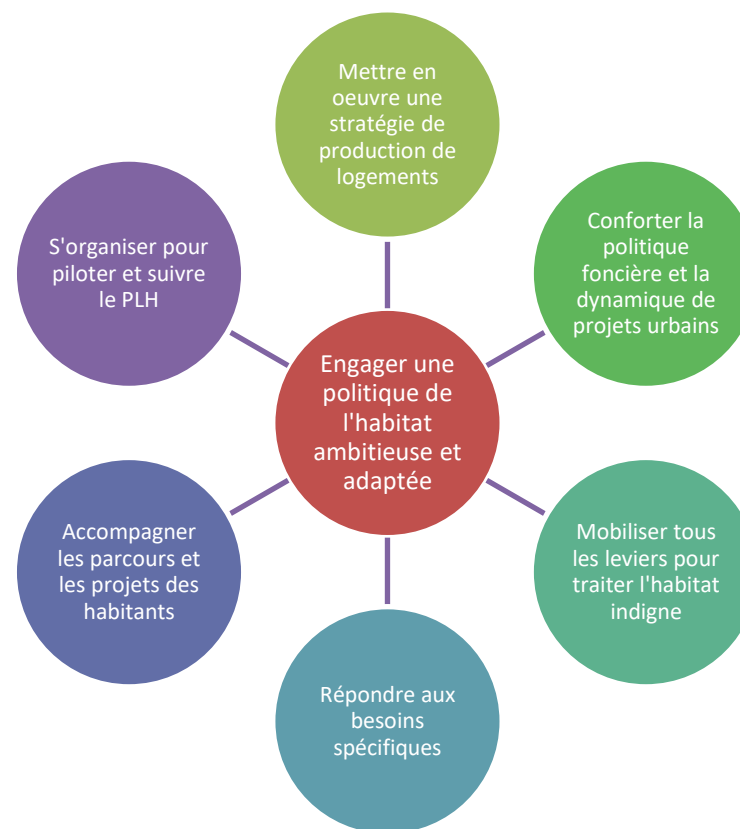
Le POA est une pièce non opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Il est complété par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui exposent la manière dont la collectivité souhaite intervenir sur certains secteurs de son territoire.

Article L151-45 du code de l'urbanisme

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat [...], il comporte un programme d'orientations et d'actions. Le programme d'orientations et d'actions comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat [...]

Dans le contexte spécifique de Mayotte, la politique intercommunale de l'habitat de la CADEMA s'articule fortement avec la politique menée à l'échelle du département.

Intercommunalité récente¹ confrontée à d'importantes problématiques de logement et d'habitat², cette nouvelle politique, adaptée et réaliste, se structure autour de six orientations :



¹ Créé le 28 décembre 2015

² Cf. diagnostic du PLUIH

LES ORIENTATIONS

1. METTRE EN ŒUVRE UNE STRATEGIE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

A. UN OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS VOLONTARISTE : 1 000 LOGEMENTS / AN

Le territoire de la CADEMA connaît une progression démographique exceptionnelle (+5,5% par an entre 2012 et 2017) qui se traduit par des besoins en logement très importants. En cohérence avec le scénario de développement démographique et les hypothèses d'évolution du parc de logements existants retenus dans le PADD, l'objectif de production est fixé à 5 000 logements³ à horizon 2028 (temps du PLH), soit 1 000 logements par an.

Pour produire à la hauteur de cet objectif, des conditions à la fois techniques, organisationnelles et financières sont à réunir.

La programmation quantitative est déclinée par commune et par village sur la base des potentialités foncières et des projets et à partir des potentialités du PLUI (cf. OAP thématique habitat).

B. UNE DOMINANTE DE LOGEMENTS SOCIAUX LOCATIFS ET EN ACCESSION

Au regard des besoins en logements économiquement accessibles, la programmation prévoit que plus de 50% des logements produits soient des logements à loyers ou prix encadrés : logements locatifs sociaux et très sociaux, logements en accession sociale à la propriété, et logements adaptés⁴.

A cette offre de logements s'ajoutent les nouvelles places d'hébergement qui seront créées sur le territoire (cf. supra).

2022-2028
(Temps du PLH)
1 000 / an minimum



- (a) LLS - LLTS (80% minimum) et PLS
- (b) LLTSA - logements d'insertion
- (c) PLI et autres programmes locatifs libres des bailleurs sociaux
- (d) Sans présager de la destination des logements (occupés par leur propriétaires ou mis à la location)

La répartition par type de logements résulte du croisement de plusieurs informations :

- L'objectif global de production retenu dans le PADD, soit 1 000 logements/an (avec PC) ;
- Des besoins dominants de logements à coûts accessibles et à bas loyers ;
- Les objectifs triennaux SRU pour les deux communes⁵ ;
- La capacité à faire des opérateurs, principalement la SIM, pour le locatif social ;
- La relance de l'accession sociale à la propriété, avec un nouvel opérateur en place ;
- La mise en place de financements spécifiques pour développer des logements locatifs adaptés autrement dit à bas coût (LLTSA et logements d'insertion) ;
- Des besoins de logements locatifs intermédiaires identifiés pour des ménages salariés à revenus moyens.

³ Logements avec permis de construire

⁴ Financement LLTS-A

⁵ Objectifs triennaux SRU 2021-2023 : 256 logements par an pour Mamoudzou et 99 par an pour Dembéné

Par rapport à la situation existante, cette programmation implique :

- ⇒ Une augmentation de la production de logements locatifs sociaux LLT et LLTS⁶ ;
- ⇒ Le développement des produits spécifiques à bas coûts, notamment pour les relogements : LLTS-A (objectif minimum de 80 / an)⁷ et logements d'insertion (objectif de 20 / an) ;
- ⇒ Une montée en charge rapide et progressive de la production de logements en accession sociale à la propriété (dont dispositifs PSLA, BRS) pour arriver rapidement à 100 / an sur le territoire de la CADEMA ;
- ⇒ Une démarche d'accompagnement des initiatives privées et d'incitation des propriétaires au dépôt de permis de construire.

Présentation synthétique des deux produits logements adaptés :

	Logements d'insertion (accession)	LLTSA (locatif)
Cadre réglementaire	Arrêté du 15 décembre 2016 pour l'accession sociale en auto-construction encadrée Arrêté du 14 mai 2020	Arrêté du 14/03/2011 relatif aux caractéristiques des logements sociaux outre-mer Décrets du 17/09/2021
Conditions	Plafonds de ressources LAS-LATS Ménages français ou carte séjour 10 ans Commission d'éligibilité Accompagnement par maîtrise d'ouvrage agréée	3 pièces principales de 56m2 minimum Plafond de loyer : 2,79€/m2 Plafonds de ressources : < 50% PLUS Régions
Aides	Subvention forfaitaire entre 50 et 75% LAS-LATS selon les ressources des ménages	Aide jusqu'à 70 000€ / logement (jusqu'à 100% du prix de revient) Aide pour la gestion renforcée : 8 000€ / an

⁶ Environ 150 logements par an ont été produits de 2016 à 2019 et la programmation 2020 de la SIM permet d'envisager la livraison d'environ 350 logements locatifs sociaux sur le territoire (66% LLTS/34%LLS) en 2022 et 2023, soit 175 par an.

⁷ Objectif de production : 500 logements sur 3 ans (2021-2023) à l'échelle départementale

⁸ cf. rapport du CDHH de 2019, déclinaison du PLOM 2020.

C. UN APPAREIL DE PRODUCTION A CONFORTER

L'ensemble des acteurs s'accorde sur les insuffisances de l'appareil de production à Mayotte principalement : manque d'opérateur(s), déficit de professionnels du BTP, coûts des matériaux non maîtrisés. Des pistes identifiées dans les différents documents cadre⁸ de la politique du logement menée à l'échelle départementale restent à concrétiser : projet d'un Organisme Foncier Solidaire (OFS⁹), expérimentation de nouvelles filières de matériaux, etc. A l'échelle du territoire de la CADEMA, et en partenariat avec la C.C. Sud, un nouvel opérateur social a été créé en 2021 : la coopérative Hlm « Hippocampe Habitat » doit se positionner sur des dispositifs d'accession sociale à la propriété¹⁰ : Prêt social location-accession (PSLA), Bail réel solidaire (BRS), accession sociale en « action cœur de ville ».

D. DES MOYENS POUR UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS DE QUALITE

La qualité des logements produits représente un objectif partagé par l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat : qualité technique, qualité urbaine et architecturale mais aussi qualité d'usage. A l'échelle de la CADEMA, l'enjeu est de favoriser les projets qualitatifs notamment en termes environnemental. Le sujet de la qualité d'usage des logements, dans le contexte de Mayotte et en distinguant les secteurs urbains et ruraux, mérite aussi d'être traité à partir des résultats de l'étude en cours. Celle-ci pourra donner lieu à un cahier de prescriptions à destination des maîtres d'ouvrage et opérateurs.

⁹ La loi ALUR crée un nouveau dispositif qui dissocie le foncier et le bâti. Ce dispositif appelé Office Foncier Solidaire est une entité à but non lucratif ayant pour objectif d'acquérir et de porter sur le long terme du foncier, en vue de la location ou de l'accession pour les ménages, sous conditions de ressources. L'EPFAM, chargé de mettre en place l'outil, a retenu un prestataire qui va préfigurer le dispositif sur le territoire. L'OFS permettra d'avoir une maîtrise des prix fonciers et immobiliers.

¹⁰ Fin 2020, la CADEMA et la C.C. Sud avaient lancé une étude de préfiguration d'un nouvel opérateur pour appuyer la production de logements sociaux et plus particulièrement relancer l'accession sociale. Le statut de coopérative (SCIC) a été retenu. La coopérative a été créée en septembre 2021. L'objectif qui lui a été assigné est la production de 200 logements / an à horizon 5 ans.

2. CONFORTER LA POLITIQUE FONCIERE ET LA DYNAMIQUE DE PROJETS URBAINS

A. UNE ORGANISATION POUR LA MOBILISATION DU FONCIER SUR LE TERRITOIRE DE LA CADEMA

Pour produire des logements, il faut pouvoir mobiliser du foncier. Des freins sont à lever pour faciliter les acquisitions foncières et les mises à disposition de fonciers (baux longue durée), pour libérer des terrains occupés (zones habitées nécessitant des relogements). Une organisation est en place à l'échelle de Mayotte avec le FRAFU, la Commission d'urgence foncière et le Conseil Départemental, l'EPFAM (portage foncier) et les communes. La CADEMA doit, d'une part renforcer ses partenariats avec ses acteurs, et d'autre part développer sa politique propre pour faciliter les acquisitions foncières et mener à bien ses projets. En ce sens, un chargé de mission foncier a d'ores et déjà été recruté au cours du 1^{er} semestre 2021. Le service foncier et son action restent à déployer dans les mois et années à venir, notamment en renforçant l'utilisation des outils fonciers (DPU, ZAD) tout en négociant et en accompagnant les propriétaires et/ou les occupants.

B. LA CONCRETISATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE KAWENI

Ce projet de renouvellement urbain est déjà très engagé mais il est confronté à des difficultés, principalement liées à des problèmes fonciers et à l'absence de solutions de logement. Les priorités portent sur la concrétisation des opérations programmées : RHI, programmes de logements sociaux, projets de logements spécifiques pour les relogements en auto-construction encadrée. Cf. annexe 6

Par ailleurs, au-delà du périmètre ANRU, d'autres secteurs de projets sont identifiés : Disma (OAP en cours), La Geole, Bazama. Dans l'objectif de « renouvellement » du secteur de Kawéni, des programmes de logements diversifiés doivent être prévus : hébergements, logements locatifs sociaux, mais aussi logements en accession sociale à la propriété et logements intermédiaires. Outre l'intégration des OAP, le PLUI facilite les nouveaux projets en reclassant certaines zones N.

C. UNE DYNAMIQUE D'ETUDES ET DE PROJETS URBAINS A SUIVRE ET A CONFORTER

Au regard des spécificités du contexte territorial, le développement urbain de la CADEMA est envisagé par secteur et se traduit par la réalisation d'un nombre important d'études urbaines et d'OAP. L'enjeu est d'envisager le devenir des fonciers non bâtis, mais aussi les potentialités de requalification et de densification de l'existant en intégrant le devenir des ménages qui y vivent aujourd'hui. Les résultats de ces études et orientations d'aménagement, et les perspectives qu'elles ouvrent, doivent faire l'objet d'un suivi pour, d'une part disposer d'une vision d'ensemble du développement de la CADEMA, et d'autre part identifier les secteurs non couverts.

Une capitalisation des différentes approches du développement urbain à Mayotte, proposées dans ces études et OAP, permettrait de dégager des éléments de réflexion et de méthode pour l'avenir.

3. MOBILISER TOUS LES LEVIERS POUR TRAITER LES SITUATIONS D'HABITAT INDIGNE ET PRECAIRE

A. LE RENFORCEMENT DES MOYENS ET DES OUTILS POUR CONFORTER LA LHI

Priorité de l'Etat, la lutte contre l'habitat indigne est aussi une des principales orientations du PADD du PLUI-HD de la CADEMA. Pour rappel, dans l'exercice de définition des besoins en logement, le PADD table sur une réduction de 30% des logements « non durs » rapporté au parc de logements estimé en 2022, soit 4 000 logements (ce qui correspond au parc de logements indignes identifiés dans le PILHI de la CADEMA).

Face à l'ampleur des situations d'habitat indigne, résultante du développement de l'habitat informel sur le territoire et de la précarité économique de nombreux habitants, la CADEMA s'est engagée en 2018 dans un PILHI qui intègre 17 opérations. Fin 2021, 5 opérations passent en phase opérationnelle après la réalisation des études réglementaires et les arrêtés d'insalubrité (cf. annexe 2). La CADEMA programme 9 opérations supplémentaires à lancer d'ici 3 ans en phase pré-opérationnelles.

Ce Plan qui prend fin en 2024 représente une vraie avancée mais les investigations sur le territoire révèlent que celui-ci doit évoluer pour prendre en compte de nouvelles zones d'habitat précaire, tout en s'attachant à limiter l'expansion de ce type d'habitat sur le territoire. Les études pour l'élaboration du PILHI 2 doivent démarrer dès 2022.

Au-delà des nouvelles zones à intégrer, ce nouveau plan et ses nouvelles opérations doivent s'appuyer sur un renforcement des moyens de lutte contre la LHI en particulier concernant : l'activité des polices administratives impliquées, les dispositifs d'accompagnement et les solutions de relogements, l'ingénierie technique de la CADEMA.

B. LA MISE EN PLACE D'UNE POLITIQUE DE RELOGEMENT STRUCTUREE

Sur le territoire de Mayotte et en particulier de la CADEMA, la question du relogement est au cœur des enjeux « habitat » et ce pour trois raisons majeures : la part des habitations précaires est très importante (près d'1 logement sur 2 en tôle), une partie des habitations est aujourd'hui localisée en zone d'aléas forts (40% des habitations de fortune) ; la concrétisation des projets urbains d'ampleur nécessite de reloger les ménages occupant les espaces fonciers concernés.

Les solutions de relogement sont encore limitées, qu'elles soient provisoires ou définitives : hébergements d'urgence, logements d'insertion, logements accompagnés (intermédiation locative, maisons relais, AVDL), logements sociaux. Si les capacités d'hébergement ont progressé ces dernières années (cf. annexe), elles restent très insuffisantes par rapport aux besoins et ne sont par ailleurs pas spécifiquement « fléchées » pour le relogement. Des logements-passerelles ont été créés récemment et d'autres sont en projet¹¹, mais l'offre reste encore limitée. Le parc social est encore peu mobilisé, principalement via le contingent préfectoral mis en place début 2021 (géré par le SIAO) qui cible les publics prioritaires.

Par ailleurs, il serait nécessaire de sortir d'une gestion « à l'opération » pour aller vers une approche plus globale des relogements à l'échelle de la CADEMA pour permettre de mieux appréhender les besoins, d'organiser la mobilisation des solutions de relogement existantes, et de programmer le développement d'une offre adaptée en particulier des logements temporaires. Le premier pas consiste en une meilleure de la coordination des MOUS et la mise en place de la plateforme d'accompagnement social.

C. VERS DES DISPOSITIFS D'AMELIORATION DE L'HABITAT PLUS OPERANTS

Sur le territoire de la CADEMA, environ un habitat sur deux est « en dur ». La majorité de ces logements appelle des travaux de requalification plus ou moins lourds. Plusieurs dispositifs sont déjà à l'œuvre pour améliorer le parc existant : l'OPAH de Boboka-Barakani engagée dans la phase opérationnelle et celle de Kawéni est en phase d'étude pré-opérationnelle. Toutefois, les premiers retours révèlent les limites des dispositifs existants appliqués à Mayotte : problème de titre de propriété, date de construction du logement, reste à charge trop importants etc. L'aide à l'achèvement des logements mise en place par Action Logement¹² dans le cadre du PIV¹³ vise à répondre à des problématiques spécifiques au contexte mahorais.

Les enseignements de ces premières opérations doivent se traduire par une adaptation des aides existantes mais aussi par le renforcement des moyens d'ingénierie et d'accompagnement des ménages pour faciliter leur mobilisation à l'échelle de Mayotte. La concrétisation du centre de ressources sur l'auto-construction et l'auto-promotion sur le site de l'ancien tribunal (en lien avec le CAUE) à Mamoudzou devrait y contribuer.

A son échelle, la CADEMA peut aussi conforter cette politique à travers : des aides financières complémentaires, des moyens d'accompagnement des habitants, une contribution à la réflexion départementale. Un objectif en nombre de dossiers d'amélioration de l'habitat (traités et donnant lieu à travaux) devrait permettre de fixer une ambition pour les acteurs du territoire. La CADEMA s'est déjà engagée dans le financement à travers un règlement d'intervention mis en place récemment dans le cadre de la politique Logement d'abord (jusqu'à 10 000€ au logement), mais celui-ci devra néanmoins pouvoir être ajusté dans le temps au regard des résultats. Par ailleurs, l'étude en cours sur le potentiel de densification de l'habitat existant pourra contribuer à la réflexion sur les outils et aides adaptés au territoire.

¹¹ Dembéni (10 logements), Cavani-Mbarazi (10 logements), Hajangua (10 logements CADEMA + 10 logements TOTEM), village-relais EPFAM à Tsoundzou II (31 logements).

¹² Travaux d'achèvement de l'habitation (amélioration et extension), travaux de rénovation énergétique

¹³ Plan d'investissements volontaire

4. REpondre AUX BESOINS SPECIFIQUES

A. UNE AUGMENTATION DES PLACES D'HEBERGEMENT ET DES LOGEMENTS ACCOMPAGNES

Les besoins sont conséquents sur toute la chaîne de l'hébergement : de l'urgence au logement accompagné. Le PLH de la CADEMA décline la programmation de nouvelles places d'hébergement d'urgence, de stabilisation et insertion définie dans le cadre du PDALHPD.

A ce jour, 343 places d'hébergement sont comptabilisées sur le territoire. Un renforcement des capacités d'accueil est nécessaire pour permettre la prise en charge d'un plus grand nombre de familles à reloger. Fin 2021, environ 125 logements sont programmés sur le territoire intercommunal (période 2021-2023), représentant environ 500 places (cf. annexe 5)

Celles-ci devraient permettre de répondre à une partie des besoins mais restent insuffisantes.

Les 12 opérations RHI en cours (6 de la ville de Mamoudzou et 6 de la CADEMA) ont permis de quantifier un besoin d'environ 1 898 ménages nécessitant un hébergement. Soit 598 ménages supplémentaires par rapport aux besoins estimés par le PILHI de 1 500 ménages. Cela amène l'équivalent d'environ 8 000 places.

Un minimum de 1 500 places supplémentaires devrait pouvoir être produit dans le temps du PLH pour assurer la réalisation des opérations RHI et répondre aux situations d'urgence (environ 1 000 places sont déjà programmées, cf. annexe 5).

Les mesures d'accompagnement social doivent aussi être augmentées (pour la gestion des logements produits mais aussi pour capter des logements dans le parc existant), en particulier les mesures IML (intermédiation locative) qui sont les plus adaptées aux publics cibles dans le contexte local (accompagnement sur 18 mois) mais aussi les mesures AVDL¹⁴ (accompagnement sur 6 mois) et les sous-locations afin de disposer d'une palette de solutions.

B. DES REPONSES POUR LES ETUDIANTS ET LES JEUNES ACTIFS

Si les problèmes de logement que rencontrent les étudiants sont partagés par de nombreux mahorais (logements sans confort, voire logements indignes), les acteurs s'accordent à reconnaître que ces difficultés, cumulées avec d'importants problèmes de transports, représentent un frein à l'accès à la formation des jeunes et à leur réussite dans leurs études universitaires.

Avec la perspective du développement du pôle universitaire, les besoins sont là. De premières réponses sont d'ores et déjà proposées (principalement le partenariat avec le lycée de Tsararano pour accueillir une douzaine d'étudiants), mais elles restent insuffisantes et sont donc à compléter par une offre dédiée à proximité des lieux d'études. La mise en place d'un groupe projet dédié pourra permettre de concrétiser le projet de résidence étudiante, sachant qu'un foncier est pré-identifié à Hajangua. La réalisation d'une résidence « jeunes » (FJT à l'étude sur Kawéni ou autre résidence jeunes actifs et apprentis) reste à étudier et à concrétiser sur le temps du PLH.

Par ailleurs, un foyer d'accueil des jeunes en formation d'une capacité de 12 places existe à Passamainty, géré par le CEMEA. Cette offre se révèle insuffisante face à une demande provenant de toute l'île. La réalisation d'une résidence « jeunes » (FJT à l'étude sur Kawéni ou autre résidence jeunes actifs et apprentis) reste à étudier et à concrétiser sur le temps du PLH.

C. ANTICIPATION DES PROBLEMATIQUES A VENIR LIEES AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

Si la population est globalement jeune et si la solidarité familiale à l'égard des personnes âgées reste un des fondamentaux de la culture locale, Mayotte devrait aussi être concernée par des problématiques de logement liées au vieillissement. Les besoins des plus âgés évoluent, tout comme les mentalités et les possibilités des ménages pour mettre en œuvre la solidarité familiale. Ainsi, les besoins spécifiques des personnes âgées doivent-ils être progressivement intégrés dans la politique intercommunale de l'habitat. Il s'agit déjà de veiller au respect de la réglementation sur l'accessibilité des logements et sur la part de logements adaptés dans le neuf. La question de l'adaptation des logements doit aussi être systématiquement intégrées dans les opérations d'amélioration de l'habitat. Un ou deux programmes dédiés aux seniors ou intergénérationnels pourraient aussi être développés sur le temps du PLH, en tirant partie des enseignements de la résidence intergénérationnelle de Kawéni portée par le Conseil départemental (33 logements).

¹⁴ Accompagnement vers et dans le logement

5. ACCOMPAGNER LES HABITANTS DANS LEURS PARCOURS ET LEURS PROJETS

A. DES ORIENTATIONS POUR MIEUX GERER LA DEMANDE ET LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Au regard des obligations règlementaires, la CADEMA a la responsabilité de mettre en place une Conférence intercommunale du logement (CIL) pour définir, avec ses partenaires, une politique de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux¹⁵. Considérant les spécificités du contexte local et le parc de logements sociaux encore réduit sur le territoire, il est évident que ces obligations règlementaires sont à adapter, tout au moins dans leur calendrier d'application. Néanmoins, des orientations peuvent être retenues pour les six ans à venir.

En cohérence avec les dispositions et démarches engagées à l'échelle du département, notamment la mise en place du système national d'enregistrement (SNE), il s'agit principalement d'améliorer l'accueil et l'information des demandeurs sur le territoire de la CADEMA, de développer la connaissance du parc social (caractéristiques des logements sociaux, suivi de la production neuve), et de conforter la place de la CADEMA dans les attributions. Cela passe par la mise en place de contingents de réservations communes et/ou EPCI, l'organisation de la représentation de l'EPCI dans les commissions d'attribution (CALEOL) et la définition d'orientations d'attributions cohérentes avec les enjeux identifiés, en particulier pour les relogements.

B. LE DEVELOPPEMENT DE MOYENS DEDIES

La politique du logement à Mayotte s'est fortement dynamisée ces dernières années avec une programmation de logements sociaux à la hausse, la mise en œuvre d'opérations de RHI, de premières opérations d'amélioration de l'habitat etc. Si la mise en service de nouveaux programmes de logements génère une augmentation des demandes de logement social, comme le constate la SIM, les aides au logement et aides financières à l'amélioration de l'habitat sont encore peu mobilisées. Outre les freins liés à l'inadaptation de certains dispositifs, les démarches à faire et les conditions d'accès ne sont pas toujours bien comprises.

Le PLH est l'occasion de développer les moyens d'information et d'accompagnement des ménages dans leurs projets, en articulation avec les moyens mis en place au niveau départemental (CAUE16, ADIL17). Cela doit notamment se traduire par la mise en place de guichet(s) d'information, le renforcement des moyens d'accompagnement (pour les dossiers d'amélioration, pour le dépôt des permis de construire) et la production d'outils dédiés en particulier un guide des aides au logement à Mayotte.

6. PILOTER ET SUIVRE LA POLITIQUE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT

A. DES INSTANCES ET UNE ORGANISATION TECHNIQUE ADAPTEES

Le PLH intégré au PLUI constitue le document de référence de la politique de l'habitat menée à l'échelle de la CADEMA. Pour piloter cette politique, mettre en œuvre les actions et suivre leur avancée, en cohérence avec les politiques menées à d'autres échelles (niveau départemental et national), une organisation adéquate est à mettre en place à l'échelle de la CADEMA : un comité de pilotage partenarial qui réunit les principaux acteurs institutionnels impliqués (pouvant être élargi aux opérateurs) ; un référent élu et un référent technique par axe du PLH (production/foncier ; LHI/relogements ; amélioration habitat ; accueil et information des habitants) ; des équipes techniques dédiées dimensionnées à la hauteur des dossiers à traiter. Les différentes instances et leurs membres seront guidés dans leurs actions par les fiches actions du PLH.

Au regard de la taille du département et des problématiques partagées par les EPCI qui le compose, la création d'un réseau des intercommunalités sur le sujet de l'habitat permettrait sans aucun doute de tirer parti des expériences de chacun, d'envisager la complémentarité des démarches, de mutualiser certains dispositifs (etc.) et d'assurer une cohérence et lisibilité des politiques menées à l'échelle de Mayotte.

¹⁵ Article L441-1-5 du CCH

¹⁶ Phase étude de préfiguration DEAL

¹⁷ Projet porté par le Département

B. DES OUTILS POUR SUIVRE ET EVALUER

Le suivi des actions et impacts de la politique intercommunale de l'habitat nécessite des outils adaptés. Il s'agit tant d'améliorer la connaissance du marché local de l'habitat que de suivre les effets de la politique menée.

L'enjeu de connaissance est partagé par l'ensemble des acteurs de l'habitat de Mayotte. Il s'agit donc de mutualiser. La CADEMA pourra s'appuyer sur les moyens développés à cette échelle : création d'une Agence d'urbanisme¹⁸ et d'un observatoire des territoires élargi aux thématiques habitat.

Le suivi du PLH implique néanmoins de mettre en place des outils de suivi à l'échelle de la CADEMA pour apprécier l'évolution de la situation de l'habitat et du foncier sur le territoire et suivre les résultats des actions menées : création de tableaux de bord ¹⁹.

¹⁸ Phase étude de préfiguration DEAL

¹⁹ La mise en place d'un « observatoire habitat et foncier » est une obligation réglementaire liée au PLH

LE PLAN D' ACTIONS

1. LES FICHES ACTIONS

METTRE EN ŒUVRE UNE STRATEGIE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

- 1.1 Soutenir la production de LLS et LLTS adaptés aux besoins des habitants
- 1.2 Développer une offre spécifique à bas coûts : LLTSA et logements d'insertion
- 1.3 Relancer l'accession sociale à la propriété
- 1.4 Favoriser une production de logements de qualité

CONFORTER LA POLITIQUE FONCIERE ET LA DYNAMIQUE DE PROJETS URBAINS

- 2.1 S'organiser pour la mobilisation du foncier sur le territoire
- 2.2 Conforter la dynamique de projets urbains

MOBILISER TOUS LES LEVIERS POUR TRAITER LES SITUATIONS D'HABITAT INDIGNE ET PRECAIRE

- 3.1 Renforcer les moyens et les outils
- 3.2 Mettre en place une politique de relogement structurée
- 3.3 Rendre les dispositifs d'amélioration de l'habitat plus opérants

REPONDRE AUX BESOINS SPECIFIQUES

- 4.1 Augmenter l'offre d'hébergement et de logements accompagnés
- 4.2 Développer une offre dédiée pour les étudiants et les jeunes actifs
- 4.3 Intégrer les problématiques de vieillissement de la population

ACCOMPAGNER LES HABITANTS DANS LEURS PARCOURS ET LEURS PROJETS

- 5.1 Améliorer la gestion de la demande et des attributions des logements sociaux
- 5.2 Accompagner les habitants dans leurs projets

PILOTER ET SUIVRE LA POLITIQUE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT

- 6.1 S'organiser pour piloter et mettre en œuvre le PLH
- 6.2 Doter la CADEMA de moyens d'observation et de suivi

Fiche action 1.1.	Soutenir la production de LLS et LLTS
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Développer une offre locative adaptée aux besoins sociaux et très sociaux ; Augmenter la production pour atteindre les objectifs du PLH : 350 logements par an dont 80% minimum LLS - LLTS
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> Réserver des fonciers pour le logement social dans les OAP du PLUI (emplacements réservés) et imposer un pourcentage de logements locatifs sociaux dans les secteurs d'aménagement (secteurs de mixité sociale) ; Faciliter l'accès au foncier via la politique foncière de la CADEMA et partenaires ; Formaliser un accord-cadre avec les opérateurs : objectifs de production / contreparties apportées par la CADEMA (règlement d'intervention) et ses partenaires ; Suivre la production et les qualités des logements en particulier sous l'angle des qualités environnementales et de l'usage (cf. 6.2) ;
Partenaires²⁰	<ul style="list-style-type: none"> Acteurs institutionnels : Etat, Conseil départemental Opérateurs du logement social : SIM, HSPC, Coopérative Hlm Action Logement
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> Nb de logements financés et livrés par an et par type de produits
Lien avec autres actions	<ul style="list-style-type: none"> Fiche 1.2 Fiche 2.1 Fiche 5.1 Fiche 6.2

Fiche action 1.2.	Développer une offre spécifique à bas coûts : LLTSA et logements d'insertion
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Apporter des solutions aux ménages à très faibles ressources ne pouvant accéder à un logement social et très social ; Produire à hauteur des objectifs du PLH : 80 LLTSA et 20 logements d'insertion par an.
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> Concrétiser les projets expérimentaux en cours : programme en auto-construction encadrée sur Kawéni ; appels à projet pour des logements passerelles dans le cadre des RHI ; appel à projet du PUCA (TOTEM « Un toit pour tous ») ; et poursuivre les expérimentations ; Intégrer un pourcentage de logements dans les nouvelles opérations d'aménagement ; Identifier de nouveaux fonciers pour réaliser ce type de produits du domaine public (par AOT ou cession) ou privé (par achat ou convention avec le propriétaire), libre ou en mutation ; Mobiliser les opérateurs existants pour la production et la gestion ; voire contribuer à l'installation d'un nouvel opérateur départemental.
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> Acteurs institutionnels : Etat, Conseil Départemental Opérateurs : HSPC, Soliha, SIM, nouvel opérateur CCAS EPFAM
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> Nb de logements financés et livrés par an et par type de produits
Lien avec autres actions	<ul style="list-style-type: none"> Fiche 1.4 Fiche 2.2

²⁰ La CADEMA pilote les actions du PLH avec les communes

Fiche action 1.3.	Relancer l'accession sociale à la propriété
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Proposer des produits adaptés aux situations des ménages en termes de niveau de ressources et de composition familiale ; Mettre en place les outils pour une montée en charge progressive de la production afin atteindre les objectifs du PLH : 100 / an.
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> Faciliter le déploiement de l'activité du nouvel opérateur Hippocampe Habitat via des fonciers réservés (terrains déjà pré-identifiés à Hajangua et Kawéni) ; étude d'opportunité systématique dans le cadre des opérations d'aménagement et OAP RHI ; Formaliser un accord-cadre avec les opérateurs : objectifs de production / contreparties apportées par la CADEMA (foncier et/ou aides à l'opération) ; Encadrer les opérations pour s'assurer de leur concrétisation notamment conditions de cession des terrains aux particuliers ; Accompagner les ménages dans leur projet : informations, appui aux montages des dossiers de financement, etc.
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> Opérateurs : Hippocampe Habitat, SIM, HSPC, EPFAM (OFS) Partenaires financeurs de l'accession sociale (cf. aides) ADIL
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> Nb de logements réalisés par an et par type de produits Prix de vente des logements Suivi des profils des accédants à la propriété et des montages financiers
Lien avec autres actions	<ul style="list-style-type: none"> Fiche 2.1 Fiche 5.2

Fiche action 1.4.	Favoriser une production de logements de qualité
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Contribuer au développement durable du territoire en améliorant la qualité environnementale de la production de logements : éco-construction, éco-gestion S'assurer de la qualité d'usage des logements produits au regard des besoins et attentes des habitants.
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> Mise en place d'un groupe projet partenarial pour préciser les types de projets à encourager (exemple : briques de terre...) et définir les modalités de valorisation ; Impulser la formalisation d'un cahier de préconisations sur les formes urbaines et qualités des logements à Mayotte (à partir des résultats de l'étude en cours sur les usages des habitants dans l'habitat collectif).
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> Acteurs institutionnels : Etat, Conseil Départemental Opérateurs et acteurs locaux du BTP CAUE
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> Outils / moyens mis en place en faveur de la qualité des logements
Lien avec autres actions	<ul style="list-style-type: none"> Fiche 1.1 Fiche 6.1

Fiche action 2.1.	S'organiser pour la mobilisation du foncier
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Faciliter l'atteinte des objectifs de production du PLH ; Assurer la réalisation des opérations d'aménagement dans la temporalité prévue ; Mobiliser du foncier dans des zones stratégiques hors de ces zones ; Constituer des réserves foncières.
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> Identifier les fonciers mobilisables pour l'habitat et mettre en place des dispositions pour la maîtrise du foncier ; Réaliser des acquisitions foncières ; Structurer le service foncier de la CADEMA (*) et renforcer son action : <ul style="list-style-type: none"> Mise en œuvre du DPU ; Sécuriser les procédures : mobiliser les outils coercitifs (DUP) tout en privilégiant les négociations ; développer la communication sur l'indemnisation des occupants ; Déployer les outils de libération du foncier : Letchimy, loi Vivien, loi Elan. Contribuer à la politique de régularisation foncière : renforcer les partenariats avec la CURF et le CD. <p>(*) chargé de mission foncier CADEMA recruté en 2021</p>
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> Acteurs de la politique foncière : Etat, Conseil départemental EPFAM ARS CUFR
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> Nb d'ha acquis
Lien avec autres actions	<ul style="list-style-type: none"> Fiches 1.1 ; 1.2 ; 1.3 Fiche 2.2.

Fiche action 2.2.	Conforter la dynamique de projets urbains
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Contribuer aux objectifs de production de logements notamment par la densification des zones urbaines existantes ; Favoriser une approche globale et intégrée du développement de l'habitat articulant toutes les dimensions : foncières, urbaines, économiques, sociales.
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> Contribuer à l'avancée du NPRU de Kawéni : prioriser les programmes (relogements, constructions), reclassement de zones N ; formalisation des OAP Bazama et Disma en articulation avec RHI ; S'outiller pour piloter et suivre les projets urbains : <ul style="list-style-type: none"> Réalisation d'une cartographie dynamique des OAP et études urbaines en cours/programmées ; Programmer de nouvelles études sur les zones à enjeux. Capitaliser les enseignements des études urbaines déjà réalisées : mise en place d'un groupe projet.
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> Acteurs institutionnels : Etat, Conseil départemental, EPFAM ANRU EPFAM Opérateurs publics et privés locaux
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> Nb de projets urbains
Lien avec autres actions	<ul style="list-style-type: none"> Fiche 2.1

Fiche action 3.1.	Renforcer les moyens pour lutter contre l'habitat précaire et indigne
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Contribuer à la résorption des poches d'habitat insalubre ; • Limiter les situations d'habitat indigne dans le parc de logements existants.
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre la mise en œuvre du PILHI 1 et préparer le 2 : <ul style="list-style-type: none"> - Finaliser le PILHI 1 et intégrer de nouvelles zones ; - Travailler sur la palette d'outils (RHI-RHS, fond de prévention des risques naturels majeurs etc.) et clarifier les modalités d'intervention des acteurs ; - Groupe projet pour lutter contre les marchands de sommeil : repérage, signalement, intervention ; améliorer l'articulation avec les OPAH et RHI ; - Renforcer l'équipe de la CADEMA • Conforter l'activité des polices impliquées (*) et leur coordination : brigades de lutte contre l'insalubrité, police de l'urbanisme • Contribuer à l'animation de la politique LHI : <ul style="list-style-type: none"> - Communiquer auprès des acteurs de l'habitat et des habitants sur les procédures ; - Mobiliser les partenaires du département pour conforter les actions LHI et favoriser leur coordination. <p>(*) 10 ASVP CADEMA, Convention PILHI sur habitat formel/informel à renouveler et conventions communes sur habitat illégal</p>
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> • Partenaires institutionnels : Etat (DEAL et Préfecture), Conseil départemental, communes • ARS • Opérateurs RHI
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Suivi des RHI : nb de relogements, nb de constructions • Nb et type d'interventions des brigades
Lien avec autres actions	<ul style="list-style-type: none"> • Fiche 3.2 • Fiche 6.1

Fiche action 3.2.	Mettre en œuvre une politique de relogement
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Faire du relogement un axe clé de la politique intercommunale de l'habitat pour : <ul style="list-style-type: none"> - Résorber les poches d'habitat insalubre ; - Libérer des fonciers constructibles pour faciliter la production de logements.
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Développer une palette d'offre pour les relogements : solutions d'urgence, temporaires, définitives (logements à bas coûts) ; • Flécher des logements dédiés au relogement dans le parc social : temporaires (sous-locations, IML) et pérennes (mobilisation des bailleurs et contingents de réservation) ; • Conforter l'organisation interne pour la gestion des relogements : <ul style="list-style-type: none"> - Etudier l'opportunité d'une MOUS interne ; - Renforcer les partenariats entre les acteurs du relogement notamment CCAS, SIAO, services CADEMA ; - S'appuyer sur la plateforme accompagnement social (en cours de réflexion).
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> • Acteurs LHI : Etat, Conseil départemental, DDETS • CCAS • SIM • Opérateurs RHI
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Nb de logements créés pour les relogements • Nb de relogements réalisés • Nb de mesures d'accompagnement
Lien avec autres actions	<ul style="list-style-type: none"> • Fiche 1.2

Fiche action 3.3.	Rendre les dispositifs d'amélioration de l'habitat plus opérants
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Rendre les dispositifs existants plus opérants en adaptant les aides aux spécificités du contexte mahorais. Inciter et accompagner les ménages dans leurs projets d'amélioration de l'habitat.
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> Fixer un objectif annuel de dossiers d'amélioration de l'habitat concrétisés : minimum de 50 logements par an ; Capitaliser les enseignements des OPAH en cours et Logement d'abord (en termes de dispositifs d'aides, de méthode, notamment pour le ciblage des situations) et de résultats (caractéristiques des dossiers traités) ; envisager la prise en compte des réseaux ; Mobiliser les financements CADEMA et ajuster le règlement d'intervention le cas échéant (bilan annuel) ; Déployer une ingénierie pour les dossiers d'amélioration : information et accompagnement des habitants dans leurs projets (cf. 5.2.) Étendre les périmètres opérationnels actuels en mobilisant les dispositifs les plus adaptés : OPAH, OGRAL, RHS/RHI ; en lien avec les études urbaines en cours (notamment à Dombéni) ; Concrétiser le centre de ressources sur l'auto-construction et l'autopromotion en partenariat avec le CAUE ; Identifier le potentiel de densification de l'habitat existant (étude en cours) ;
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> Partenaires institutionnels : Etat (LBU, ANAH), Conseil départemental, CCSM, Action Logement (PIV) Opérateurs des OPAH en cours : Soliha, Egis CAUE, ADIL
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> Nb de dossiers par type Montants financiers par logement selon le type de dossier
Lien avec autres actions	<ul style="list-style-type: none"> Fiche 3.1 Fiche 5.2

Fiche action 4.1.	Augmenter l'offre d'hébergement et de logements accompagnés
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Améliorer le niveau de réponse à la demande et aux besoins dans le territoire de la CADEMA en cohérence avec les objectifs du PDALHPD ; Développer l'offre pour les relogements ; Poursuivre l'engagement de la CADEMA en faveur du logement d'abord.
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> Concrétiser les projets et la programmation (environ 1 000 places) et en programmer de nouveaux pour le 2^{ème} temps du PLH (minimum 500 places) ; Identifier les fonciers pour réaliser de futurs projets ; Stabiliser le ou les modes de gestion des logements d'insertion et accompagnés (dits passerelles) ; Favoriser le développement de l'IML (accompagnement 18 mois) dans le parc social et privé, en renforçant les moyens de captation des logements ; Augmenter le nombre de sous-locations et mesures AVDL dans le parc social.
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> Acteurs LHI : Etat, Conseil départemental, collectivités Opérateurs : Soliha, nouvel opérateur CCAS
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> Nb de logements et places créés Nb de mesures mobilisées Nb de ménages bénéficiaires par an
Lien avec autres actions	<ul style="list-style-type: none"> Fiche 1.2. Fiche 3.2.

Fiche action 4.2.	Développer une offre dédiée pour les étudiants et les jeunes actifs
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer les conditions de logement des étudiants, et par là leurs conditions d'apprentissage ; • Répondre aux attentes des acteurs du secteur universitaire ; • Faciliter l'insertion professionnelle des jeunes actifs sur le territoire.
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place un groupe projet sur la question du logement des étudiants dès fin 2021 ; - Suivre les résultats de l'expérimentation avec l'internat du lycée (places réservées aux étudiants) ; - Définir le programme de la résidence universitaire et les conditions d'accès (foncier pré-identifié à Hajangua) ; - Développer les solutions de colocations dans le parc social. • Affiner la connaissance des besoins en logement des jeunes actifs et apprentis ; • Concrétiser un voire des projets dédiés aux jeunes sur le temps du PLH (projet d'un FJT à l'étude sur Kawéni).
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> • Partenaires institutionnels : Etat, Conseil Départemental • SIM • Action Logement • Rectorat, Centre universitaire Mayotte
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Nb de logements réalisés • Nb de logements loués à des étudiants par la SIM
Lien avec autres actions	<ul style="list-style-type: none"> • Fiche 1.1

Fiche action 4.3.	Intégrer le vieillissement de la population dans la programmation
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Anticiper le vieillissement de la population ; • Répondre aux besoins de ménages âgés ne pouvant s'appuyer sur la solidarité familiale et/ou rester dans leur logement actuel en proposant une offre adaptée.
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Veiller au respect de la réglementation sur l'accessibilité des logements dans les programmes d'aménagement et le respect du % de logements adaptés dans le neuf ; • Intégrer la question de l'adaptation des logements dans les dispositifs d'amélioration de l'habitat (déjà en place dans certaines conventions) ; • Suivre et capitaliser les enseignements de la résidence intergénérationnelle de Kawéni portée par le CD (33 logements) ; • Expérimenter, le cas échéant, un ou deux petits programmes dédiés aux séniors ou intergénérationnels sur le 2^{ème} temps du PLH.
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> • Partenaires institutionnels : Etat, Conseil Départemental • CCAS • CARSAT, CCSM • Opérateurs : HSPC, SIM
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Nb de places et logements créés
Lien avec autres actions	<ul style="list-style-type: none"> • Fiche 1.1

Fiche action 5.1.	Améliorer la gestion de la demande et des attributions des logements sociaux
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • S'engager dans la définition et la mise en œuvre d'une politique de gestion de la demande et des attributions (obligation réglementaire) ; • Rendre plus lisible le fonctionnement du parc social pour les habitants ; • Mobiliser le parc social pour répondre aux priorités locales.
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Conforter l'accueil, l'information et l'accompagnement des demandeurs, en partenariat avec les communes, bailleurs sociaux et autres partenaires notamment ADIL : lieux d'accueil, guichets d'enregistrement, sites internet etc. • Développer la connaissance du parc social à partir du répertoire du parc social (atlas) ; de l'occupation (enquête sur les occupants et suivi des attributions) ; de la demande via le SNE. • Conforter la place de la CADEMA dans les attributions, en articulation avec les villes : <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place des contingents des collectivités (en contreparties d'aides ou garanties d'emprunts) - Organisation de la représentation dans les CALEOL - Définition des orientations et priorités d'attributions de la CADEMA en lien avec enjeux du PLH notamment relogements ; <p>1ère période du PLH : installation de la Conférence intercommunale du logement, lancement de l'élaboration du Plan partenarial de gestion de la demande (PPGD) intégrant la cotation de la demande, et de la Convention intercommunale d'attribution (CIA)</p>
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> • Etat • Opérateurs : SIM, HSPC, Coopérative Hlm • Réservataires : Etat, Action Logement, Communes, CD • SIAO, Agence d'urbanisme, ADIL
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Nb de demandes et attributions • Nb de ménages reçus au(x) guichet(s)
Lien avec autres actions	<ul style="list-style-type: none"> • Fiche 3.2

Fiche action 5.2.	Accompagner les habitants dans leurs projets
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Faciliter l'accès des habitants aux aides et dispositifs existants ; • Mieux maîtriser la construction en augmentant le nombre de PC déposés ; • Contribuer à l'amélioration des conditions de logements sur le territoire.
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer le partenariat avec les acteurs de l'habitat pour faciliter l'accès aux droits (aides au logement) ; • Communiquer et informer les habitants : <ul style="list-style-type: none"> - Lancer des campagnes d'informations (*) ; - Mettre en place des guichets pour toutes les questions liées au logement ; - Réaliser un guide des aides existantes à Mayotte en s'appuyant sur des exemples concrets, en partenariat avec Etat, ADIL, CAUE ; - Renforcer les moyens d'ingénierie pour les dossiers d'amélioration (conventions avec les opérateurs) et pour les dossiers de permis de construire (accueil villes et/ou CADEMA) <p>(*) Campagne à venir lancée par HSPC (financée par Action Logement, CCSM, EDM, Etat)</p>
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> • Partenaires institutionnels : Etat, Conseil Départemental • CCSM • CAUE, ADIL
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Nb de bénéficiaires de l'AL • Nb de permis déposés • Nb de dossiers d'amélioration de l'habitat par type
Lien avec autres actions	<ul style="list-style-type: none"> • Fiche 3.3. • Fiche 5.1.

Fiche 6.1.	action	S'organiser pour piloter et mettre en œuvre le PLH
Objectifs		<ul style="list-style-type: none"> Se doter d'une organisation et de moyens internes adaptés pour piloter et mettre en œuvre le PLH ; Conforter les partenariats autour des enjeux de la CADEMA en matière d'habitat ; Favoriser la coordination des acteurs.
Modalités de mise en œuvre		<ul style="list-style-type: none"> Constitution du comité de pilotage restreint (CADEMA, Villes, Etat, CD, Action Logement) et élargi (ADIL, CAUE, opérateurs, associations) Structuration de l'organisation interne à conforter : un référent élu et un référent technique par axe du PLH (ou plusieurs axes à regrouper) Conforter l'équipe technique Habitat de la CADEMA en particulier : aménagement/foncier, LHI, relogements et accompagnement social Organiser le partenariat entre les EPCI pour capitaliser et mutualiser : réseau Habitat des intercommunalités de Mayotte
Partenaires		<ul style="list-style-type: none"> Ensemble des acteurs de l'habitat EPCI
Indicateurs de suivi		<ul style="list-style-type: none"> Nb de commissions internes Nb de réunions partenariales Recrutements complémentaires
Lien avec autres actions		<ul style="list-style-type: none"> Fiche 1.1 Fiche 6.2

Fiche 6.2.	action	Doter la CADEMA de moyens d'observation et d'outils de suivi
Objectifs		<ul style="list-style-type: none"> Rappel : la création d'un observatoire de l'habitat et du foncier est une obligation réglementaire liée au PLH. Outils des acteurs locaux de l'habitat pour mettre en œuvre, suivre et évaluer la politique intercommunale de l'habitat Contribuer à la mobilisation des partenaires autour des enjeux de la CADEMA en matière d'habitat.
Modalités de mise en œuvre		<ul style="list-style-type: none"> Mutualiser la fonction d'observation à l'échelle départementale (observatoire départemental) : définir la liste des indicateurs pour suivre l'évolution de la situation du logement et du foncier ; Construire le tableau de bord de suivi des actions du PLH et organiser le recueil des données pour l'alimenter ; Animer la politique intercommunale de l'habitat : a minima 1 réunion de COPIL élargi par an pour établir le bilan des actions et des études menées sur le territoire ; Prévoir : un bilan annuel sur la base du tableau de bord, un bilan triennal plus approfondi avec une analyse partagée des résultats pouvant amener à ajuster le programme d'actions, un bilan/évaluation au terme du PLH (6 ans).
Partenaires		<ul style="list-style-type: none"> Partenaires institutionnels : Etat, Conseil Départemental Agence d'urbanisme
Indicateurs de suivi		<ul style="list-style-type: none"> Nb et type de réunions
Lien avec autres actions		<ul style="list-style-type: none"> Fiche 6.1

2. ACTIONS PRIORITAIRES ET CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

AXES ET ACTIONS DU PLH	Niveau de priorité	Dispositions dans PLUI	2022	2023	2024	2025	2026	2027
METTRE EN ŒUVRE UNE STRATEGIE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS								
Identifier et réserver des fonciers pour le logement social en locatif et accession	1	X						
Formaliser des accords-cadre avec les opérateurs du logement social : locatif et accession	2							
Concrétiser les projets de logements expérimentaux et organiser la gestion	1							
Groupe projet partenarial sur la qualité de l'habitat et formalisation d'un cahier de préconisations	2							
Encadrer les opérations d'accession sociale pour assurer leur concrétisation	1							
CONFORTER LA POLITIQUE FONCIERE ET LA DYNAMIQUE DE PROJETS URBAINS								
Dispositions pour la maîtrise du foncier	1	X						
Réaliser des acquisitions foncières	1							
Structurer le service foncier de la CADEMA et renforcer son action	1							
Contribuer à la politique de régularisation foncière avec la CURF et le CD	1							
Favoriser l'avancée du NPRU de Kawéni	1	X						
Cartographie dynamique des OAP et études urbaines + programmation sur zones à enjeux	2							
Groupe projet pour capitaliser les enseignements des études urbaines	3							
TRAITER LES SITUATIONS D'HABITAT INDIGNE ET PRECAIRE								
Finaliser le PILHI 1 et intégrer de nouvelles zones dans le PILHI 2	1	X						
Groupe projet pour lutter contre les marchands de sommeil	2							
Conforter l'activité des polices impliquées et leur coordination	1							
Renforcer l'équipe de la CADEMA pour le suivi des opérations	1							
Contribuer à l'animation de la politique LHI : communication, partenariats	2							
Développer l'offre pour les relogements	1							
Conforter l'organisation interne pour la gestion des relogements	1							
Déployer une ingénierie pour augmenter les dossiers d'amélioration de l'habitat : 50/ an minimum	1							
Capitaliser les enseignements des opérations et financements existants (y compris aide CADEMA)	2							
Étendre les périmètres opérationnels actuels en mobilisant les dispositifs les plus adaptés	2							
Concrétiser le centre de ressources sur l'auto-construction et l'autopromotion (avec CAUE)	2							
Identifier le potentiel de densification de l'habitat existant (étude en cours)	2							
REPENDRE AUX BESOINS SPECIFIQUES								
Concrétiser les projets d'hébergement et log. accompagnés en cours et en programmer de nouveaux	1	X						
Stabiliser le ou les modes de gestion des logements d'insertion et accompagnés	1							
Favoriser le développement de l'IML en renforçant les moyens de captation des logements	1							
Augmenter le nombre de sous-locations et mesures AVDL dans le parc social	2							
Mettre en place un groupe projet sur la question du logement des étudiants	1							
Concrétiser un voire des projets dédiés aux jeunes actifs /apprentis sur le temps du PLH	2							
Veiller au respect de la réglementation sur l'accessibilité des logements	1							
Suivre et capitaliser les enseignements de la résidence intergénérationnelle Kawéni (portée par CD)	2							
Expérimenter, le cas échéant, de petits programmes dédiés aux seniors ou intergénérationnels	3							

AXE ET ACTIONS DU PLH	Niveau de priorité	Dispositions dans PLUI	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ACCOMPAGNER LES HABITANTS DANS LEURS PARCOURS ET LEURS PROJETS								
Installer la Conférence intercommunale du logement	1							
Elaborer le Plan partenarial de gestion de la demande : accueil, information et accompagnement	2							
Définir les orientations et objectifs d'attributions de la CADEMA	2							
Etudier l'opportunité/possibilité de constituer des contingents de réservations	1							
Organisation de la représentation de la CADEMA dans les CALEOL	2							
Renforcer les partenariats pour faciliter l'accès aux droits (aides au logement)	1							
Mettre en place un ou des guichets pour toutes les questions liées au logement	1							
Lancer des campagnes d'informations grand public	1							
Réaliser un guide des aides existantes à Mayotte (actualisable)	1							
Renforcer les moyens d'ingénierie pour les dossiers d'amélioration et PC	1							
PILOTER ET SUIVRE LA POLITIQUE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT								
Constitution du comité de pilotage (restreint et élargi)	1							
Organisation interne : référent élu et technique par axe(s) du PLH	1							
Conforter l'équipe technique : aménagement/foncier, LHI, relogements et accompagnement social	1							
Organiser le partenariat inter-EPCI : réseau Habitat des intercommunalités de Mayotte	2							
Contribution à la structuration du volet Habitat de l'observatoire départemental	2							
Construire le tableau de bord de suivi des actions du PLH	1							
Animer la politique intercommunale de l'habitat	1							
Réalisation des bilans (annuels) / évaluation (à mi-parcours et au terme du PLH)	1							

En grisé : contribution de la CADEMA à une action à mener à l'échelle départementale

LES ANNEXES

ANNEXE 1

PERSPECTIVES DE PRODUCTION : CONSTRUCTIONS ET OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Le potentiel de logements correspondant à des projets identifiés (programmes déjà financés et estimations de logements dans les opérations d'aménagement) peut être évalué entre 1 400 (cf. tableau ci-dessous) et 1 800 logements (estimation) sur la période 2022 - 2028, ce qui représente environ 300 logements par an.

Types de projets	1 ^{ère} période PLUI 2022-2028 (Temps du PLH à 6 ans)	2 ^{ème} période PLUI (Echéance 2035)
Projets de construction		
SIM	Programmation à fin 2020 : environ 600 log. livrés après 2022	
Autres opérateurs	?	
Opérations d'aménagement à venir		
ZAC Doujani	Estimation 350	350 en extension 350 en densification
ZAC Tsararano	Estimation 400	1 000
Autres zones de développement de l'habitat		
NPRU Kawéni	150 programmés non financés Secteur de la Ravine (Bazama), parcelle secteur Disma, projet secteur Mahabourini	Secteur Bazama : 400 logements Autres secteurs ? (potentiel global estimé 2 500)
Nouvelles zones à construire OAP	Tsoundzou II ? Autres OAP ?	
Opérations de densification	Hypothèse de 40% de densification dans le cadre de l'ACV Dembéni	

ANNEXE 2

PROGRAMMATION SIM 12/2020

Nom Opération	Localisation	Communes	NB LOG TOTAL	LLTS	LLS	PLS	LLI	LIBRE	Autres	Avancement	Date livraison estimée
<i>Juwa</i>	ZAC du soleil levant	Mamoudzou	76	76					1317m ² de locaux d'activités	Fin 2020	2020
<i>Mwezi</i>	ZAC du soleil levant	Mamoudzou	40	40					Locaux d'activités	Courant 2020	2020
<i>Hawa</i>	ZAC du soleil levant	Mamoudzou	30	30						Fin 2020	2020
<i>Nyora</i>	ZAC du soleil levant	Mamoudzou	39	39					Locaux d'activités	Fin 2020	2020
<i>Square Bonovo</i>	Lotissement Bonovo à M'tsapéré	Mamoudzou	15	15						Courant 2020	2020
<i>Les Bilimbis</i>	Cavani, nord M'tsapéré	Mamoudzou	36	36						Fin 2020 - début 2021	2021
<i>Les Hauts D'Iloni</i>	Iloni	Dembéni	56	56						Courant 2021	2021
<i>Memea</i>	Cavani	Mamoudzou	10	10						Courant 2021	2021
<i>Tanamalaza</i>	Passamainty	Mamoudzou	64	64						Courant 2022	2022
<i>Passamainty College</i>	Passamainty	Mamoudzou	72	72						Mise en chantier 2020	2022
<i>Les jasmins</i>	Lotissement Tsoundzou	Mamoudzou	24	24						Mise en chantier 2020	2022
<i>Calotropis</i>	Quartier Saharangué	Mamoudzou	18	18						Mise en chantier 2020	2022
<i>Makasis</i>	Quartier SIM de Saharangué	Mamoudzou	12					12		Mise en chantier 2020	2022
<i>Les terrasses</i>	Hauts de Mamoudzou	Mamoudzou	95	27	34	34				Mise en chantier 2020	2022
<i>Carafou</i>	Nord M'tsapéré	Mamoudzou	23					23	5 locaux d'activités	Mise en chantier 2021	2023
<i>Singuizou</i>	Nord M'tsapéré	Mamoudzou	46		24		22			Mise en chantier 2021	2023
<i>Vili Vili Manga</i>	Nord M'tsapéré	Mamoudzou	60		20		20	20	Locaux commerciaux et école privée	Etudes en cours, PC obtenu	2024
<i>Les Citronnelles</i>	La convalescence	Mamoudzou	12				12			Mise en chantier 2021	2023
<i>Frangipaniers</i>	La convalescence	Mamoudzou	34	6	28					Mise en chantier 2020	2022
<i>M'Koyamba</i>	Périmètre ANRU, Kawéni	Mamoudzou	36	22	14					Mise en chantier 2021	2023
<i>La renaissance</i>	Hauts de Mamoudzou	Mamoudzou	44					44	2336m ² de locaux d'activités	Mise en chantier 2021	2023
<i>La roseraie</i>	Passamainty	Mamoudzou	24				24			Mise en chantier 2021	2023
<i>Le patio de l'amitié</i>	M'gombani	Mamoudzou	7			7			locaux d'activités au RDC	Mise en chantier 2021	2023
<i>Les romantiques</i>	Coeur de Mamoudzou	Mamoudzou	27				27		3 locaux commerciaux	Mise en chantier 2021	2023
TOTAL			900	535	120	41	105	99			

ANNEXE 3

ETAT D'AVANCEMENT DES OPERATIONS RHI – SEPTEMBRE 2021

N°	Nom opération	Maitrise d'ouvrage	Village	Données sociales				Program- mation logement in situ	Avancement	Année lancement	Avancement
				Nb ménages	Log. pérenne 20%	Log. temporaire 30%	HU 50%				
PHASE PRE-OPERATIONNELLE											
1	Boubouni	Mairie de Mamoudzou	Mamoudzou	226	112	28	86	186	Phase opérationnelle, consultation des entreprises	2017	Lancement consultation BE phase op financement ok
2	Bandrajou	Mairie de Mamoudzou et EPFAM	Kaweni		0	0	0	201	Voir avec référent ville sous tutelle CADEMA	2020	SRU. Etude pré op en cours
4	Vahibe Stade	Mairie de Mamoudzou	Vahibe		0	0	0	?	Voir avec référent ville	2016	Opération à l'arrêt
3	Mouhokoni (Mangrove) Demben	CADEMA	Dembeni	94	38	24	32	10	Etudes pré-opérationnelles réalisées en 2021	2019	Arrêté d'insalubrité et étude réglementaire à engager pour passer en phase opérationnelle
4	Kardjavenza	CADEMA	Ongoujou	227	47	63	117	121	Etudes pré-opérationnelles réalisées en 2021	2019	Etude d'impact et dérogation d'espèce protégée en cours. L'arrêté d'insalubrité en cours de finalisation par l'ARS pour passer en phase opérationnelle
5	M'narajou	CADEMA	Dembeni	111	33	25	53	99	Etudes pré-opérationnelles réalisées en 2021	2020	Arrêté d'insalubrité et étude réglementaire à engager pour passer en phase opérationnelle
6	Disma bas	CADEMA	Kaweni	154	31	46	77	?	CADEMA	Non programmé	Non programmé
7	Recto Verso	Mairie de Mamoudzou	Kaweni	?	0	0	0	?	Voir avec référent ville		Décasage en 2018. Plus de ménages sur site. Opération à l'arrêt
8	Libération ravines	CADEMA	Mtsapéré et Kaweni	240	48	72	120	?	Phase 2 validée, finalisation des études pré-opérationnelles début 2022	2020	Programmer le début de la phase 3
9	Mlimani/Vietnam	CADEMA	Tsoundzou I	356	71	107	178	895	Etudes pré-opérationnelles réalisées en 2021	2020	Arrêté d'insalubrité et étude réglementaire à engager pour passer en phase opérationnelle
10	Mbarazi (Kosovo Ambarazi) +	CADEMA	Cavani	174	35	69	70	184	Etudes pré-opérationnelles réalisées en 2021	2019	Arrêté d'insalubrité et étude réglementaire à engager pour passer en phase opérationnelle
PHASE OPERATIONNELLE											
11	Lacazera	Mairie de Mamoudzou	M'tsapere	?	0	0	0	?	Travaux en cours		Travaux en cours depuis janvier 2021
12	Mahabourini et Kakal	SRU Mamoudzou	Kaweni	599	120	180	300	?	SRU Mamoudzou	?	Projet auto construction accompagnée + réduction des risques naturels
17	Bazama/ Bandrajou	Mairie de Mamoudzou	Kaweni		0	0	0	100	Financement obtenu en 2020		
18	Bonovo I et II	Mairie de Mamoudzou	M'tsapere	315	63	95	158	25	Phase consultation des entreprises Rétrocession de 18 parcelles	2019	Réalisation de logement social
				2496	598	708	1 190	1 821			

ANNEXE 4

LES PLACES D'HEBERGEMENT EXISTANTES

Dispositifs	Typologie publics	Modalités d'accueil	Durée d'accueil	CADEMA	Nb de places	Dont CADEMA
Hébergement d'urgence						
Hébergement d'urgence en diffus et centre hébergement urgence (HU)	HU	Tout public (inconditionnel)	Appart collectif T3 au T5 + dortoirs collectifs	3 semaines maximum	Passamainty, Cavani, Ddoujani, Tsoundzou, M'tsapéré, Dembéni	114 45
Hébergement d'insertion						
Hébergement de stabilisation en diffus	HS	Tout public (régularité du séjour)	Appart collectif T3 au T5	A mois renouvelable maximum 6 mois	M'tsapéré, Passamainty, Cavani, Ddoujani, Tsararano, Tsoundzou	208 58
Hébergement de stabilisation en centre	FAJIFP	Jeunes 18-25 ans (régularité du séjour)	Chambre double	En fonction des études ou formation	Passamainty	12 12
Hébergement d'insertion en centre	CHRS Songoro	Hommes seuls (régularité du séjour)	Chambre ind. en collectif	6 mois renouvelable maximum 18 mois	Hajangoua	16 16
Logement accompagné						
Intermédiation locative sous-location (IML)	Solibail Maoré+CADEMA Logt d'abord	Tout public (régularité du séjour) Revenus réguliers	Appartements (50 logements)	1 an renouvelable sans limite de durée (2 ans max. conseillé)	Vahibé, Cavani, Dembéni, Passamainty, Tsoundzou II, Kawéni, M'tsapéré	400 143
Maisons relais (MR)	MR	Tout public (régularité du séjour) Revenus réguliers	Individuel regroupé	Sans limite durée	Tsararano	22 22
Maisons relais (MR)	MR	Tout public (régularité du séjour) Revenus réguliers	Individuel groupé 5 appart., 2 studios dont 2 log. accès PMR	Sans limite durée	Passamainty	20 20
Résidences d'accueil (RA)	RA	Tout public (régularité du séjour) Pers. présentant troubles psychiatriques stabilisés Revenus réguliers				25
Accompagnement vers et dans le logement (AVDL)		Tout public (régularité du séjour) Revenus réguliers		1 à 6 mois	CADEMA	57 mesures 27 mesures

*financées

ANNEXE 5

LES PLACES D'HEBERGEMENT PROGRAMMEES

Opérations	En RHI	Hors RHI	Année
Total Mamoudzou	230 logements, soit 920 places		
Logements passerelles RHI Mbarazi	10		2022
Village relais EPFAM		60	2021
Hébergements d'urgences RHI Bazama Kawéni	20		
Logement TOTEM Boboka		10	2023
ZAC de Doujani		130	2024
Total Dombéni	40 logements, soit 160 places		
Logements passerelles Mangrove – Iloni haut	10		
Logements Passerelles Hajangua		10	2022
Logements TOTEM (prototype)		10	2023
Logements passerelles RHI Mnarajou	10		2022

ANNEXE 6

PROGRAMMATION LOGEMENT DU NPRU DE KAWENI

NPRU KAWENI - TABLEAU GENERAL DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS										
SECTEUR	Opération	FAT Convention	Opérateur	Gestionnaire	Type	Nombre	Foncier	Surface	Etat d'avancement	Début des travaux
Village	M'kayamba 1	VIL E recyclage VIL E aménagement	SIM	SIM	LLTS	24	Communal (achat 430 000 euros) AW 368 - 369 - 370	2067 m²	Nouveau Permis de Construire en cours	début 2022
					LLS	12				
	M'kayamba 2	VIL E recyclage VIL E aménagement	à attribuer		LLS	18	Privé AW 272 - AW 408	1160 m²	Consultation Mandat de maîtrise d'ouvrage - date limite 5 novembre 2021	début 2023
	M'kayamba 3	VIL E recyclage VIL E aménagement	à attribuer		Réserve foncière	?	SMIAM AW 51 - AW 52 - AW 193 -AW 84			
	Habitat Innovant Mahabourini	VIL F recyclage VIL F aménagement Réserve financière pour habitat innovant	HSPC		Habitat innovant	ANRU 12 Programmé 8	Communal AV 165	1496 m²	Mission de maîtrise d'oeuvre - en cours Air Architecture ETG Sagacités HSPC	avr-22
TOTAL						54				
Zone scolaire	Résidence pour personnes âgées Ylang Ylang		SPL 976	association	Logements pour personnes âgées et handicapées + services	33	CDM AO 48	1571 m²	Mission de maîtrise d'œuvre - en cours	sep - 2022
	ZOS 9 - logements Mail		à attribuer		LLS / LLTS	45	CDM AO 229	2902 m²	AAP en cours de rédaction	2023
	ZOS 11 - Logements rue du collège		à attribuer		LLS / LLTS / LLI	35	CDM AO 24 - 25	2892 m²	AAP en cours de rédaction	2023
	ZOS 1 - Logements rue des orchidées		à attribuer		LLS / LLTS / Intermédiaire	64	Privé AO 208 CDM AO 210 - 226 - 229	?	Négociation en cours	-
	TOTAL						177			

SUITE - PROGRAMMATION LOGEMENT DU NPRU DE KAWENI

SPPM	SPPM 6 b		à attribuer		LLS + locaux de commerces et de services	18	CDM AT 935 AT 679	1000 m ²	Attente projet CDM	-
	SPPM 6 a		à attribuer		LLS + locaux de commerces et de services	11	CDM (occupante Nassabia ANDHUM) AT 936	400 m ²	Négociation sur le foncier attente de positionnement occupante	-
	TOTAL						29			
RHI Bazama - Brandrajou	BAN1 (logements collectifs)		à attribuer		LLTS	12	AO 82 83 262	829 m ²	Convention EPFAM Mission de maîtrise d'œuvre en cours - Lot 1 / MOE urbaine ETG + Arch'Adapt Lot 2 / MOE environnementale Eco stratégie Réunion Espaces Hawa Imageen Lot 3 / MOUS Arch'Adapt HSPC	
			à attribuer		LLS	18	AO 82 83 263			
	BAN 2 (logements collectifs)		à attribuer		LLTS	8		618 m ²		
			à attribuer		LLS	12		839,12 m ²		
	BAN 3 (logements collectifs)		à attribuer		LLTS	12		861,33 m ²		
			à attribuer		LLS	18				
	BAN 50-51		à attribuer		PLSA LAS - LATS	28				
	BAN 6		à attribuer		Libre	20		819,85 m ²		
	BAN 7		à attribuer		Hébergement d'urgence Village relais	30	AO 14	1539,22 m ²		
TOTAL						158				
DISMA	DIS 2		à attribuer		à définir	36	AE 28	1583 m ²	FRAFU Etude préalable OAP	
	TOTAL					36				
TOTAL Opérations sur les quatre secteurs conventionnés						418				



M'Gombani à Mamoudzou - 2021



Les Hauts d'Iloni à Dombéni - 2021