

Changement de regard sur le bidonville à Mayotte

Le projet expérimental de la RHI du talus de Majicavo

N°1



Vue aérienne du talus Majicavo après démolition du bidonville, DroneGo

Chiffres clefs :

 **2**
HECTARES

 **50 ménages**
SUR SITE CONTRAINT

Le développement des secteurs de bidonvilles à Mayotte est préoccupant. Des dizaines d'hectares sont chaque année livrés au développement anarchique de ces quartiers. Cependant, toutes les situations ne sont pas comparables et l'urgence se caractérise aujourd'hui par l'exposition aux risques naturels et sanitaires...

L'habitat en tôle représente environ un tiers du parc soit 24 000 logements de fortune sur 70 000 logements (INSEE 2012).

Aujourd'hui, les pouvoirs publics se sont fixés un objectif fort de résorption durable du bidonville. Pour y répondre de manière efficace, il est nécessaire de faire évoluer le cadre d'action, en dépassant l'approche centrée sur des « décasements » afin de privilégier une intervention publique plus large, depuis le traitement du bidonville jusqu'à la construction sur site de nouvelles formes d'habitats.

L'enjeu sur l'opération de Majicavo réside dans la construction d'une méthodologie efficace et reproductible, alors même que sur le terrain, les habitations et les situations sociales sont éminemment singulières.

Un contexte propice à l'expérimentation

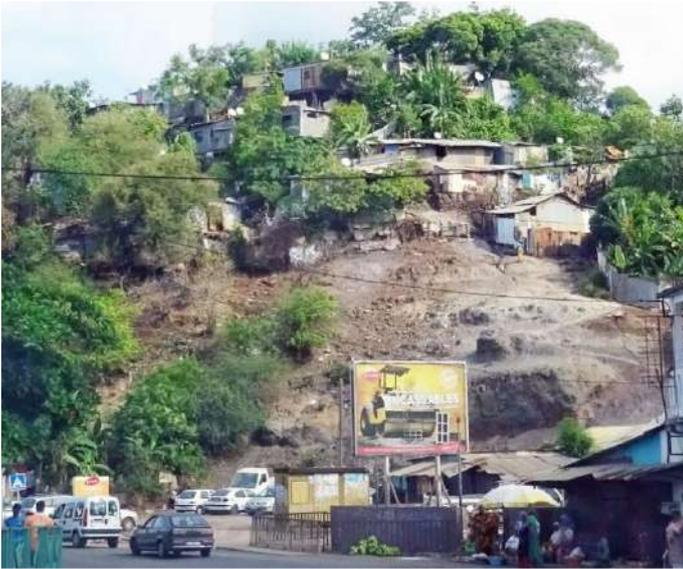
À Mayotte, l'utilisation classique de tous les leviers institutionnels se heurte à l'urgence de l'action.

Sur site, les habitations précaires adoptent des modes constructifs dangereux : absence de fondation, terrassement sommaire sans soutènement, matériaux légers de mauvaise qualité sur des fortes pentes (60%) avec une absence totale de gestion des eaux et des déchets.

Une urgence d'intervention qui permet le passage d'un mode projet de la réflexion à un mode projet centré sur l'action, tel est le fil conducteur de l'opération.

Avril 2020





Vue du talus Majicavo depuis la RN1



Prototype du logement de Majicavo monté en usine



Photos du chantier en cours, septembre 2020

Le projet démarre en janvier 2019, il vise la **démolition du bidonville** (46 constructions dont 39 sont déclarées insalubres irrémédiables) et la **reconstruction sur les parties les moins exposées aux risques, de logements simplifiés**. Ces derniers doivent permettre le retour des populations d'origine sur site, avec tous les atouts que cela présente : préservation des liens sociaux, réemploi du foncier, requalification du site, etc.

C'est donc une opération « tiroirs » complexe qui est menée à Majicavo (phasage des démolitions, reconstruction, relogement provisoire pendant la phase travaux, accompagnement social et vers l'emploi, insertion et retour sur site).

C'est bien le cadre légal dérogatoire pour les étrangers, qui conduit à repenser la politique du logement.

Majoritairement en possession d'un titre de séjour 1 an, à Mayotte ce statut n'ouvre pas de droits :

- aux produits classiques tels que l'accès social à la propriété ;
- mais surtout minima sociaux ni allocations familiales, indispensables pour des familles sans ressources stables qui ne peuvent alors accéder au parc locatif social existant.

Le développement d'un modèle constructif comme solution

L'objectif premier devient alors la **construction d'un logement à moindre coût permettant de faire baisser les loyers/redevances pour les occupants**. Ce contexte actuel Mahorais présente bien des similitudes à la situation de la France d'après-guerre (reconstruction en urgence de milliers de logements) avec de nombreux chantiers menés dont certains visent à expérimenter et à comparer des procédés constructifs différents. **L'objectif visé est de produire vite, beaucoup et à moindre coût pour des populations très modestes.**

Les procédés testés à Majicavo s'inspirent fortement d'un des grands noms du modernisme en France, Jean Prouvé. Actualisés, adaptés, repensés pour Mayotte, l'agence Harappa s'inscrit dans une démarche semblable :

- une construction à ossature métallique résistante aux cyclones et aux séismes, montée en quelques jours, reproductible. L'industrialisation de cette ossature peu coûteuse, est complétée sur place par des éléments de planchers et de façades mobilisant la main d'œuvre locale et les matériaux disponibles (brique de terre stabilisée, parpaings, bois, etc.) ...

Une réponse humaine, pragmatique et efficace

Les opérations de « décasement » induisent généralement une plus grande précarité pour les ménages, en ce sens, où elles ne permettent pas d'apporter des solutions durables. Les populations délogées se déplacent sur d'autres lieux et dans des conditions encore plus fragiles.

L'objectif est bien de montrer un signal fort des autorités publiques afin de stopper, d'enrayer et de résorber durablement les bidonvilles à Mayotte.

A l'instar, des solutions techniques expérimentales qui ont été déployées, une méthodologie pilote a été initiée dans l'accompagnement social des ménages.

Dans le cadre de l'opération, ce sont environ 50 ménages qui ont été directement impactés par le projet d'aménagement dont environ 70% en situation régulière, avec une problématique de grande précarité sociale.

« Les solutions mises en œuvre doivent allier à la fois programmes d'insertion, respect des lois de la République et du droit au séjour et actions de réinstallation dans le pays d'origine ». (DIHAL, 2018, <https://www.gouvernement.fr/resorption-des-bidonvilles>).

Méthodologie :

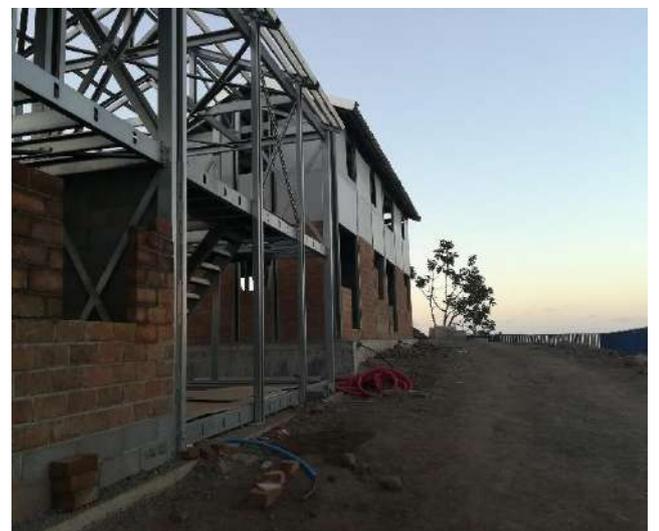
- Communication individuelle/concertation dès la préparation du projet d'aménagement ;
- Identification des futurs logements pour chaque ménage, qui a permis de recueillir leur adhésion au projet ;
- Des relogements possibles à proximité immédiate du site pendant les travaux permettant de maintenir les réseaux de solidarités des ménages ;
- Accompagnement social et vers l'emploi des ménages durant toute l'opération ;
- La mobilisation de tous les acteurs sur le projet avec une coordination institutionnelle forte.

L'insertion, c'est possible. Sur l'ensemble des familles concernées par la première tranche, aucune n'est restée sans solution d'hébergement ou de logement. Toutes ont pu bénéficier d'un accompagnement à l'accès aux droits, et 4 ménages ont accédé à une formation ou un emploi.



Réunion de concertation auprès des habitants

Construction des logements : chantier en cours, septembre 2020



Un laboratoire pour la mise en œuvre d'une méthodologie complète et reproductible

Un mode opérationnel revisité

La mise en œuvre de cette opération permet un retour d'expérience précieux pour programmer les opérations à venir et déployer une méthodologie reproductible travaillée de concert par les services de l'Etat.

Objectif affiché : réaliser en 1 an une opération complète du démarrage des études à la livraison de l'opération.

Phasage et outils pour 2 hectares et 50 ménages sur site contraint.

Etudes pré-opérationnelles :

- Enquêtes sociales, bâtis et élaboration du plan masse permettant la requalification du quartier et la mise en œuvre du plan de relogement = 1 mois

Un passage à l'opérationnel quasi immédiat permettant de :

- Assurer le relogement des familles = 1 mois
- Démolir les habitations = 1 mois
- Viabilisation complète du site = 3 mois
- Constructions des logements « adaptés » = 3 mois (prévisionnel – en cours)

Ce déroulé n'étant possible qu'avec l'application en parallèle des différents cadres juridiques spécifiques au DOM, jusqu'alors non utilisés (Barnier Letchimy, périmètre d'insalubrité, loi Elan...).

Cette méthodologie rythmée permet des résultats visibles rapidement, qui redonnent confiance à l'ensemble des intervenants sur le traitement de ces quartiers. Cette dynamique de projet est le facteur clef de ce type d'intervention.

Note réalisée par :
 Mélanie Guilbaud (DEAL)
 Virginie Mbodji (DJSCS)
 Photos et illustrations :
 DEAL Mayotte sauf mention contraire



Réunion de travail sur site



Novembre 2019



Janvier 2020

ELEMENTS A RETENIR

Adopter un mode d'intervention opérationnel simple pour aboutir à la mise en œuvre d'actions rapides, visibles et reproductibles.

Pour cela, il faut dès à présent :

- Développer un produit logement locatif à bas coût, reproductible et en grand nombre (coût de sortie 50 000€, reste à charge des ménages entre 100 et 200€) ;
- Mettre en place des financements adéquats pour ces produits ;
- Attirer/créer un opérateur très social pour la production de logement mais également dans la gestion du locatif très social et du logement accompagné (Agence Immobilière à Vocation Sociale).