

Changement de regard sur le bidonville à Mayotte

N°3

Le parcours résidentiel des habitants au coeur du projet urbain



L'enjeu du relogement pour résorber l'habitat insalubre

A Mayotte, face à la croissance rapide des bidonvilles, il devient urgent de lancer des projets de résorption de l'habitat insalubre d'ampleur privilégiant la démolition reconstruction sur site.

En métropole, les projets similaires sont rendus possibles par la mobilisation du parc de logement social de la commune et/ou du bailleur afin de reloger les habitants le temps de la reconstruction. L'Etat a la possibilité de capter des logements via son droit de réservation chez tous les bailleurs du territoire visés par le projet.

Ces opérations de relogement tiroir présentent de nombreux avantages pour Koungou :

- Libérer rapidement des logements à démolir
- Accompagner socialement les ménages durant le temps de la reconstruction des nouveaux logements (ouverture aux droits, futurs logements, stabilisation, insertion économique...)
- Reconstruire de la ville sur la ville.

A Mayotte, si tous les acteurs s'accordent à dire que le relogement est un préalable nécessaire au lancement d'opération, aucune stratégie globale adaptée aux spécificités locales n'est partagée et mise en œuvre.

Dépasser les blocages pour transformer les quartiers

L'absence d'un cadre opérationnel mahorais conduit à un flou qui oblige à reposer les mêmes questions sur le droit au relogement à chaque nouvelle opération (RHI, NPNRU...).

L'insolubilité de l'application du droit commun au relogement à Mayotte découle de deux facteurs principaux :

- La politique historique mahoraise du logement social tournée jusqu'à une période récente vers la propriété privée a pour principale conséquence l'absence de parc locatif social disponible pour mener à bien ce type d'opération.
- Les spécificités du droit au séjour des étrangers dans le département ne permettent pas l'application du droit commun au relogement pour la grande majorité des publics concernés par les opérations à savoir les titres de séjour 1 an.

Faute de solution locale adaptée aux publics visés, les opérations de résorption de l'habitat insalubre peinent à démarrer et les chiffres du relogement sur les premières opérations restent faibles.



Etat du relogement dans la ville de Koungou

Hamachaka

En 2016, face à l'urgence d'un glissement de terrain menaçant plusieurs constructions en dur, l'Etat et la ville mettent en place le relogement des habitants, réalisation qui esquisse les prémices d'une stratégie de relogement adaptée.

Six logements temporaires sont alors installés à proximité du site, toujours en fonctionnement aujourd'hui. Ils ont permis le lancement de nombreuses opérations et notamment celui de la RHI Talus de Majicavo.

Quels chiffres clefs depuis 2019 :

RHI Talus de Majicavo (2020), démolition d'un bidonville, 39 ménages impactés :

- 6 ménages relogés à Hamachaka (relogement par la ville),
- 5 ménages dans des logements d'insertion
- 17 sont restés dans le talus le temps de la construction des nouveaux logements.

NPNRU (2021), phase 1, réalisation d'une voirie :

- 2 ménages relogés dans des logements sociaux SIM.

Carobole (2021), démolition d'un bidonville, 200 ménages impactés :

80% des ménages ont fait l'objet d'orientation :

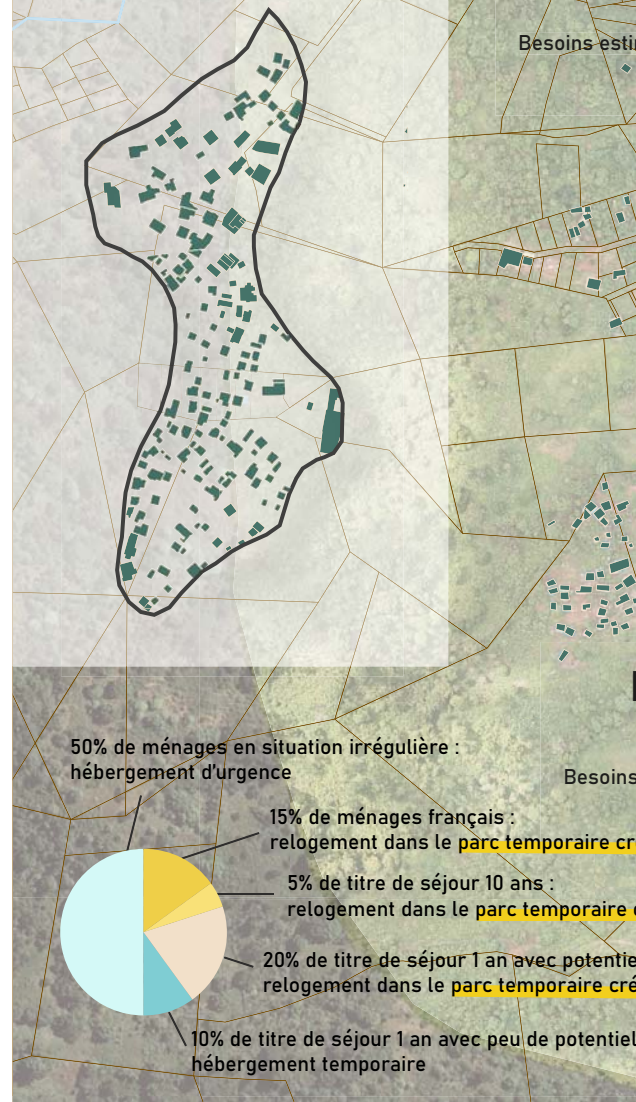
- 20% n'ont pas voulu être accompagnés
- 5% ont été orientés vers du logement social et 10% vers de l'InterMédiation Locative (IML)
- 47% vers du logement d'insertion (durée d'hébergement de 6 mois à 18 mois).

La réalité des opérations de résorption du mal-logement

- L'ensemble des ménages concernés par des opérations de tout type (Elan, RHI, NPNRU, péril...) fait systématiquement l'objet d'une proposition.
- Refus quasi systématique des propositions de relogement dû à la durée limitée de l'hébergement proposé (de 3 semaines à 18 mois).
- Non-rescolarisation des enfants.
- L'entraide familiale est une valeur bien ancrée dans la communauté mahoraise. Elle permet le soutien de ses membres les plus fragiles. Durant les opérations de démolition reconstruction, elle est l'une des orientations de relogement la plus utilisée et sécurisante pour les ménages. Or, nous constatons que les familles aidantes sont largement elles-mêmes soumises au mal-logement (précarité du bâti...). **L'entraide familiale salubre sur un temps court devient alors une charge lourde lorsqu'il s'agit d'opérations d'ampleur dont la durée porte l'hébergement à plus d'un an.**
- Les opérateurs sont absents ou mal armés devant les publics à accompagner. Ces acteurs sociaux dont les compétences sont au service des projets, habitats, personnes et territoires (type SOLIHA, ALTERALIA, ALEFPA), s'implantent et tentent de se développer à Mayotte. Ces structures primordiales dans les projets urbains, sont en difficultés face :
 - à l'accompagnement social spécifique lié à la dérogation au séjour
 - au manque de foncier pour développer un parc en propre
 - au manque d'ingénierie et aux difficultés de recrutement
- L'épuisement général des équipes sociales et techniques en charge des opérations ralentit l'atteinte des objectifs annoncés.

CAROBOLÉ, village de Koungou - un site de relogement durable

- > 5 ha de foncier communal disponibles
- > création d'une offre diversifiée de 500 logements permettant de loger un panel large de publics ayant droit



constat de départ : situation de mal-logement



diagnostic

PROJ

Maît

DANS LE DROIT COMMUN



FAMILLE S.

Régulier avec accès aux aides sociales
> français ou étranger avec titre de séjour pluriannuel



FAMILLE A.

Régulier mais sans aides sociales
> étranger avec titre de séjour d'un an



FAMILLE L.

Ni expulsable, ni régularisable
> étranger dont la situation doit être clarifiée

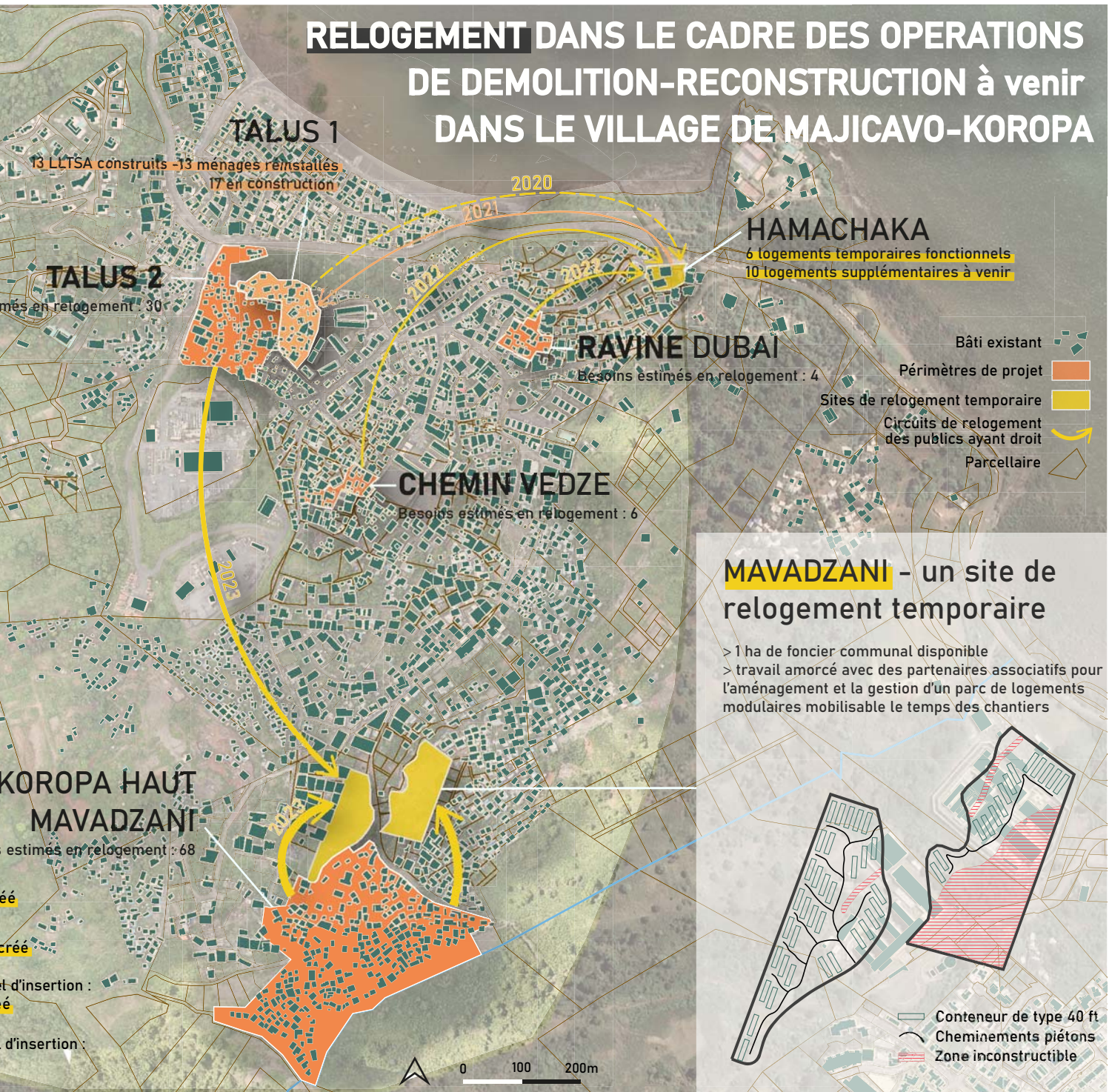
hébergement chez famille aid

Le parcours résidentiel au coeur du projet urbain

HORS DROIT COMMUN

AVD

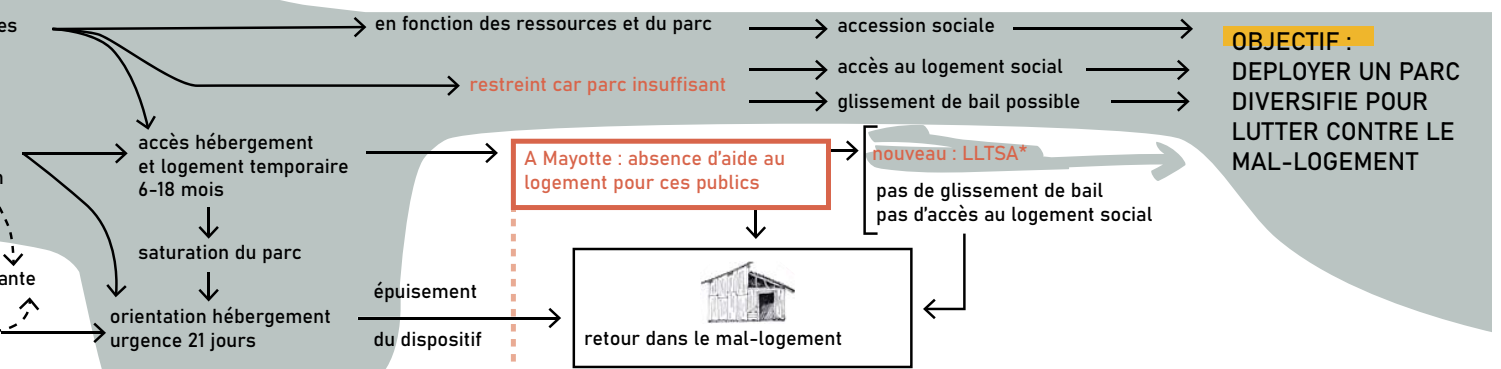
RELOGEMENT DANS LE CADRE DES OPERATIONS DE DEMOLITION-RECONSTRUCTION à venir DANS LE VILLAGE DE MAJICAVO-KOROPA



ET URBAIN

prise d'oeuvre urbaine et sociale

relogement temporaire → maintient pendant le chantier avec accompagnement renforcé → accès durable à un logement



L tout le long pour les familles S et A

Des précieux retours d'expérience

Les expérimentations menées à Koungou en lien avec l'Etat permettent de dessiner les contours possibles d'une stratégie globale en matière de relogement adaptée au territoire.

Rappel du cadre national :

Les textes [art L314-1 et L314-2 code de l'urbanisme - art L521-1 et suivant du CCH - art 1,2 et 3 loi Letchimy] demandent aux personnes publiques et aménageurs dans le cadre des opérations d'aménagement de reloger tous les publics sans clause de nationalité ou de régularité du séjour.

Le diagnostic posé en matière d'absence de logements et la particularité sur le droit au séjour des étrangers demandent aux acteurs du territoire de poser clairement les conditions de ce relogement pour les maîtrises d'ouvrage.

Cadre possible :

Publics cibles

Les publics visés par les relogements transitoires le temps de la reconstruction devront posséder un « **potentiel minimum d'insertion** » afin que le projet urbain puisse avoir un impact positif réel sur leur parcours résidentiel (séjour 1 an mais présent depuis 5 ans ou plus sur le territoire, enfant naturalisé ou né sur le territoire, insertion économique...).

En effet, le constat partagé sur l'accompagnement social montre les difficultés d'insertion liées à la dérogation du droit au séjour sur laquelle les acteurs du logement et de l'insertion n'ont pas prise. L'accompagnement des publics ne pouvant être régularisable au-delà d'un an et donc ne pouvant accéder à leurs droits, devra être réfléchi avec un partenaire associatif travaillant sur ces sujets.

Dispositif

Le dispositif d'hébergement à Mayotte est fonctionnel mais doit conserver son objectif premier de mise en sécurité de publics fragiles spécifiques (femmes victimes de violence, mineurs isolés, etc.) Il est donc nécessaire de constituer une offre de logements temporaires dédiée aux opérations pendant le chantier (3 à 5 ans).

Des MOUS constituées d'équipes pluridisciplinaires dont des travailleurs sociaux à l'instar des modèles métropolitains, débutant 1 an avant le démarrage des chantiers et se terminant 1 an après l'intégration des ménages dans leurs logements définitifs (soit pour un chantier de construction de 3 ans, une MOUS de 5 ans).

Les Maîtrises d'Ouvrage d'Insertion (MOI) pour construire et gérer non pas de l'hébergement mais du logement.

Si le décret sur le LLTSA permet d'investir dans un modèle de logement à coût maîtrisé, sa vocation sociale ne sera effective que par la définition de son fonctionnement. Les opérateurs aujourd'hui mobilisés à Mayotte ont besoin de ce cadre pour déployer une offre de logement durable pour les personnes régulières mais détentrices d'un titre de séjour annuel.

Acquis et besoins de la ville de Koungou

Les acquis :

- foncier maîtrisé
- ingénierie : une équipe projet structurée

Les besoins :

- 100 logements temporaires,
- gestion locative adaptée,
- MOUS,
- partenaire MOI pour la reprise de l'habitat sur du long terme afin de créer un parc très social,
- partenariat et stratégie actés avec l'Etat.



Logements temporaires modulaires à Hamachaka, village de Majicavo, Koungou-2016



Famille dans le bidonville du talus Majicavo, Koungou-2018

LES CONDITIONS DE REUSSITE DU RENOUVELLEMENT URBAIN A KOUNGOU

Figures : ville de Koungou (sauf mention contraire)

- > **Mise en place d'un cadre d'intervention par l'Etat à l'échelle du département** afin de permettre la passation de marchés avec les opérateurs dédiés au relogement pour un déploiement rapide et une optimisation des coûts,
- > **Des opérateurs MOI pour assurer durablement la construction et la gestion** : d'une part d'un parc de logements locatifs très sociaux adaptés et d'autre part d'habitats temporaires dans le cadre de projets urbains,
- > **Définir clairement le fonctionnement du logement locatif très social adapté** permettant un accès au logement durable des ménages, notamment les détenteurs d'un titre de séjour 1 an qui n'ont pas d'allocations logement.