

Envoyé en préfecture le 05/08/2022

Reçu en préfecture le 05/08/2022

Affiché le

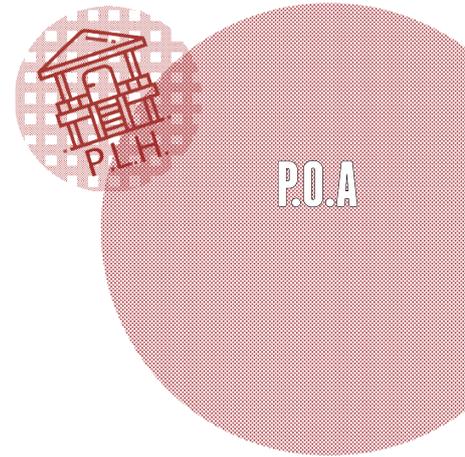
ID : 976-200059871-20220723-0037_2022-AR



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TENANT LIEU DE PLAN LOCAL DE L'HABITAT



PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS



ARRETÉ LE

23 JUILLET 2022

APPROUVÉ LE

PIÈCE DU PLUI

5

Envoyé en préfecture le 05/08/2022

Reçu en préfecture le 05/08/2022

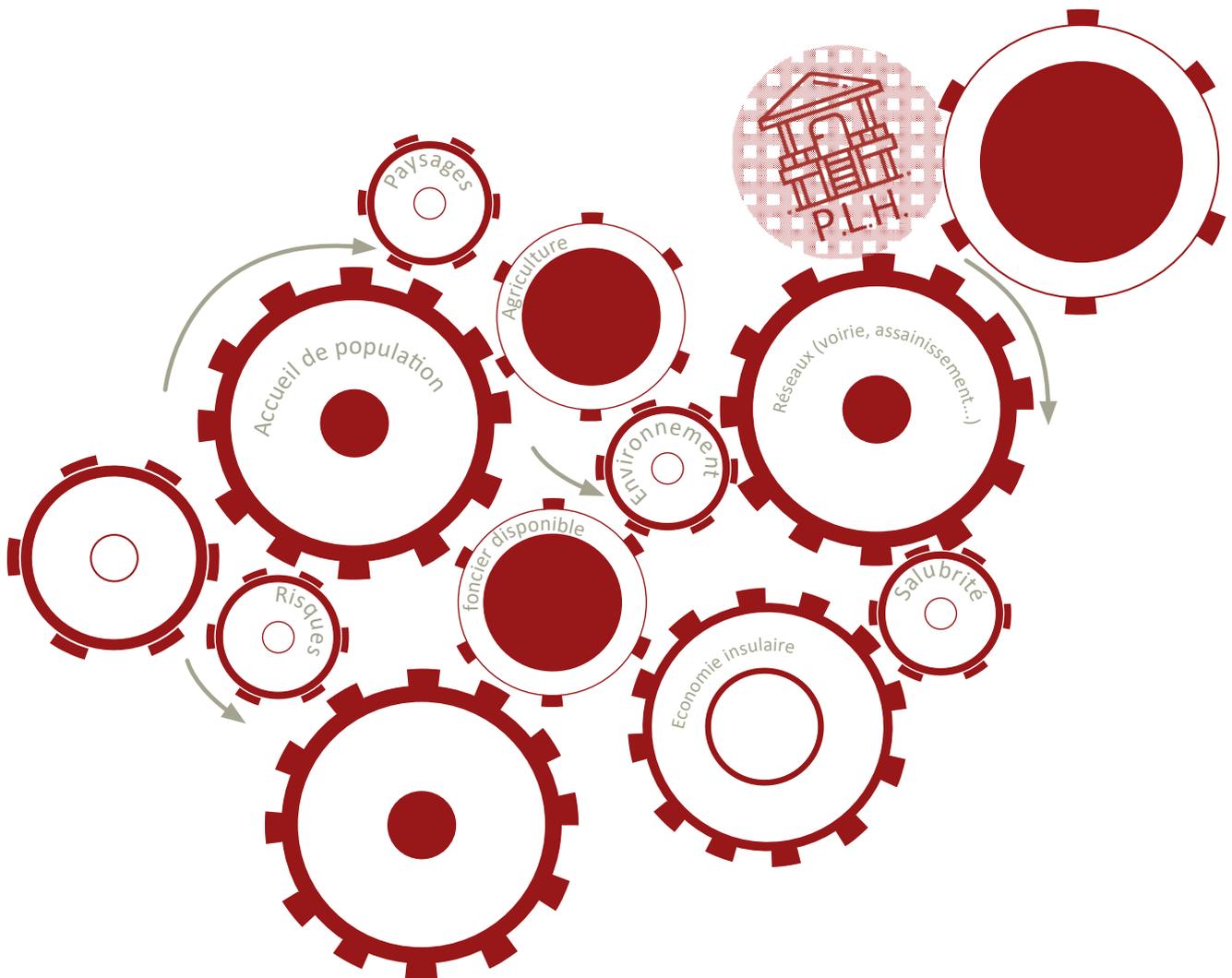
Affiché le

ID : 976-200059871-20220723-0037_2022-AR





Dans l'ensemble du document de PLUi-H, ce logo indique que les éléments de la partie concernée entrent dans le cadre de la réalisation du volet «Habitat» du PLUi-H de la 3Co.



Envoyé en préfecture le 05/08/2022

Reçu en préfecture le 05/08/2022

Affiché le



ID : 976-200059871-20220723-0037_2022-AR

Envoyé en préfecture le 05/08/2022

Reçu en préfecture le 05/08/2022

Affiché le

Berser
Levraut

ID : 976-200059871-20220723-0037_2022-AR



VOLET 1

LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES D'UNE POLITIQUE DE L'HABITAT POUR LA 3CO

Envoyé en préfecture le 05/08/2022

Reçu en préfecture le 05/08/2022

Affiché le

Berser
Levrault

ID : 976-200059871-20220723-0037_2022-AR



1. Cadre

1.1. Rappels législatifs

Article L151-45 du code de l'urbanisme

« Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains, il comporte un programme d'orientations et d'actions.

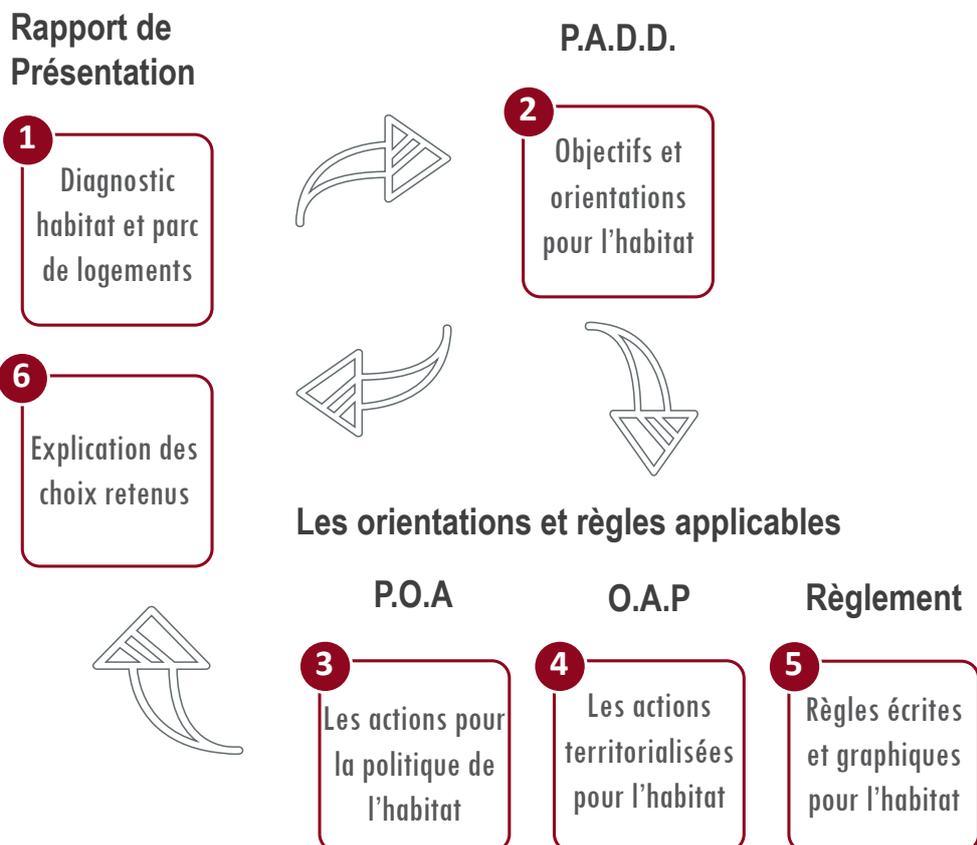
Le programme d'orientations et d'actions comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et des déplacements définie par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains. Dans ce cas, le rapport de présentation explique les choix retenus par ce programme. »

Article L151-46 du code de l'urbanisme

« Le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat poursuit les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

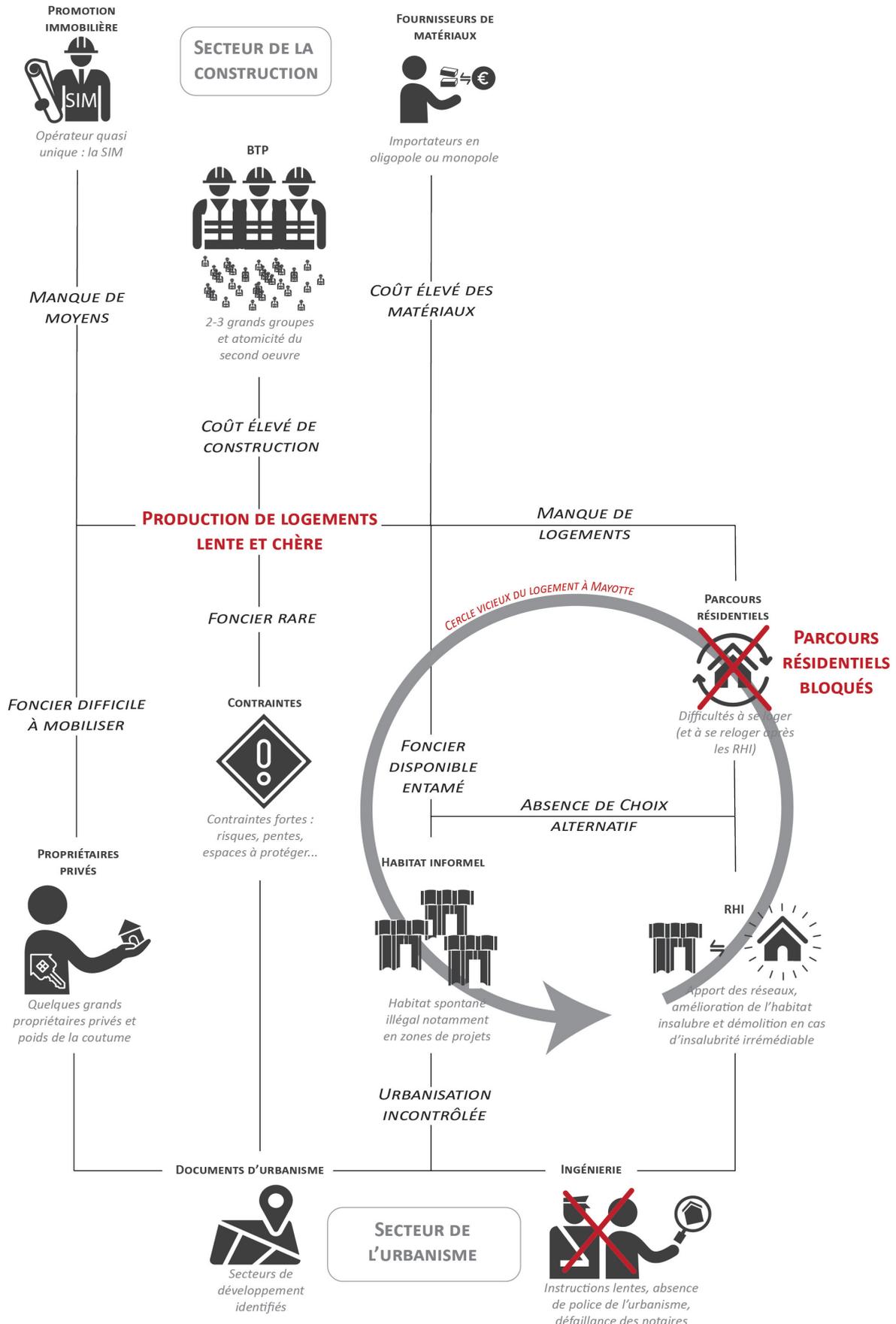
Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre ces objectifs. »

1.2. Articulation du volet «Habitat» avec les pièces du PLUi-H



2. Du diagnostic aux orientations

2.1. Les enseignements du diagnostic





- > Un habitat qui s'est modernisé, amélioré et durcifié rapidement.
- > La **case SIM**, un logement qui a marqué l'histoire de l'habitat mahorais, et de la 3Co.
- > Une durcification de l'habitat qui passe par **une dépendance accrue aux matériaux importés**.
- > Un **habitat coloré** hérité de la case SIM.
- > Une **suroccupation chronique** des logements.
- > Une insalubrité qui demeure préoccupante.
- > Un **marché de l'habitat extrêmement tendu** et peu lisible.
- > Un foncier difficile à mobiliser et qui se fait de plus en plus rare, qui génère une mutation des formes de l'habitat : **montée dans les étages**, construction de l'ensemble de la parcelle disponible.
- > Une **accession à la propriété via la construction individuelle**, mode traditionnel d'occupation des logements, de plus en plus difficile et générant le développement de la location.
- > Une **absence de logements sociaux** qui rend difficile l'accès au logement pour les plus précaires, et qui favorise le développement de l'habitat informel et des taudis.
- > **Des aides** pour l'accès et le maintien dans le logement peu mobilisées et **qui peinent à atteindre la population**.
- > **Un développement spontané parfois en secteurs de projets, qui bloque leur réalisation**.
- > Des solutions de résorption de l'habitat insalubre, indigne et informel après coup, **très coûteuses**.
- > Une **ingénierie sous-dimensionnée** par rapport au besoin et qui génère un développement spontané de l'habitat en dehors de tout contrôle réglementaire.
- > Un **réseau d'acteurs qui doit se structurer** autour de la question de l'habitat et du logement pour débloquer les situations et éviter les développements illégaux.

L'habitat et le logement : une préoccupation au centre du projet de développement territorial

La politique de l'habitat de la 3CO vise à accompagner les communes dans leur mutation urbaine, liée au phénomène de croissance exponentielle de la population.

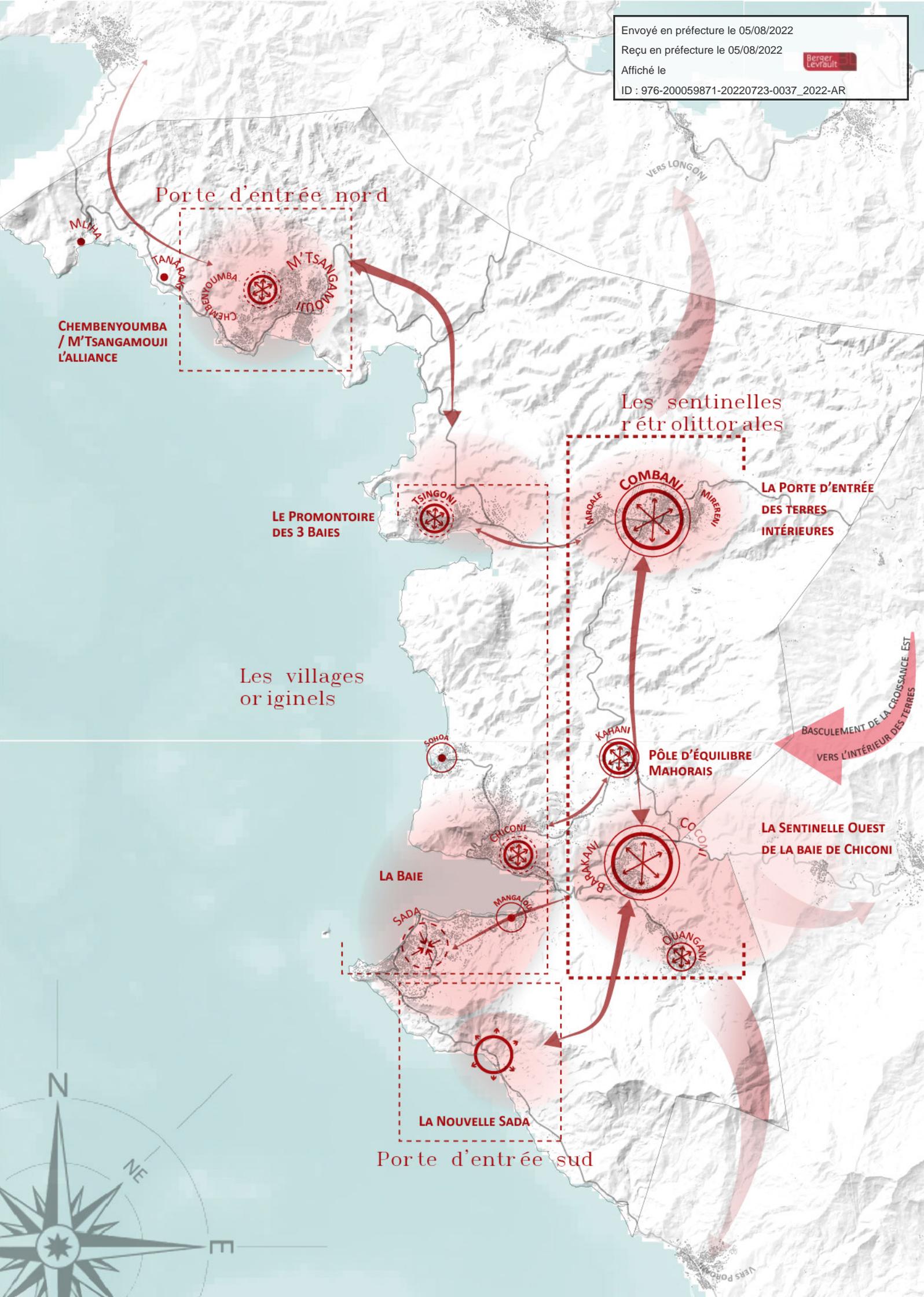
S'agissant d'un territoire éminemment stratégique au regard de son positionnement géographique **au cœur de Mayotte, en interface avec l'ensemble des autres EPCI, et au centre de la stratégie de déploiement des OIN**, la vocation d'accueil du territoire est amenée à se renforcer encore, modifiant singulièrement l'armature urbaine initiale.

Les enjeux autour des questions du logement, de l'habitat et du foncier sont le socle de réussite du projet urbain de la 3CO, et les enjeux sont multiples.

Une nouvelle armature urbaine à horizon 2030

Le projet de la 3CO repose sur la définition d'**une nouvelle armature territoriale** amorcée à horizon 2030. Outre les besoins en termes d'infrastructures et d'équipements que ce positionnement exige, la répartition des objectifs de production en logement prévue par la 3CO accompagne ce rééquilibrage à l'échelle de l'ensemble de l'île.

-  Croissance de l'entité urbaine
-  Croissance de l'entité urbaine sous forme de renouvellement
-  Pôle démographique et économique principal
-  Pôle démographique et économique historique
-  Village originel relais de la croissance des terres intérieures
-  Entité urbaine nouvelle, relais de la croissance Mahoraise
-  Village originel aux capacités de développement contraintes
-  Hameau isolé
-  Ensemble aggloméré (continuité urbaine)
-  Relation entre entités nécessitant la mise à niveau ou créations d'infrastructures de déplacement
-  Relation entre entités nécessitant la mise à niveau des infrastructures de déplacement
-  Lien supra-intercommunal nécessitant la création d'infrastructures
-  Nouvelle entité ou polarité urbaine de la 3CO
-  Ensemble fonctionnel rétro littoral



2.3. Les orientations chiffrées de la politique locale de l'habitat

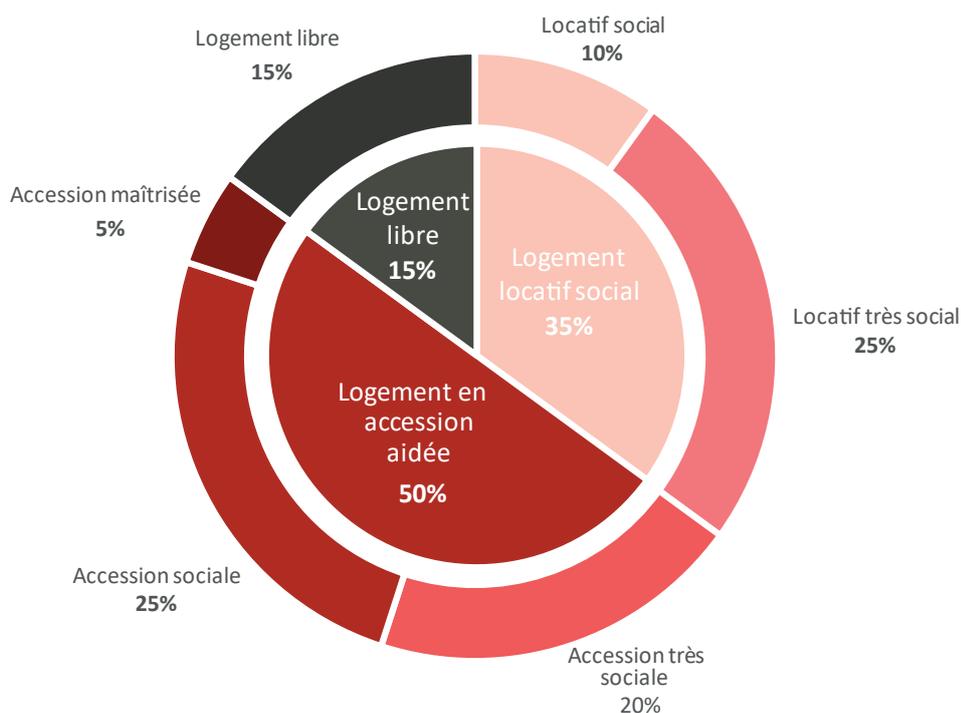
Les orientations quantitatives définies à horizon 2030

La 3CO a défini ses orientations en termes de production de logements à horizon 2030 en prenant en compte différents éléments de cadrage. Le SAR et les OIN donnent un cap à suivre pour 2050, en prévoyant une montée en puissance en terme de production de logements. A horizon 2030, la 3CO se donne ainsi pour objectif de **bousculer l'armature territoriale** mahoraise pour rééquilibrer le développement à l'échelle de l'île, constituant un territoire d'accueil dans le respect d'un **cadre de vie qualitatif**, apportant des réponses à la **diversité des besoins en logements** qui s'expriment aujourd'hui et s'exprimeront demain.

Le projet de la 3CO est donc non seulement ambitieux, mais également nécessaire pour assurer un développement durable et qualitatif du territoire. Ce sont ainsi **entre 10 500 et 11 000 logements** qui sont à produire à horizon 2030, répartis sur le territoire de façon à accompagner le développement de la nouvelle armature urbaine.

La déclinaison qualitative de la production en logements

Au-delà des objectifs quantitatifs de production en logements, il est nécessaire de veiller au développement de produits qui soient adaptés aux besoins du territoire et des ses habitants, ceux d'aujourd'hui et de demain. Au regard du profil très précaire de la population, de la prépondérance de l'habitat indigne et informel en grande partie constitué de tôles, du besoin important en relogement et des enjeux de mixité sociale, l'enjeu est de produire des logements qui permettent de répondre à ces problématiques. C'est pourquoi la 3CO a retenu les objectifs qualitatifs suivants :



Des objectifs de production en logements locatifs sociaux encadrés

Selon le dernier recensement de 2017, la 3CO a franchit le cap des 50 000 habitants, rendant applicable l'article 55 de la loi SRU, portant l'obligation aux communes de disposer de 20% de logements locatifs sociaux. Il n'existe actuellement aucun logements locatifs sociaux sur le territoire, mais des programmes sont en cours de construction. A horizon 2030 et considérant les objectifs de production globaux en logements, il faudrait consacrer près de 50% de la production totale de logements au locatif social pour rattraper le retard.

De telles proportions ne semblent ni réalisables, ni souhaitables pour un développement équilibré du territoire et pour garantir la mixité sociale des entités urbaines. Dans une logique de rattrapage, la 3CO s'engage sur un niveau de production qui porterait ce taux à 15% à horizon 2030, ce qui représente un effort significatif en 10 ans pour un territoire partant de «0». 35% de la production de logement y sera consacrée, soit 3870 (3871 exactement) logements locatifs sociaux produits à horizon 2030, dont environ 2765 LLTS et 1106 LLS.

La montée en puissance de la production de logements locatifs sociaux dépend par ailleurs de la capacité de mobilisation de l'unique bailleur social actif aujourd'hui à Mayotte (la SIM). La qualité **du partenariat avec l'ensemble des acteurs de l'habitat mahorais est donc essentiel** à la réussite de cet objectif.

L'accession aidée à la propriété, un produit majeur à relancer

Le locatif social répond à des besoins en logements qui ne sont pas satisfaits aujourd'hui sur le territoire de la 3CO. Néanmoins ce produit n'apporte qu'une réponse limitée aux besoins de logements des habitants de la 3CO. Le fort ancrage territorial des familles, les pratiques d'autoconstruction, et l'antériorité des politiques publiques (case SIM) conduisent aujourd'hui à **un fort attachement à la propriété individuelle**, y compris pour les ménages ayant de faibles ressources.

Dans une certaine mesure, **il apparaît que les produits d'accompagnement à l'accès à la propriété sont davantage adaptés aux caractéristiques d'un territoire comme celui de la 3CO**, et constituent une réponse en logement qualitatif essentiel au développement local. Si ces produits ne sont pas pris en compte au titre de l'article 55 de la loi SRU, ils remplissent le même rôle d'accès à un logement décent et adapté pour les ménages les plus précaires. Les évolutions attendues dans ce domaine pour relancer la production de logements en accession sociale et très sociale (LAS et LATS), la création d'un Office Foncier Solidaire (OFS) porté par l'EPFAM, et la progression de la bancarisation des ménages (avec recours aux prêts à taux zéro) devraient permettre de réaliser à horizon 2030 plus de 5 500 logements en accession aidée sur la 3CO, soit **la moitié de la production globale de logements**. Il s'agit de l'un des enjeux les plus importants pour la politique de l'habitat, et qui nécessitera la mise en place d'actions foncières concrètes pour y parvenir.

Un marché libre nécessaire à l'équilibre du territoire

Environ 15% de la production sera dédiée à des produits logements libres, c'est à dire non subventionnés, permettant de diversifier les produits et les gammes de logements proposés sur le territoire, en accession ou en location, et garants d'une mixité sociale au sein des grandes opérations d'urbanisme. Ces produits seront le fruit de projets individuels des ménages, ou prendront la forme de logements groupés ou collectifs portés par un opérateur.

2.4. Les orientations qualitatives de la politique locale de l'habitat

Des conditions à mettre en place pour atteindre les objectifs quantitatifs fixés

La 3CO se fixe un cap ambitieux, à la hauteur des enjeux auxquels elle est confrontée aujourd'hui. **Une politique de construction importante doit s'accompagner d'une stratégie globale permettant d'assurer la capacité du territoire à accueillir un tel niveau de production de logements, sur un temps relativement court.**

Le premier niveau d'enjeu, est la capacité du territoire à mobiliser rapidement et à moindre coût les matériaux de qualité nécessaires pour construire. Pour limiter la dépendance aux produits importés et pour développer l'activité économique liée à la construction, la 3CO privilégiera les circuits courts en créant ou réactivant si nécessaire de nouvelles filières. Les pistes principales identifiées sont l'ouverture d'une nouvelle carrière, ainsi que l'usage de la brique de terre compressée nouvelle génération.

Au-delà de l'approvisionnement en matériaux, la question foncière est fondamentale pour mener à bien les ambitions de la 3CO. La réussite du projet est conditionnée par la capacité du territoire à mobiliser le foncier, plaçant la politique foncière comme socle fondamental de la politique locale de l'habitat. Les enjeux sont multiples, complexes, et nécessiteront un travail partenarial étroit avec l'ensemble des acteurs de l'habitat mahorais.

Une politique partenariale à construire

La culture de la politique de l'habitat et du logement à l'échelle locale est encore peu développée en dehors de la mise en œuvre et du suivi des RHI. Le volet «Habitat» du PLUi est l'occasion de construire une pratique partenariale et de partage à l'échelle locale entre l'EPCI et les communes, mais également de «faire réseau» à l'échelle mahoraise entre l'ensemble des acteurs qui agissent aujourd'hui dans le domaine de l'habitat et du logement.

La connaissance des acteurs, la mise en réseau, le partage des informations et des besoins sont des préalables essentiels à la réussite des objectifs que s'est fixée la collectivité. A ce titre la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), dont la mise en place a été rendue obligatoire par la loi LEC, constitue une opportunité pour le territoire de mettre en place **une instance partenariale à l'échelle de la 3CO**, mobilisant l'ensemble des acteurs de l'habitat. Son rôle initial étant de suivre et coordonner les actions concernant le parc locatif social, en l'absence de celui-ci et pour éviter la multiplication des instances, la 3CO élargira sa fonction pour l'adapter à son besoin.

Pour ajuster au fur et à mesure de sa mise en œuvre la politique portée par la 3CO, pouvoir observer et mieux connaître le fonctionnement du marché de la construction, du logement, et du foncier est nécessaire. C'est pourquoi la mise en place d'**observatoires locaux ou partagés** à l'échelle mahoraise est essentiel à la mise en œuvre, au suivi et à l'évaluation du projet du territoire .

Enfin, la politique de l'habitat et du logement ne saurait se faire sans les habitants du territoire. Il est primordial de pouvoir **accueillir et informer les ménages sur leurs droits**, leurs possibilités, les conseillers, les orienter, afin de leur permettre de réaliser l'ensemble de leur parcours résidentiel sur la 3CO. Les accompagner est donc un enjeu essentiel.

Une offre de logements à diversifier pour répondre à la pluralité des besoins

A ce jour, le territoire ne dispose d'aucun logement locatif social, bien que des programmes soient en cours de construction. Avec 60% des ménages de la 3CO qui disposent de revenus annuels inférieurs à 10 000 € et 80% de la population éligible, il s'agit pourtant d'un produit logement qu'il paraît intéressant de développer pour améliorer l'accès à un logement adapté aux revenus de la population.

Mais **l'attachement à la propriété est un trait culturel important à Mayotte**. De fait, l'accompagnement à l'accession via les dispositifs LAS (Logement en Accession Sociale) et LATS (Logement en Accession Très Sociale) répond à un réel besoin, et peut s'avérer moins coûteux pour la collectivité. En effet, ce type de dispositif permet de ne pas systématiquement devoir maîtriser le foncier, celui-ci pouvant appartenir au ménage, mais aussi de laisser un reste à charge des aménagements intérieurs au ménage qui se porte acquéreur. **La mise en place d'un Office Foncier Solidaire (OFS) par l'EPFAM constitue également une opportunité à saisir pour développer de nouvelles formes d'accession aidée.**

Enfin, une partie de la population, souvent très précaire et en situation irrégulière ou non stabilisée, est exclue des aides pour l'accès à un logement. Il est nécessaire de **créer des structures d'accueil logement temporaire afin de leur permettre une transition vers le logement de droit commun privé ou public**, notamment lors des opérations de RHI ou de démolition des quartiers informels insalubres, pour éviter le report de cette urbanisation diffuse.

Un modèle de développement durable à enclencher

Outre la construction de nouveaux logements, la politique de l'habitat s'intéresse également **au parc de logements existant** et à ses besoins d'évolution. Le premier enjeu est celui de **l'éradication de l'habitat indigne**, avec plus de 55% des logements de la 3CO qui sont sans confort sanitaire de base, et un développement de l'habitat récent porté quasi exclusivement par la tôle. La lutte contre d'habitat indigne sera donc portée en étroite collaboration à l'échelle de l'intercommunalité, afin de partager l'expérience et l'ingénierie, pour une approche plus efficace et des coopérations élargies, en dépassant l'échelle communale.

Certains quartiers ou secteur connaissent également des difficultés d'attractivité, et une partie des logements en dur existant nécessitent **des travaux de réhabilitation ou d'amélioration énergétique**, que la collectivité entend également accompagner.

Enfin, la 3CO s'engage vers un développement durable de l'habitat en prenant en compte les spécificités du territoire dans les choix urbains et architecturaux des projets futurs, **en diversifiant les formes urbaines et d'habitat pour économiser le foncier et s'adapter à l'évolution des configurations familiales**, tout en garantissant un cadre de vie préservé et authentique.

3. Des orientations aux actions

3.1. Pour une politique de l'habitat opérationnelle

PADD

AXE 1

Accompagner le basculement de la 3CO des 3 baies vers l'intérieur des terres mahoraises

OBJECTIF 1 : Un basculement de l'armature territoriale

ACTION 1 : LANCER UNE PRODUCTION MASSIVE DE LOGEMENTS

ACTION 2 : CONTRIBUER À L'APPROVISIONNEMENT LOCAL EN MATÉRIAUX

OBJECTIF 2 : Une solide politique foncière pour socle

ACTION 3 : ELABORER UNE STRATÉGIE FONCIÈRE

ACTION 4 : PRÉSERVER LE FONCIER DISPONIBLE DE L'URBANISATION SPONTANÉE

ACTION 5 : S'ENGAGER SUR LA QUESTIONS DES INDIVISIONS SUCCESSORALES

AXE 2

Garantir un accueil du développement dans des conditions pérennes pour tous et en toute sécurité

OBJECTIF 3 : Une stratégie habitat partagée et vivante

ACTION 6 : CRÉER DES INSTANCES DE PILOTAGE ET D'ANIMATION

ACTION 7 : ACCOMPAGNER ET INFORMER LES MÉNAGES SUR LE LOGEMENT

ACTION 8 : METTRE EN PLACE LES OBSERVATOIRES FONCIER ET DE L'HABITAT

OBJECTIF 4 : Un développement inclusif de l'habitat

ACTION 9 : PRIORISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS ABORDABLES

ACTION 10 : DÉVELOPPER L'ACCESSION SOCIALE ET TRÈS SOCIALE

AXE 3

Développer l'attractivité de la 3CO basée sur son capital paysager, agricole, environnemental

OBJECTIF 5 : Un tissu urbain existant re-structuré

ACTION 11 : REVITALISER LES QUARTIERS ANCIENS

ACTION 12 : ACCOMPAGNER LA RÉHABILITATION DES LOGEMENTS EXISTANTS

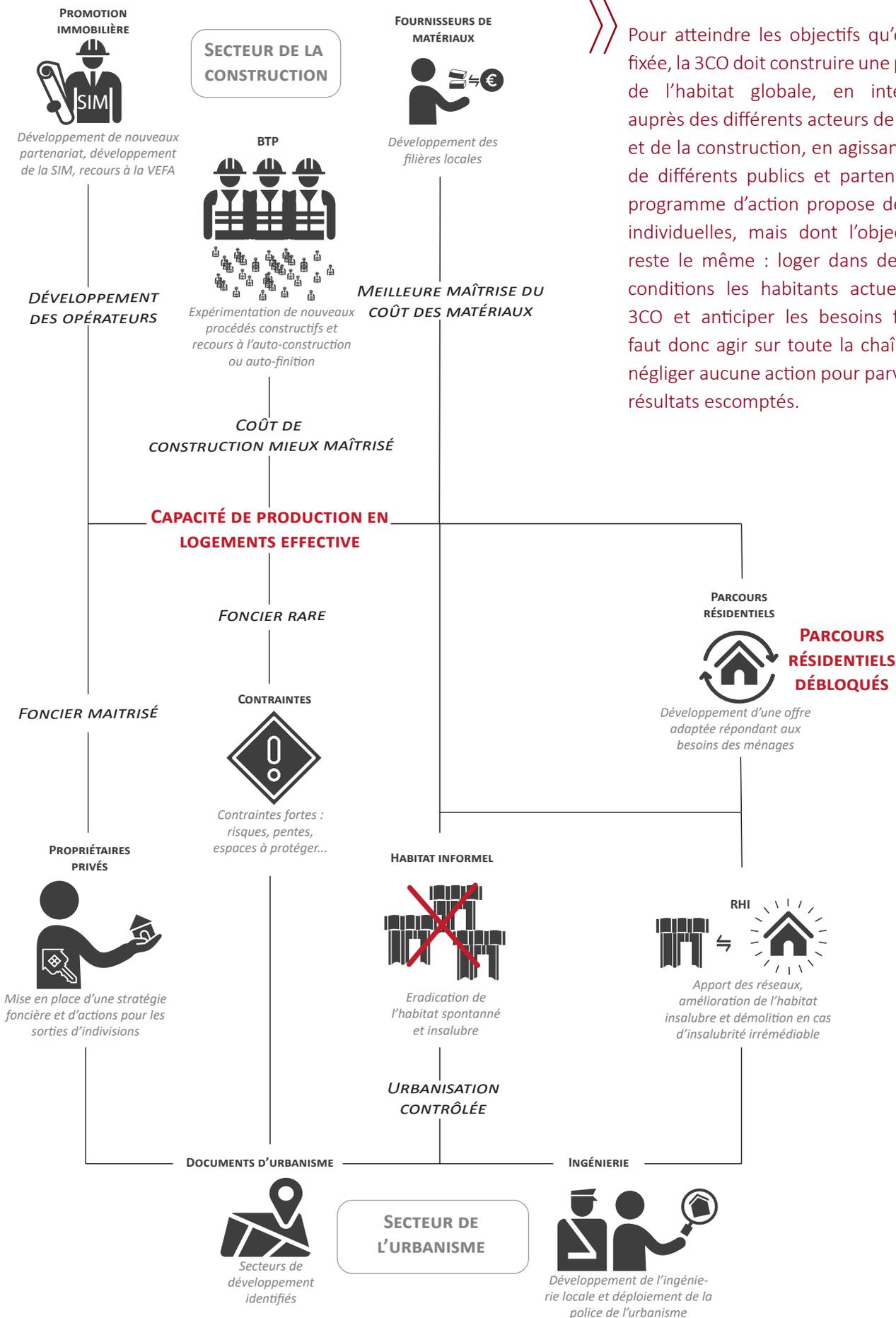
ACTION 13 : LUTTER CONTRE L'INSALUBRITÉ

OBJECTIF 6 : Un nouveau modèle d'habitat mahorais

ACTION 14 : DIVERSIFIER LES FORMES URBAINES

ACTION 15 : ACCOMPAGNER LES MÉNAGES VERS UN HABITAT DURABLE

3.2. Vers un cycle de l'habitat plus vertueux



» Pour atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée, la 3CO doit construire une politique de l'habitat globale, en intervenant auprès des différents acteurs de l'habitat et de la construction, en agissant auprès de différents publics et partenaires. Le programme d'action propose des fiches individuelles, mais dont l'objectif final reste le même : loger dans de bonnes conditions les habitants actuels de la 3CO et anticiper les besoins futurs. Il faut donc agir sur toute la chaîne et ne négliger aucune action pour parvenir aux résultats escomptés.



En complément d'une action globale, le PLH proposé ici porte une action ambitieuse nécessitant une organisation et un financement conséquents. L'ensemble des actions ne nécessitent pas de porter la même ambition financière ou organisationnelle. Ainsi, un atelier de hiérarchisation des actions en présence des élus et le retour des services de l'Etat sur le document a permis d'aboutir à une hiérarchisation d'investissement de chacune des actions (tant organisationnelle que financière).

Ainsi, à l'issue des ateliers, la hiérarchisation (de l'action nécessitant une intervention conséquente en moyens à l'action en nécessitant le moins sur les 6 à 10 prochaines années) est la suivante :

ACTION 1 : LANCER UNE PRODUCTION MASSIVE DE LOGEMENTS

ACTION 3 : ELABORER UNE STRATÉGIE FONCIÈRE

ACTION 5 : S'ENGAGER SUR LA QUESTIONS DES INDIVISIONS SUCCESSORALES

ACTION 4 : PRÉSERVER LE FONCIER DISPONIBLE DE L'URBANISATION SPONTANÉE

ACTION 11 : REVITALISER LES QUARTIERS ANCIENS

ACTION 13 : LUTTER CONTRE L'INSALUBRITÉ

ACTION 15 : ACCOMPAGNER LES MÉNAGES VERS UN HABITAT DURABLE

ACTION 10 : DÉVELOPPER L'ACCESSION SOCIALE ET TRÈS SOCIALE

ACTION 7 : ACCOMPAGNER ET INFORMER LES MÉNAGES SUR LE LOGEMENT

ACTION 12 : ACCOMPAGNER LA RÉHABILITATION DES LOGEMENTS EXISTANTS

ACTION 6 : CRÉER DES INSTANCES DE PILOTAGE ET D'ANIMATION

ACTION 14 : DIVERSIFIER LES FORMES URBAINES

ACTION 9 : PRIORISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS ABORDABLES

ACTION 8 : METTRE EN PLACE LES OBSERVATOIRES FONCIER ET DE L'HABITAT

ACTION 2 : CONTRIBUER À L'APPROVISIONNEMENT LOCAL EN MATÉRIAUX

Envoyé en préfecture le 05/08/2022

Reçu en préfecture le 05/08/2022

Affiché le

Berger
Levrault

ID : 976-200059871-20220723-0037_2022-AR

VOLET 2

LES FICHES ACTIONS



Guide de lecture des fiches actions

Objectif global dans lequel s'inscrit l'action

Numéro et nom de l'action

Explication du contexte et du but de l'action

Priorisation des communes concernées par la mise en oeuvre de l'action

Description des outils à mettre en oeuvre pour réaliser l'action

Proposition d'outils complémentaire à mettre en place pour aller plus loin, mais non prioritaire

OBJECTIF 1

UN BASCULEMENT DE L'ARMATURE TERRITORIALE

ACTION
2

Contribuer à l'approvisionnement local en matériaux

DESCRIPTIF ET OBJECTIF DE L'ACTION

Partant du constat que les matériaux de construction sont environ 35% plus chers à Mayotte, et que les besoins seront conséquents en lien avec une prévision ambitieuse de production de logements, il faudra prévoir de nouvelles sources d'approvisionnement en matériaux, de préférence locales. Des potentiels existent sur la 3CO et seront ainsi à mobiliser pour accompagner la production de logements.

TERRITORIALISATION DE L'ACTION

Chiconi	M'Tsangamouji	Ouangani	Sada	Tsingoni
+++	+	+++	+	+++

OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- Relancer la production de la brique de terre compressée par la réhabilitation de l'ancienne briqueterie de Combani
- Informer les ménages sur l'offre HODARI de l'Etat : aide financière de 25 euros par m² de mur réalisé en Brique de Terre Compressée (BTC)
- Limiter le recours aux matériaux d'importation par l'ouverture d'une carrière sur le territoire de la 3CO, au Nord-Est de Kahani, à cheval entre les communes de Chiconi et Ouangani
- Participer à la structuration de la filière locale du BTP par l'accompagnement des artisans locaux (accompagnement à la labellisation par exemple) et par leur promotion (guide des artisans locaux)

OUTIL COMPLÉMENTAIRE

- Viser l'augmentation des capacités de production de la BTC par l'implantation de nouvelles briqueteries
- Développer la filière bois et autres matériaux biosourcés par une gestion durable des espaces forestiers de la 3CO et une vision élargie au sein du Canal du Mozambique

26 PLUih _ Communauté de Communes Centre-Ouest

OBJECTIF
1

Rappel de l'objectif

PILOTES ET PARTENAIRES ASSOCIÉS

- **Pilote : Etat / DEAL**
 - > Approuve et met en oeuvre le schéma des carrières
 - > Accompagne le développement de la filière BTC à Mayotte
 - > Réalise les études et les appels à projets pour déployer de nouvelles filières de matériaux
 - > Encourage le développement des filières locales et biosourcées par la mise en oeuvre des actions prévues dans le PLOM 2019-2022
- **Partenaires :**
 - 3CO :** Assure la transcription du schéma des carrières dans le PLUi-H et coordonne le développement de la filière BTC sur la 3CO, relaie les appels à projet auprès des entreprises
 - MDE Mayotte :** Poursuit la politique de soutien financier à l'emploi de matériaux durables pour l'habitat
 - ARTTERRE MAYOTTE :** Poursuit son travail de promotion et accompagne le déploiement de la filière BTC
 - EIE Mayotte :** Sensibilise la population à l'usage des matériaux locaux dans les projets d'habitat et de rénovation

Identification du pilote principal de l'action et de son rôle dans la mise en oeuvre des outils

Identification des partenaires à associer à la mise en oeuvre de l'action et leur rôle

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Outil	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ouvrir une briqueterie et réaliser les études nécessaires en amont	■								
Informers les ménages sur les aides financières pour la BTC	■								
Ouvrir une carrière de granulats et réaliser les études nécessaires en amont	■								
Participer à la structuration de la filière artisanale locale	■		■						

Calendrier de déroulement de l'action

ESTIMATION FINANCIÈRE

- Coûts de production et de mise à jour du guide
- Coûts d'accompagnement et d'information des ménages (cf action 7)

Moyens financiers et humains dédiés à la mise en oeuvre de l'action

INDICATEURS D'ÉVALUATION ET DE SUIVI

- Nombre de briqueteries sur la 3CO et nombre de BTC construites par an
- Nombre de ménages ayant bénéficié des aides HODARI pour la BTC
- Nombre de carrières ouvertes sur la 3CO et quantité de granulats produit annuellement
- Nombre d'artisans agréés sur la 3CO

Les indicateurs pour suivre les résultats de l'action et établir les bilans de la politique de l'habitat

Envoyé en préfecture le 05/08/2022

Reçu en préfecture le 05/08/2022

Affiché le



ID : 976-200059871-20220723-0037_2022-AR



AXE 1

Accompagner le basculement de la 3CO des 3 baies vers l'intérieur des terres mahoraises

OBJECTIF 1 : Un basculement de l'armature territoriale

- ACTION 1 : LANCER UNE PRODUCTION MASSIVE DE LOGEMENTS.....P24
ACTION 2 : CONTRIBUER À L'APPROVISIONNEMENT LOCAL EN MATÉRIAUX.....P26

OBJECTIF 2 : Une solide politique foncière pour socle

- ACTION 3 : ELABORER UNE STRATÉGIE FONCIÈRE.....P28
ACTION 4 : PRÉSERVER LE FONCIER DISPONIBLE DE L'URBANISATION SPONTANÉE.....P30
ACTION 5 : S'ENGAGER SUR LA QUESTIONS DES INDIVISIONS SUCCESSORALES.....P32

AXE 2

Garantir un accueil du développement dans des conditions pérennes pour tous et en toute sécurité

OBJECTIF 3 : Une stratégie habitat partagée et vivante

- ACTION 6 : CRÉER DES INSTANCES DE PILOTAGE ET D'ANIMATION.....P34
ACTION 7 : ACCOMPAGNER ET INFORMER LES MÉNAGES SUR LE LOGEMENT.....P36
ACTION 8 : METTRE EN PLACE LES OBSERVATOIRES FONCIER ET DE L'HABITAT.....P38

OBJECTIF 4 : Un développement inclusif de l'habitat

- ACTION 9 : PRIORISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS ABORDABLES.....P40
ACTION 10 : DÉVELOPPER L'ACCESSION SOCIALE ET TRÈS SOCIALE.....P42

AXE 3

Développer l'attractivité de la 3CO basée sur son capital paysager, agricole, environnemental

OBJECTIF 5 : Un tissu urbain existant re-structuré

- ACTION 11 : REVITALISER LES QUARTIERS ANCIENS.....P44
ACTION 12 : ACCOMPAGNER LA RÉHABILITATION DES LOGEMENTS EXISTANTS.....P46
ACTION 13 : LUTTER CONTRE L'INSALUBRITÉ.....P48

OBJECTIF 6 : Un nouveau modèle d'habitat mahorais

- ACTION 14 : DIVERSIFIER LES FORMES URBAINES.....P50
ACTION 15 : ACCOMPAGNER LES MÉNAGES VERS UN HABITAT DURABLE.....P52

OBJECTIF 1

UN BASCULEMENT DE L'ARMATURE TERRITORIALE

Envoyé en préfecture le 05/08/2022

Reçu en préfecture le 05/08/2022

Affiché le

ID : 976-200059871-20220723-0037_2022-AR



**ACTION
1**

Produire entre 10 000 et 11 000 logements à horizon 2030

DESCRIPTIF ET OBJECTIF DE L'ACTION

Du fait de la croissance démographique que connaît l'ensemble de Mayotte, liée à une natalité élevée et aux différents phénomènes migratoires, les besoins en logements explosent. Un retard dans la production s'accumule et conduit au développement spontané de l'habitat, parfois sur des secteurs de projets, créant un cercle vicieux.

Par ailleurs, le développement de l'île s'est longtemps concentré sur la partie Est de l'île, au niveau de l'agglomération de Mamoudzou, aujourd'hui saturée. Le SAR et les OIN visent à rééquilibrer le développement à l'échelle de l'île. Le secteur Ouest correspondant au territoire de la 3CO, est ainsi fléché pour répondre à cet enjeu de redéfinition de l'armature territoriale mahoraise. Pour cela, une production massive de logements doit démarrer, dans le respect de l'armature nouvelle définie dans le PADD du PLUi.

TERRITORIALISATION DE L'ACTION

Chiconi	M'Tsangamouji	Ouangani	Sada	Tsingoni
+	++	++	++	+++
1700 à 1870 logements à produire	1000 à 1220 logements à produire	2000 à 2300 logements à produire	2300 à 2500 logements à produire	3000 à 3150 logements à produire

OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- Produire entre 10 000 et 11 000 logements à l'échelle de la 3CO à horizon 2030.
- Respecter la territorialisation de la production en logements afin de redessiner l'armature territoriale de la 3CO, dans une logique de rééquilibrage du développement mahorais et de rattrapage de la production de logements décents.
- Le projet de PLUi-H est dimensionné de manière à répondre à cet objectif et en zone «capable» (hors risque, pente forte, padza...)
- Saisir l'opportunité de la réalisation des OIN pour bénéficier d'un accompagnement et d'une ingénierie dans la mise en œuvre des projets

PILOTES ET PARTENAIRES ASSOCIÉS

- **Pilote : 3CO**
 - > Assure le suivi de la mise en oeuvre du PLUi-H
 - > Assure le suivi de la production en logements et coordonne les projets entre les communes
 - > Accompagne les communes dans la définition de leurs projets
- **Partenaires :**
 - Communes : Mettent en œuvre le PLUi-H et accompagnent les projets de création de logements
 - EPFAM : Accompagne la collectivité sur le volet foncier (cf Objectif 2) et assure une partie de la production quantitative de logements, notamment dans les secteurs OIN
 - Opérateurs (aménageurs, SEM et promoteurs) : Se mobilisent pour produire du logement

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Outil	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Production de logements									
Mise en œuvre du PLUi-H									
Mise en œuvre des OIN									

ESTIMATION FINANCIÈRE

- Moyens humains dédiés à la mise en œuvre du PLUi-H et au suivi de la politique de l'habitat (soit 1 ETP «chargé de mission habitat + 1ETP «chargé de mission urbanisme»)
- Coûts liés à la politique foncière (cf action 3)

INDICATEURS D'ÉVALUATION ET DE SUIVI

- Nombre de logements créés chaque année par village et par commune
- Comparaison avec l'armature prévue par le PLUi

OBJECTIF 1

UN BASCULEMENT DE L'ARMATURE TERRITORIALE

Envoyé en préfecture le 05/08/2022

Reçu en préfecture le 05/08/2022

Affiché le

ID : 976-200059871-20220723-0037_2022-AR



ACTION
2

Contribuer à l'approvisionnement local en matériaux

DESCRIPTIF ET OBJECTIF DE L'ACTION

Partant du constat que les matériaux de construction sont environ 35% plus chers à Mayotte, et que les besoins seront conséquents en lien avec une prévision ambitieuse de production de logements, il faudra prévoir de nouvelles sources d'approvisionnement en matériaux, de préférence locales.

Des potentiels existent sur la 3CO et seront ainsi à mobiliser pour accompagner la production de logements.

TERRITORIALISATION DE L'ACTION

Chiconi	M'Tsangamouji	Ouangani	Sada	Tsingoni
+++	+	+++	+	+++

OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- Relancer la production de la brique de terre compressée par la réhabilitation de l'ancienne briqueterie de Combani
- Informer les ménages sur l'offre HODARI de l'Etat : aide financière de 25 euros par m² de mur réalisé en Brique de Terre Compressée (BTC)
- Limiter le recours aux matériaux d'importation par l'ouverture d'une carrière sur le territoire de la 3CO, au Nord-Est de Kahani, à cheval entre les communes de Chiconi et Ouangani
- Participer à la structuration de la filière locale du BTP par l'accompagnement des artisans locaux (accompagnement à la labellisation par exemple) et par leur promotion (guide des artisans locaux)

OUTIL COMPLÉMENTAIRE

Outils et moyens de mise en œuvre à déployer en complément des actions ci-dessus, mais non prioritaires

- Viser l'augmentation des capacités de production de la BTC par l'implantation de nouvelles briqueteries
- Développer la filière bois et autres matériaux biosourcés par une gestion durable des espaces forestiers de la 3CO et une vision élargie au sein du Canal du Mozambique

PILOTES ET PARTENAIRES ASSOCIÉS

▪ Pilote : Etat / DEAL

- > Approuve et met en oeuvre le schéma des carrières
- > Accompagne le développement de la filière BTC à Mayotte
- > Réalise les études et les appels à projets pour déployer de nouvelles filières de matériaux
- > Encourage le développement des filières locales et biosourcées par la mise en œuvre des actions prévues dans le PLOM 2019-2022

▪ Partenaires :

3CO : Assure la transcription du schéma des carrières dans le PLUi-H et coordonne le développement de la filière BTC sur la 3CO, relaie les appels à projet auprès des entreprises

MDE Mayotte : Poursuit la politique de soutien financier à l'emploi de matériaux durables pour l'habitat

ART.TERRE MAYOTTE / Coopérative des briquetiers : Poursuit le travail de promotion et accompagne le déploiement de la filière BTC

EIE Mayotte : Sensibilise la population à l'usage des matériaux locaux dans les projets d'habitat et de rénovation

Acteurs de la construction : S'engagent à concevoir des opérations comprenant de la BTC

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Outil	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ouvrir une briqueterie et réaliser les études nécessaires en amont	← Etudes →		Ouverture						
Informers les ménages sur les aides financières pour la BTC	← Accompagnement et promotion →								
Ouvrir une carrière de granulats et réaliser les études nécessaires en amont	← Etudes →								
Participer à la structuration de la filière artisanale locale	Guide	← Accompagnement et promotion →							

ESTIMATION FINANCIÈRE

- Coûts de production et de mise à jour du guide
- Coûts d'accompagnement et d'information des ménages (cf action 7 et 5)

INDICATEURS D'ÉVALUATION ET DE SUIVI

- Nombre de briqueteries sur la 3CO et nombre de BTC construites par an
- Nombre de ménages ayant bénéficié des aides HODARI pour la BTC
- Nombre de carrières ouvertes sur la 3CO et quantité de granulat produit annuellement
- Nombre de nouveaux artisans agréés sur la 3CO

OBJECTIF 2

UNE SOLIDE POLITIQUE FONCIÈRE POUR SOCLE

Envoyé en préfecture le 05/08/2022

Reçu en préfecture le 05/08/2022

Affiché le

Berger
Levrault

ID : 976-200059871-20220723-0037_2022-AR

ACTION
3

Elaborer une stratégie foncière

DESCRIPTIF ET OBJECTIF DE L'ACTION

Le foncier aménageable est rare à Mayotte, du fait de la forte déclivité des terrains, des risques et de la nécessaire protection des espaces naturels les plus remarquables. Cette rareté conduit à un coût élevé du foncier et à des phénomènes de spéculation ou rétention foncière. Cela génère également une concurrence accrue pour l'usage du sol entre logements, activités, équipements, etc...

En outre, les communes de la 3CO ne disposent pas de réserves foncières. Il appartient soit à des propriétaires privés, mais également pour moitié au département, à l'Etat, à la SIM ou encore au SIEAM.

Il est donc essentiel de replacer les communes et la 3CO au centre de l'action foncière afin de s'assurer de la mise en œuvre des objectifs et projets portés par le territoire.

TERRITORIALISATION DE L'ACTION

Chiconi	M'Tsangamouji	Ouangani	Sada	Tsingoni
+++	+++	+++	+++	+++

OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- Elaborer une stratégie d'action foncière intercommunale à court, moyen et long terme
- Se positionner comme territoire pilote de la mise en place d'un Office Foncier Solidaire (OFS)
- Identifier les secteurs prioritaires d'intervention foncière pour optimiser l'efficacité de la politique foncière, garantir des choix d'investissement cohérents et éviter les effets d'opportunité
- Cibler prioritairement les secteurs d'OAP du PLUi-H, les secteurs inscrits dans le périmètre des OIN et les secteurs de renouvellement urbain, et prévoir un phasage dans le temps
- Mobiliser tous les outils de planification et de maîtrise foncière, à commencer par le PLUi-H, mais aussi les outils opérationnels tels que le droit de préemption urbain (DPU), les Zones d'Aménagement Différé (ZAD), l'expropriation par déclaration d'utilité publique, etc...
- Travail en étroite collaboration avec l'EPFAM : veille foncière, ingénierie et maîtrise foncière, éventuellement portage foncier...

OUTIL COMPLÉMENTAIRE

Outils et moyens de mise en œuvre à déployer en complément des actions ci-dessus, mais non prioritaires

- Mettre en place une veille foncière active pilotée par la 3CO
- Doter la 3CO de réserves foncières de long terme

PILOTES ET PARTENAIRES ASSOCIÉS

▪ Pilote : 3CO

- > Met en place la stratégie foncière en partenariat étroit avec les communes : élaboration d'une feuille de route
- > Assure le suivi et la mise en oeuvre de la stratégie foncière en s'appuyant sur le PLUi-H et les OIN
- > Aide les communes dans leurs projets par un accompagnement technique (quels outils mobiliser pour quel objectif/type d'opération)

▪ Partenaires :

EPFAM :

- > Accompagne techniquement la 3CO dans l'élaboration et la mise en oeuvre de sa stratégie foncière via la mise en place d'une convention spécifique
- > Accompagne l'acquisition et la maîtrise foncière dans les secteurs OIN et les secteurs de projets identifiés dans le PLUi-H en collaboration étroite avec les communes et la 3CO

Communes : Participent à l'élaboration et à la mise en oeuvre de la stratégie foncière, et mobilisent les outils de maîtrise foncière

Etat : Apporte un soutien financier et technique aux collectivités, met à disposition du foncier, accompagne le déploiement d'un OFS sur le territoire mahorais

Département : Met à disposition son foncier pour la réalisation de projet de la Collectivité par Convention et apporte un soutien financier.

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Outil	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Elaboration d'une stratégie foncière									
Participer à la création de l'OFS									
Sensibiliser les communes à l'usage des outils de maîtrise foncière									

ESTIMATION FINANCIÈRE

- Réalisation d'une étude foncière / stratégie foncière dans les secteurs de projet : 50 000 €
- Conventionnement avec l'EPFAM pour la mise en place d'une veille foncière
- Conventionnement «ingénierie et maîtrise foncière» avec l'EPFAM dans certains secteurs de projets complexes identifiés dans l'étude foncière
- Définir une enveloppe financière dédiée aux actions foncières : 100 000 €/an (dont acquisitions foncières)
- Moyens humains dédiés au suivi et à l'accompagnement sur la question foncière : 1 ETP «action foncière»

INDICATEURS D'ÉVALUATION ET DE SUIVI

- Bilan de l'action foncière : terrains acquis par la collectivité ou par l'EPFAM, montants alloués
- Bilan de la mobilisation des outils de maîtrise foncière : DPU, ZAD, etc...

OBJECTIF 2

UNE SOLIDE POLITIQUE FONCIÈRE POUR SOCLE

Envoyé en préfecture le 05/08/2022
Reçu en préfecture le 05/08/2022
Affiché le 
ID : 976-200059871-20220723-0037_2022-AR

ACTION

4

Préserver le foncier disponible de l'urbanisation spontanée et illégale

DESCRIPTIF ET OBJECTIF DE L'ACTION

Face au manque de logements et aux ressources parfois très limitées des ménages, le principal mode de développement de l'habitat aujourd'hui est la case en tôle, construite de façon spontanée. Dans certains secteurs, ce développement de bidonvilles informels évolue vers une durcification de l'habitat, sans qu'un permis de construire ne soit accordé. Ce mode de développement conduit à une urbanisation anarchique, parfois sur des secteurs initialement fléchés pour la réalisation de projets, ou situé en zone de risque, accentuant l'exposition des populations. Des propriétaires construisent également des maisons en dur sans permis de construire.

L'enjeu est donc de préserver le foncier disponible et les espaces naturels ou situés en secteur à risque de l'urbanisation spontanée et illégale.

TERRITORIALISATION DE L'ACTION

Chiconi	M'Tsangamouji	Ouangani	Sada	Tsingoni
++	++	+++	++	+++

OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- Mettre en place une police de l'urbanisme permettant à la fois d'assurer la préservation des espaces naturels et agricoles (garantir un territoire pérenne pour tous), d'éviter des implantations dans les secteurs de projets (garantir la réalisation des projets en logements et équipements), mais également de respecter les règles d'implantations prodiguées par le document de planification.
- Sensibiliser les habitants à la nécessité de déposer ET obtenir une autorisation d'urbanisme pour réaliser leurs travaux ou construire un logement
- Réduire les délais d'instruction des permis de construire par l'augmentation des moyens humains dédiés
- Mobiliser les outils de la police du maire et les outils législatifs permettant de lutter contre l'urbanisation illégale (démolition des logements non autorisés, notamment en zone de risque)

PILOTES ET PARTENAIRES ASSOCIÉS

- Pilote : 3CO
 - > Met en place une police de l'urbanisme (formation des agents et poste dédié)
 - > Organise des actions de sensibilisation
 - > Recrute des instructeurs
- Partenaires :
 - Communes : Font remonter les situations pour l'intervention de la police de l'urbanisme et relaient les actions de sensibilisation
 - Etat : Accompagne financièrement la Collectivité, notamment pour le recrutement de la police de l'urbanisme et des instructeurs et accompagnement par un architecte Conseil de l'Etat.
 - CNFTP : Dispense des formations pour former les agents à la police de l'urbanisme

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Outil	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Mise en place d'une police de l'urbanisme									
Actions de sensibilisation									
Recrutement d'instructeurs									

ESTIMATION FINANCIÈRE

- Recrutement du personnel pour la mise en place de la police de l'urbanisme : 10 ETP, soit 300 000 € par an
- Recrutement d'instructeurs : 2 ETP, soit 72 000 € par an

INDICATEURS D'ÉVALUATION ET DE SUIVI

- Nombre d'intervention de la police de l'urbanisme
- Nombre de logements démolis suite à l'intervention de la police de l'urbanisme
- Nombre de logements remis en conformité suite à un constat de la police de l'urbanisme
- Nombre de permis déposés / instruits / accordés / refusés
- Bilan des moyens humains de la collectivité

OBJECTIF 2

UNE SOLIDE POLITIQUE FONCIÈRE POUR SOCLE

Envoyé en préfecture le 05/08/2022

Reçu en préfecture le 05/08/2022

Affiché le

Berger
Levrault

ID : 976-200059871-20220723-0037_2022-AR

ACTION
5

S'engager sur la question des indivisions successorales et des coopératives

DESCRIPTIF ET OBJECTIF DE L'ACTION

La mobilisation du foncier sur la 3CO est bien souvent bloquée par des situations d'indivisions non résolues, conduisant à un développement urbain désorganisé, fruit des possibilités foncières. La capacité à produire du logements et les équipements nécessaires au fonctionnement du territoire s'en trouvent fortement obérée.

L'exemple le plus frappant étant Chiconi, dont 40% de la superficie communale est immobilisée par 2 indivisions non résolues, impliquant aujourd'hui un très grand nombres d'indivisaires.

Pour accompagner la stratégie foncière et la mise en œuvre du PLUi-H, et ainsi s'assurer de la réalisation quantitative des objectifs de production en logements, il est donc nécessaire d'agir concrètement pour faciliter les sorties d'indivisions sur le territoire de la 3CO.

TERRITORIALISATION DE L'ACTION

Chiconi	M'Tsangamouji	Ouangani	Sada	Tsingoni
+++	++	++	++	++

OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- Informer la population sur le fonctionnement des indivisions et les processus de sortie d'indivision
- Sensibiliser la population à la nécessité de détenir des titres de propriété en règle, en lien avec la Commission Foncière d'Urgence (CUF) récemment installée à Mayotte
- Proposer un accompagnement des familles dans leur processus de sortie d'indivision pour accélérer les démarches
- Développer un partenariat avec les notaires pour simplifier les démarches
- Mettre en place un dispositif d'aide financière à la sortie d'indivision prenant en charge les frais de notaire, géomètre, généalogiste, afin de lever les freins à la résolution par acte authentique des successions

OUTIL COMPLÉMENTAIRE

Outils et moyens de mise en oeuvre à déployer en complément des actions ci-dessus, mais non prioritaires

- Etudier la pertinence de mettre en place un outils intercommunal expérimental ayant pour objectif de traiter toutes les indivisions bloquées sur le territoire, par contractualisation avec un notaire local ou en créant un office notarial intercommunal temporaire

PILOTES ET PARTENAIRES ASSOCIÉS

- **Pilote : CFU**

> Mène une action volontariste dans les secteurs les plus complexes

- **Partenaires :**

3CO : Informe et sensibilise les habitants, se pose en relais de la CFU, dans l'attente de l'installation d'une ADIL, se dote des compétences pour accompagner les ménages dans leurs démarches, Met en place un dispositif financier d'aide à la sortie d'indivision avec ses partenaires

Communes : Font remonter les situations à la 3CO et orientent les ménages vers les dispositifs mis en place

Etat/DEAL/Département : Régularise les titrements via la CFU et poursuit la régularisation des occupants sans titres sur ses terrains, met en place une ADIL, accompagne la collectivité dans la mise en place de sa subvention dans le cadre du PLOM

Notaires : Font remonter les informations concernant les règlements de succession

Département : Régularise les occupants coutumiers sur ses propriété à leur demande

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Outil	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Information et sensibilisation des habitants									
Mise en place de la subvention d'aide à la sortie d'indivisions									

ESTIMATION FINANCIÈRE

- Recrutement d'un juriste pour accompagner les familles en situation d'indivision : 40 000 €/an
- Subvention d'aide à la sortie d'indivision (mise en place et mise en oeuvre) : 5x5 000 €, soit 25 000 €/an
- Investissement dans un mode mobile d'aide juridique : soit 30 000€ (à mutualiser avec les actions 4 / 6 / 7 / 15)

INDICATEURS D'ÉVALUATION ET DE SUIVI

- Nombre de familles accompagnées
- Superficie de foncier dont l'indivision a été résolue
- Nombre d'indivisions levées par acte authentique auprès des notaires

OBJECTIF 3

UNE STRATÉGIE HABITAT PARTAGÉE ET VIVANTE

Envoyé en préfecture le 05/08/2022

Reçu en préfecture le 05/08/2022

Affiché le



ID : 976-200059871-20220723-0037_2022-AR

ACTION
6

Créer des instances de pilotage et d'animation

DESCRIPTIF ET OBJECTIF DE L'ACTION

La culture de l'Habitat est encore peu développée sur la 3CO, intercommunalité jeune et élaborant pour la première fois une feuille de route pour le logement. La réussite des politiques de l'Habitat reposant principalement sur la capacité à travailler collectivement avec de nombreux acteurs, la création d'instances de pilotage et d'animation est essentielle pour assurer la mise en œuvre du présent programme d'action.

La 3CO joue à ce titre un rôle d'ensemblier qui prend son sens dans le partage, avec ses partenaires, de la connaissance des enjeux, de la définition des priorités et du déploiement coordonné des moyens pour y répondre. Pour mettre en œuvre la politique locale de l'Habitat, la 3CO aura donc à construire et animer les partenariats, essentiels pour atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs qu'elle s'est fixée.

OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- Faire de la 3CO le chef de file de la mise en oeuvre des politiques locale de l'habitat en réunissant les acteurs de l'habitat mahorais autour de temps forts annuels : conférences, séminaires, ateliers de réflexion thématiques...
- Installer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et élargir son champ d'action à l'ensemble de la politique de l'Habitat
- Créer des groupes de travail thématiques pour avancer d'un point de vue opérationnel sur les sujets clés comme la maîtrise foncière, logement abordable, lutte contre l'habitat indigne, etc...
- Créer des instances de suivi et de partage de la politique locale de l'habitat avec les élus : temps de restitution des études et du suivi de la politique de l'habitat, actions de sensibilisation et de formation des élus

OUTIL COMPLÉMENTAIRE

Outils et moyens de mise en oeuvre à déployer en complément des actions ci-dessus, mais non prioritaires

- Mettre en place une politique de peuplement conformément à la loi ELAN, et notamment instaurer la Convention Intercommunale des Attributions (CIA) qui permet de définir en partenariat avec les bailleurs et institutionnels les critères d'attribution des logements sociaux sur le territoire.
- Mettre en place un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur pour simplifier les démarches, assurer la transparence des attributions et faciliter l'information aux ménages
- S'appuyer sur la CIL et la CIA pour engager un dialogue et des actions partenariales autour du relogement des ménages vivant dans des logements insalubres et/ou informels, et nécessitant d'être relogés.

PILOTES ET PARTENAIRES ASSOCIÉS

- **Pilote : 3CO**

- > Crée et anime les instances locales : actions auprès des élus, installation et coordination des groupes de travail...
- > Est à l'initiative de temps forts mahorais sur la question de l'habitat
- > Capitalise sur les retours d'expérience et les communique aux élus et partenaires

- Partenaires :

Communes : Participent et s'impliquent dans la mise en oeuvre de la politique de l'habitat, assurent un retour et partage d'expérience et de données

Autres partenaires : Participent et s'impliquent dans la mise en oeuvre de la politique de l'habitat et des instances d'animation

Bailleurs sociaux : S'impliquent dans la mise en oeuvre des dispositifs partenariaux de gestion du parc locatif social, des attributions et de l'information des demandeurs

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Outil	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Installation des instances									
Animation tout au long									
Consolidation des partenariats									

ESTIMATION FINANCIÈRE

- Moyens humains dédiés à l'animation de la politique de l'habitat auprès des élus et partenaires : 1 ETP «chargé de mission habitat)
- Mode mobile d'animation auprès de la population (cf. action 5)

INDICATEURS D'ÉVALUATION ET DE SUIVI

- Description des instances créées et de leur rôle
- Liste des événements animés par la 3CO autour des questions de l'Habitat
- Documents de synthèse et de communication

OBJECTIF 3

UNE STRATÉGIE HABITAT PARTAGÉE ET VIVANTE

Envoyé en préfecture le 05/08/2022
Reçu en préfecture le 05/08/2022
Affiché le
ID : 976-200059871-20220723-0037_2022-AR



ACTION
7

Accompagner et informer les ménages sur le logement

DESCRIPTIF ET OBJECTIF DE L'ACTION

Définir une politique de l'habitat vise notamment à apporter des réponses aux habitants, qui doivent pouvoir être accompagnés et conseillés dans leur démarche. Pour cela, l'action de la collectivité sur ces questions doit être claire, accessible et partagée.

A Mayotte encore plus qu'ailleurs les habitants sont un acteur essentiel du logement. L'atteinte des objectifs que s'est fixée la 3CO passe aussi par la mobilisation et l'accompagnement de ses habitants.

OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- Accompagner les ménages dans leur parcours résidentiel à travers la mise en place de guichets d'information (à minima 3 répartis sur le territoire) sur le logement permettant :
 - d'accueillir les habitants en quête d'informations sur la question du logement et de l'habitat
 - d'orienter les personnes vers les solutions adaptées et les partenaires ressources
 - d'enregistrer une demande de logement social
 - d'accueillir des permanences de partenaires : Espace Info Energie, SOLIHA, etc...
 - d'organiser des animations et ateliers thématiques à destination du public (les journées de la rénovation de l'habitat, journées de l'auto-construction, etc...)
 - d'informer les ménages sur leurs droits concernant le logement
- Développer et centraliser des outils de communication autour du logement et de l'habitat : lettres du PLH, flyers de documentation sur les actions et aides mises en place, documentation des partenaires, informations sur internet...

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Outil	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Mise en place des guichets	← Identification des lieux et des partenaires →		← Ouverture →						
Communication									

PILOTES ET PARTENAIRES ASSOCIÉS

- **Pilote : 3CO**
 - > Pilote la création du ou des guichets «habitat & logement»
 - > Communique régulièrement sur les actions menées par les communes et la 3CO sur les questions d'habitat
 - > Relais les dispositifs et informations des partenaires
- Partenaires :
 - Communes : Participent aux réflexions, proposent des lieux pour les guichets, et relaient les informations
 - Etat et Département: Installent une ADIL (2022) et un CAUE à Mayotte
 - Autres partenaires : Utilisent les guichets mis en place pour relayer les informations et tenir des permanences

ESTIMATION FINANCIÈRE

- Identification de locaux de la 3CO ou des communes pour la tenue des permanences labellisés «guichet habitat & logement»
- Réalisation d'un «guide du logement sur la 3CO» avec une mise à jour annuelle

INDICATEURS D'ÉVALUATION ET DE SUIVI

- Guichets mis en place
- Permanences tenues
- Nombres de visiteurs

OBJECTIF 3

UNE STRATÉGIE HABITAT PARTAGÉE ET VIVANTE

Envoyé en préfecture le 05/08/2022
Reçu en préfecture le 05/08/2022
Affiché le 
ID : 976-200059871-20220723-0037_2022-AR

ACTION
8

Mettre en place les observatoires fonciers et habitat

DESCRIPTIF ET OBJECTIF DE L'ACTION

La 3CO doit pouvoir disposer d'un ensemble d'outils de connaissance et de synthèse nécessaires au suivi des avancées et pour juger de la mise en oeuvre de la politique de l'habitat. La mise en place d'observatoires fonciers et de l'habitat sont non seulement obligatoires, mais surtout indispensables à l'ajustement de la stratégie et des actions dans le temps.

Il doit être conçu comme un outil partenarial de suivi en support des différentes études et réflexions lancées sur le territoire, mais également comme un outil d'évaluation de la politique de l'habitat nécessaire pour assurer la réactivité de la collectivité sur les besoins éventuels de réorientation de la politique locale.

OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- Mise en place d'un outil d'observation de la mise en oeuvre du PLH qui s'appuie sur les indicateurs du programme d'action
- Réalisation de bilans annuels allégés de la politique de l'habitat, d'un bilan à mi-parcours et d'un bilan final partagé avec l'ensemble des partenaires
- Réalisation et publication d'études thématiques selon les besoins identifiés par la collectivité
- Organiser un travail collaboratif avec l'ensemble des partenaires locaux pour créer, collecter et partager les données nécessaires au suivi de la politique de l'habitat
- Réalisation de supports de communication autour du suivi de la politique de l'habitat : lettres, infographies, vidéos...

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Outil	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Mise en place de l'observatoire									
Bilans annuels et études thématiques									
Bilans approfondis									

PILOTES ET PARTENAIRES ASSOCIÉS

▪ Pilote : 3CO

- > Organise la mise en place de ses observatoires en lien avec les dispositifs de création d'observatoire prévus dans le cadre du PLOM 2019-2022
- > Coordonne le travail partenarial autour de la constitution des données
- > Réalise et communique des études thématiques
- > Réalise les bilans et les communique aux partenaires
- > Fait évoluer sa politique en fonction des résultats obtenus

▪ Partenaires :

Communes : Font remonter les informations nécessaires à l'alimentation de l'observatoire et font remonter leurs besoins en connaissances plus approfondies

EPFAM : Collabore avec la 3CO à la définition de l'observatoire foncier et se positionne en fournisseur de données privilégié

Etat / DEAL / Département : Travaille en collaboration avec la 3CO pour alimenter et partager les éléments de l'observatoire, notamment à travers son outil «Observatoire de Mayotte», et accompagne la 3CO d'un point de vue technique et financier. Participe à l'amélioration des connaissances locales par la création, la mise à jour régulière des données et leur mise à disposition (ex : observatoire des prix), et par la mise en oeuvre des objectifs inscrits dans le PLOM 2019-2022

Bailleurs et autres partenaires : Participent à la création et à la mise à disposition de données

ESTIMATION FINANCIÈRE

- Réalisation d'études thématiques : 10 000 € par an si prestataire
- Moyens humains dédiés : 1 ETP «chargé de mission habitat»

INDICATEURS D'ÉVALUATION ET DE SUIVI

- Mise en place de l'observatoire
- Bilans réalisés
- Etudes thématiques réalisées
- Supports de communication

OBJECTIF 4

UN DÉVELOPPEMENT INCLUSIF DE L'HABITAT

Envoyé en préfecture le 05/08/2022

Reçu en préfecture le 05/08/2022

Affiché le

ID : 976-200059871-20220723-0037_2022-AR



ACTION
9

Prioriser la production de logements locatifs abordables

DESCRIPTIF ET OBJECTIF DE L'ACTION

Pour apporter des réponses pérennes et durables en logements aux ménages qui disposent de faibles ressources, le développement du parc locatif social est essentiel. Ainsi, la 3CO se fixe pour objectif de consacrer 35% de la création de nouveaux logements au locatif social sur les 10 prochaines années. 25% de la production totale de logement sera dédiée au locatif très social (LLTS), et 10% au logement social classique (LLS). Au total, ce seront 1 860 logements locatifs sociaux qui seront créés.

Par ailleurs, le territoire de la 3CO est soumis à l'article 55 de la loi SRU, et doit à ce titre se lancer dans une dynamique de rattrapage en terme d'offre locative sociale sur le territoire. Le territoire ne disposant à ce jour d'aucun logement locatif social, il faudrait produire d'ici 2030 près de 3870 logements locatifs sociaux. La proposition retenue ici permettrait à la 3CO d'atteindre un taux de 15% à horizon 2030 alors qu'elle part de près de 0%.

Par ailleurs, et considérant les spécificités du territoire mahorais, l'accession sociale et très sociale répondent également, sinon mieux, aux besoins des ménages habituellement ciblés par le logement locatif social. Une large part de la production de logement y est donc consacrée (voir fiche action 10).

TERRITORIALISATION DE L'ACTION

Chiconi	M'Tsangamouji	Ouangani	Sada	Tsingoni
++	+	+++	++	+++
		<u>Locatif très social (LLTS)</u>		
468 lgts	305 lgts	575 lgts	630 lgts	788 lgts
		<u>Locatif social (LLS)</u>		
187 lgts	122 lgts	230 lgts	252 lgts	315 lgts

OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- Prioriser l'action foncière en vue de produire du logement social et très social
- Favoriser la mixité sociale à l'échelle des opérations de logements à raison d'un minimum de 30% à partir de 12 logements produits, avec à minima 4 logements locatifs sociaux
- Diversifier les partenariats et démultiplier la capacité de production en travaillant avec de nouveaux bailleurs

PILOTES ET PARTENAIRES ASSOCIÉS

▪ Pilote : 3CO

- > Renforce son partenariat avec les communes et les bailleurs sur la question de la production locative social
- > Veille au respect de la programmation qualitative prévue dans le présent POA lors des opérations d'urbanisme et vis-à-vis de la production globale de logements
- > Veille à une répartition équilibrée de la production locative sociale sur l'ensemble du territoire
- > Priorise l'accès aux logements locatifs sociaux pour les ménages à reloger dans le cadre des opérations de RHI notamment
- > Participe financièrement à la production locative sociale à travers l'action foncière

▪ Partenaires :

ETAT / DEAL : Soutient la production locative sociale au travers de la LBU, soutient financièrement la SIM

EPFAM : Accompagne la collectivité et les bailleurs dans la maîtrise des coûts fonciers (ex : conventions de mise à disposition) et agit en facilitateur pour prioriser le foncier aux opérations locatives sociales

Bailleurs sociaux : S'engagent dans une dynamique de production importante en logements locatifs sociaux pour répondre à l'urgence quantitative et qualitative du besoin en logement

CAF : Gère l'attribution des aides aux logements permettant de solvabiliser une partie des ménages éligibles au logement locatif social

Département : Met à disposition son foncier pour la construction des logements, apporte un aide financière aux personnes en difficulté pour assurer les dépenses de leur logement (facture, loyer...)

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Outil	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Production locative sociale continue, avec montée en puissance progressive									

ESTIMATION FINANCIÈRE

- Participation foncière à la production locative sociale. Cf action 3
- Moyens humains dédiés : 1 ETP «chargé de mission habitat»

INDICATEURS D'ÉVALUATION ET DE SUIVI

- Suivi de la production en logements et déclinaison qualitative

OBJECTIF 4

UN DÉVELOPPEMENT INCLUSIF DE L'HABITAT

Envoyé en préfecture le 05/08/2022

Reçu en préfecture le 05/08/2022

Affiché le

ID : 976-200059871-20220723-0037_2022-AR



**ACTION
10**

Développer l'accès social et très social

DESRIPTIF ET OBJECTIF DE L'ACTION

Du fait d'un poids de la coutume encore très prégnant et d'un fort attachement au territoire, les ménages mahorais sont souvent propriétaires de leur maison, ou au moins d'un terrain. Les ménages mahorais sont donc attachés à la propriété. C'est pourquoi, longtemps, les dispositifs d'accès au logement ont été tournés vers l'aide à l'accès et l'accès social, notamment avec la case SIM.

Du fait de l'évolution des financements et du modèle constructif (disparition de la case SIM), l'accès social et très social est bien moins mobilisée qu'auparavant. Il s'agit pourtant d'un mode de production en logement efficace et complémentaire du logement locatif social. Avec la mise en place d'un Office Foncier Solidaire (OFS) et des Baux Réels Solidaires (BRS), la filière pourrait connaître un nouvel essor sur le territoire, et répondre à un besoin réel. A noter que les logements sous BRS sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU.

TERRITORIALISATION DE L'ACTION

Chiconi	M'Tsangamouji	Ouangani	Sada	Tsingoni
++	+	+++	++	+++
		<u>Accession très sociale (LATS)</u>		
374 lgts	244 lgts	460 lgts	504 lgts	630 lgts
		<u>Accession sociale (LAS)</u>		
468 lgts	305 lgts	575 lgts	630 lgts	788 lgts
		<u>Accession maîtrisée</u>		
94 lgts	61 lgts	115 lgts	126 lgts	158 lgts

OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- Produire 2 212 LATS et 2 765 LAS à horizon 2030 pour permettre l'accès à la propriété dans des logements décentes au plus grand nombre, y compris pour reloger les ménages délogés lors des RHI
- Produire 553 logements en accession maîtrisée, à travers une politique foncière permettant de limiter le coût de revient pour les ménages
- Mobiliser les maisons en auto-construction partielle (en recherche menée par l'Etat et l'EPFAM) pour accompagner le relogement temporaire (opérations tiroirs) des ménages concernés par les RHI
- Réaliser des opérations d'habitat groupé en accession sociale et/ou très sociale par un portage de l'OFS et la mise en place du BRS
- Participer financièrement à l'accès social et très sociale pour finaliser le montage financier des opérations

PILOTES ET PARTENAIRES ASSOCIÉS

▪ Pilote : 3CO

- > Renforce son partenariat avec les communes et ses partenaires sur la question de la production de logements en accession aidée
- > Veille au respect de la programmation qualitative prévue dans le présent POA lors des opérations d'urbanisme et vis-à-vis de la production globale de logements
- > Veille à une répartition équilibrée de la production sur l'ensemble du territoire
- > Priorise l'accompagnement vers l'accession aidée pour les ménages à reloger dans le cadre des opérations de RHI notamment, via des opérations groupées
- > Participe financièrement à la production à travers l'action foncière
- > Apporte une subvention complémentaire en cas de besoin pour les ménages les plus précaires

▪ Partenaires :

Etat / DEAL / Département : Soutien la production de logements en accession aidée au travers de la LBU, déploie les dispositifs d'auto-construction encadrée pérenne ou temporaire, accompagne la création d'un OFS sur le territoire mahorais

Bailleurs sociaux et autre opérateurs : Assurent la maîtrise d'ouvrage des opérations

EPFAM : Accompagne via la mobilisation foncière et la conduite d'expérimentations constructives

Département, CAF, Action Logement : Se positionnent en partenaire pour accompagner et/ou subventionner la production de logements en LATS ou LAS

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Outil	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Contractualisation avec l'opérateur pour le déploiement de l'OFS sur la 3CO									
Mise en place d'une aide financière pour l'accession aidée									
Mobilisation / Expérimentation de dispositifs d'auto-construction									

ESTIMATION FINANCIÈRE

- Participation foncière à la production locative sociale. Cf action 3
- Définition d'une enveloppe annuelle dédiée à l'accompagnement financier des ménages pour finaliser leur projet d'accession : 10 000 € / an
- Participation à définir pour la mise en place de l'OFS

INDICATEURS D'ÉVALUATION ET DE SUIVI

- Suivi de la programmation en logements et déclinaison qualitative
- Suivi des subventions allouées aux familles pour finaliser leur projet d'accession

OBJECTIF 5

UN TISSU URBAIN EXISTANT RE-STRUCTURÉ

Envoyé en préfecture le 05/08/2022

Reçu en préfecture le 05/08/2022

Affiché le

ID : 976-200059871-20220723-0037_2022-AR



ACTION
11

Revitaliser les quartiers anciens

DESCRIPTIF ET OBJECTIF DE L'ACTION

Les quartiers les plus anciens de la 3CO, souvent très denses et éloignés des voies principales de communication connaissent aujourd'hui un certain déclin. La déprise commerciale commence à s'y faire sentir et la vacance des logements y est plus importante que dans les autres quartiers. Ils souffrent d'un certain manque d'attractivité. L'objectif est donc de redonner à ces quartiers une image positive et un dynamisme commercial et immobilier afin d'éviter le délaissement de certains espaces déjà urbanisés.

Pour rappel, 13,5% des logements de la 3CO sont vacants, soit près de 2000 logements. Plusieurs phénomènes peuvent expliquer cette vacance :

- » Vacance dite commerciale constituée de logements construits mais pas encore mis sur le marché
- » Phénomène de «réserve» des logements par les familles
- » Des situations d'indivision et le poids des règles coutumières qui «bloquent» une partie des logements

TERRITORIALISATION DE L'ACTION

Chiconi	M'Tsangamouji	Ouangani	Sada	Tsingoni
+++	+++	++	+++	+++

OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- Lancer un appel à projet «faire vivre nos cœurs de village» inspiré des études «cœurs de ville» pour les centralités historiques littorales connaissant des signes de dévitalisation commerciale et résidentielle :
 - » Approfondissement sur la question de la vacance des logements
 - » Etudes sur les espaces publics
 - » Etude commerciale
 - » Etude sur la qualité du bâti
 - » Elaboration d'un plan d'action détaillé sous forme d'une boîte à outil à mettre en place sur les différentes thématiques
- Mener une étude détaillée sur les causes de la vacance des logements sur différents quartiers pré-identifiés afin de mettre en place les mesures d'accompagnement adaptées (successions, absences de longue durée, logements en attente de l'installation de la fille, abandon, logement dégradé, problématiques sanitaires...)

PILOTES ET PARTENAIRES ASSOCIÉS

- **Pilote : 3CO**
 - > Copilote les études en partenariat étroit avec les communes
 - > Apporte son soutien en ingénierie pour la mise en œuvre des outils

- **Partenaires :**
 - Communes : Copilotent les études et la mise en œuvre des outils avec la 3CO
 - Département : Accompagne financièrement les collectivités dans le cadre de l'opération «Action cœur de ville», Opération de revitalisation de territoire (ORT)...
 - EPFAM : Peut réaliser des études pré-opérationnels et des plans guide (ex: études en cours à Sada)
 - Autre partenaires : Cofinancent les études et participent aux réflexions et à la mise en œuvre des outils

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Outil	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Appel à projet									
Etude vacance									
Mise en œuvre des outils									

ESTIMATION FINANCIÈRE

- Lancement de l'appel à projet pour 4 centralités historiques : 4x 15 000 à 30 000 €
- Etude approfondie sur la vacance des logements : 15 000 à 30 000 €
- Prime de sortie de vacance sous condition de travaux : 10 000 €/ an
- Moyens humains dédiés : 1 ETP «chargé de mission habitat» + 1 ETP «chargé de mission urbanisme»

INDICATEURS D'ÉVALUATION ET DE SUIVI

- Réalisation des études
- Evolution des indicateurs de vacance des logements
- Nombre de commerces dans les centralités

OBJECTIF 5

UN TISSU URBAIN EXISTANT RE-STRUCTURÉ

Envoyé en préfecture le 05/08/2022

Reçu en préfecture le 05/08/2022

Affiché le

ID : 976-200059871-20220723-0037_2022-AR



**ACTION
12**

Accompagner la réhabilitation des logements existants

DESCRIPTIF ET OBJECTIF DE L'ACTION

Si l'enjeu de production de nouveaux logements pour répondre à l'ampleur des besoins est primordial, il ne faut pas négliger non plus les besoins d'entretien et surtout de réhabilitation du parc de logements existant. La qualité des constructions est très disparate, et le maintien sur le marché des logements existants nécessite qu'ils soient réhabilités ou améliorés, afin de correspondre aux besoins actuels des ménages.

TERRITORIALISATION DE L'ACTION

Chiconi	M'Tsangamouji	Ouangani	Sada	Tsingoni
++	+++	+	+++	+++

OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- Sensibiliser et accompagner techniquement comme financièrement les ménages dans leur projet de réhabilitation / amélioration de leur logement
- Création d'une OPAH sur l'ensemble du territoire visant à l'amélioration des logements et à l'adaptation des logements à la configuration du ménage, notamment pour les personnes âgées.
- Création d'une OPAH-RU sur un périmètre plus restreint, visant à réhabiliter plus en profondeur les centralités historiques, permettant également de disposer d'audits sur la solidité du bâti avant d'envisager son amélioration ou sa démolition
- Création d'une pièce complémentaire lors des demandes de permis demandant la création d'un nouvel étage comportant une étude technique «structure» validant des fondations supportant la création de cet étage.

OUTIL COMPLÉMENTAIRE

Outils et moyens de mise en oeuvre à déployer en complément des actions ci-dessus, mais non prioritaires

- Porter auprès de la région et de l'Etat la nécessité d'adapter l'accord des aides financières pour la rénovation des logements afin de permettre l'auto-réhabilitation.
- Revendiquer un comptage au titre de la loi SRU des logements améliorés
- Dans les secteurs à potentiel touristique, envisager la mise en place d'une opération façade visant à encourager le ravalement des façades abîmées

PILOTES ET PARTENAIRES ASSOCIÉS

- **Pilote : Etat / DEAL**
 > Est en charge des politique de l’Aide à l’Amélioration de l’Habitat (AAH) et instruit les demandes
- **Co-Pilote : 3CO**
 > Relais les dispositifs d’AAH sur le territoire
 > Sensibilise, avec les partenaires, aux actions d’amélioration de l’habitat existant
 > Lance les études pré-opérationnelles d’OPAH en collaboration avec les communes
 > Supervise les phases opérationnelles des OPAH en collaboration avec les communes

- **Partenaires :**

Communes : Relais les dispositifs, sensibilisent et orientent les ménages, accompagnent les OPAH
ANAH : Finance l’amélioration des logements des propriétaires bailleurs, participe au financement des études, et propose un accompagnement pour les opérations contractuelles sur l’habitat privé type OPAH
SOLiHA : Accompagne les particuliers dans leurs projets d’amélioration de logements, qu’ils soient propriétaires-occupants ou propriétaires-bailleurs
Département : Apporte un soutien financier au règlement du reste à charge pour les ménages les plus précaires

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Outil	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Relais les dispositifs et sensibilise									
Etudes pré-opérationnelles d’OPAH									
Phase opérationnelle des OPAH									

ESTIMATION FINANCIÈRE

- Relais et sensibilisation via le guichet habitat (cf action 7) ou via l’outil mobile (cf action 5)
- Etudes pré-opérationnelles d’OPAH : 70 000 €
- Phase opérationnelle des OPAH : 350 000 €/an

INDICATEURS D’ÉVALUATION ET DE SUIVI

- Nombre de logements réhabilités ou améliorés suivant les différents dispositifs
- Montants des aides versées par la collectivité pour les OPAH - bilan des OPAH

OBJECTIF 5

UN TISSU URBAIN EXISTANT RE-STRUCTURÉ

Envoyé en préfecture le 05/08/2022

Reçu en préfecture le 05/08/2022

Affiché le

ID : 976-200059871-20220723-0037_2022-AR



ACTION
13

Lutter contre l'insalubrité

DESCRIPTIF ET OBJECTIF DE L'ACTION

Face à l'ampleur des besoins, la lutte contre l'insalubrité des espaces publics et de l'habitat est une priorité pour le territoire mahorais. Pour cela, des actions sont mises en place depuis de nombreuses années, et nécessitent d'être poursuivies, voire amplifiées.

Mener les réflexions collectivement et prioriser les interventions à l'échelle intercommunale et en lien avec les projets d'urbanisme est essentiel à la réussite de la politique locale de l'habitat.

TERRITORIALISATION DE L'ACTION

Chiconi	M'Tsangamouji	Ouangani	Sada	Tsingoni
++	+	+++	++	+++

OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- Elaborer un Plan Intercommunal de Lutte Contre l'Habitat Indigne (PILHI) à partir d'un travail de compilation et de mise à jour des PCLHI, et établir un programme d'action priorisé et phasé à l'échelle intercommunale, en lien très étroit avec les communes
- Profiter de l'échelle intercommunale pour mutualiser les moyens et l'ingénierie dédiée, pour une lutte plus efficace
- Pour éviter le report de l'urbanisation informelle, travailler de concert entre projets urbains et RHI afin de flécher systématiquement les secteurs d'opération destinés à reloger les ménages, y compris en fléchant l'auto-construction encadrée en priorité pour les ménages non éligibles au relogement en locatif ou accession sociale
- Mobiliser davantage le rôle de la police du maire et la police de l'urbanisme

OUTIL COMPLÉMENTAIRE

Outils et moyens de mise en oeuvre à déployer en complément des actions ci-dessus, mais non prioritaires

- Accompagner la création d'une structure d'hébergement temporaire en lien avec la Croix Rouge ou SOLIHA pour créer un espace de transition pour les ménages à reloger ou délogés.

PILOTES ET PARTENAIRES ASSOCIÉS

- **Pilote : 3CO**
 - > Elabore le PILHI à partir des PCLHI existants et en collaboration étroite avec les communes
 - > Accompagne les mairies dans la mobilisation de la police du maire
 - > Coordonne les actions entre les différentes opérations d’urbanisme pour assurer la cohérence de la politique

- **Partenaires :**
 - Etat / DEAL : La lutte contre l’habitat insalubre est une compétence de l’état. Il cofinance les PCLHI et le futur PILHI si nécessaire. Le préfet dispose également d’un pouvoir de police qu’il peut appliquer sur le territoire sous certaines conditions.
 - DJSCS : Cofinance les opérations de résorption de l’habitat insalubre
 - ARS : Est l’autorité compétence pour déclarer l’insalubrité
 - Département : Copilote le Plan d’Actions Départemental pour le Logement et l’Hébergement des personnes Défavorisées (PDALHPD) et assure la gestion du FASUL. Cofinance les opérations d’amélioration du cadre de vie
 - Croix Rouge : gère le SIAO et des logements en intermédiation locative pour le relogement et les réfugiés
 - SOLHA : Assure des missions d’intermédiation locative
 - EPFAM : Peut accompagner la mise en place d’opérations de logements tiroirs dans le cadre des opérations de RHI, en attente d’un relogement plus pérenne, via ses expérimentations d’habitat à coût très maîtrisé.

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Outil	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Compilation des PCLHI en PILHI									
Mise en œuvre									

ESTIMATION FINANCIÈRE

- Maquettes financière des PCLHI à mettre à jour dans le cadre du PILHI
- Moyens humains dédiés au suivi de la mise en oeuvre du PILHI : 1 ETP «chargé de mission coordination de la lutte contre l’habitat indigne»

INDICATEURS D’ÉVALUATION ET DE SUIVI

- Bilan du PILHI
- Nombre de logements insalubres et informels selon les recensements

ACTION
14

Diversifier les formes urbaines

DESCRIPTIF ET OBJECTIF DE L'ACTION

L'habitat mahorais fait face à de nombreux enjeux, notamment la rareté du foncier aménageable alors que la croissance démographique demeure exponentielle. Pour répondre aux besoins des habitants et assurer une production suffisante de logements, il est primordial de faire évoluer les formes urbaines.

Pour y parvenir, il faudra agir sur l'ensemble de la chaîne de production du logement, aujourd'hui encore très souvent le fruit des initiatives personnelles et sous forme de logement individuel de qualité très variable.

De même, si la densification du tissu existant se fait naturellement, la pérennité de ces ouvrages dans le temps est mise à mal par des modes constructifs qui n'ont pas anticipé ces évolutions du bâti (fondation, qualité de la maçonnerie initiale...).

TERRITORIALISATION DE L'ACTION

Chiconi	M'Tsangamouji	Ouangani	Sada	Tsingoni
+++	++	+	+++	++

OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- Réaliser une étude quantitative et qualitative du potentiel de densification verticale à l'échelle de chaque commune et d'identification des besoins d'accompagnement techniques, freins et leviers à mobiliser.
- Favoriser et accompagner la densification verticale de l'habitat vers du R+2 voire du R+3 en apportant un soutien technique et financier aux ménages.
- Diversifier les formes urbaines et économiser le foncier disponible par la réalisation d'opérations d'urbanisme comprenant des logements collectifs et individuels denses.
- Doter la 3CO d'un parc de logements de typologies variées, comprenant de grands logements (T4 et T5 pour loger les familles), mais aussi de petits logements pour favoriser le développement de parcours résidentiels chez les jeunes notamment.
- Accompagner la mutation et la densification du tissu urbain existant dans certains secteurs identifiés (comme Bandrani ou Doujani à Sada ou le Chemin de Dari Bara à Chiconi) pour permettre la définition d'un projet urbain co-construit avec les habitants.

PILOTES ET PARTENAIRES ASSOCIÉS

▪ Pilote : 3CO

- > Lance et anime l'étude de potentiel de densification verticale
- > Met en place un dispositif d'accompagnement en partenariat avec l'ANAH
- > Accompagne la diversification des formes urbaines à travers son PLUi-H et la mise en oeuvre des OIN
- > Conseille les communes sur la répartition des typologies de logements au sein des programmes immobiliers neufs
- > Met en place un dispositif d'accompagnement participatif pour enclencher la mutation urbaine de quartiers peu denses et peu structurés

▪ Partenaires :

Communes : Copilotent les études et les dispositifs d'accompagnement, veillent à la diversité des formes urbaines et de typologies de logements au sein des programmes immobiliers réalisés sur leur territoire

ANAH : Accompagne techniquement et financièrement la réalisation des études et les ménages dans leurs projets

Etat / Département : Accompagne financièrement la 3CO et les ménages, met en place une structure d'accompagnement type CAUE à Mayotte

Opérateurs et autres partenaires : Diversifient les formes urbaines et de logements au sein de leurs opérations

EPFAM : Expérimente un accompagnement des ménages à la verticalisation de l'habitat individuel via la mise en place de procédé constructifs innovants

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Outil	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Réalisation de l'étude de potentiel									
Accompagnement des ménages									
Accompagnement à la définition des projets urbains de certains quartiers									

ESTIMATION FINANCIÈRE

- Etude de potentiel de densification verticale : 60 000 €
- Accompagnement à la mutation urbaine de certains quartiers : 5000 € par quartier soit une enveloppe de 25 000€ (5 accompagnements)

INDICATEURS D'ÉVALUATION ET DE SUIVI

- Nombre de ménages accompagnés et enveloppe de travaux financés
- Types et typologie des logements créés

**ACTION
15**

Accompagner les ménages vers un habitat durable

DESRIPTIF ET OBJECTIF DE L'ACTION

Les enjeux de déploiement d'une offre quantitativement importante de logements ne doit pas se faire au détriment de la qualité et de la durabilité du bâti. Face au changement climatique, il est nécessaire de promouvoir des formes architecturales et des procédés de construction qui soient durables et économes en énergie, tout en répondant aux besoins de confort des ménages.

La 3CO accompagnera donc les ménages vers une rénovation et une construction individuelle respectueuse de l'environnement et adapté au climat mahorais. Elle veillera également à ce que les constructions neuves, y compris les logements collectifs, répondent à des exigences de performance environnementales et thermiques, afin d'assurer la durabilité et le confort des logements construits.

TERRITORIALISATION DE L'ACTION

Chiconi	M'Tsangamouji	Ouangani	Sada	Tsingoni
+++	+++	+++	+++	+++

OUTILS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

Participer à l'amélioration de la performance énergétique des logements existants et futurs en accompagnant les ménages dans leurs projets de climatisation naturelle, de pose de panneaux photovoltaïques, de climatiseurs moins énergivores à travers plusieurs leviers :

- Adapter le règlement du PLUi-H en faveur d'une orientation adaptée des constructions pour favoriser la bonne circulation de l'air, permettre des choix de matériaux durables, préserver des espaces végétalisés nécessaires au rafraîchissement urbain, etc...
- Adapter le règlement du PLUi-H en faveur des énergies renouvelables et dispositifs éco-responsables (récupérateurs d'eau, protections contre le soleil, etc...)
- Orienter les ménages ayant un projet vers les structures adaptées : Espace Info Energie de Mayotte, ADEME, MDE, ANAH...
- Permettre la tenue de permanences des partenaires sur la 3CO pour recevoir les ménages et les accompagner dans leurs projets
- Communiquer sur les aides, notamment financières, à disposition des ménages : aides EDM, crédits d'impôts, éco-PTZ, etc...
- Etre vigilant aux formes urbaines des projets d'aménagements en incitant à des choix urbains permettant de limiter les îlots de chaleurs et au développement de l'habitat bioclimatique

OUTIL COMPLÉMENTAIRE

Outils et moyens de mise en oeuvre à déployer en complément des actions ci-dessus, mais non prioritaires

- Viser l'exemplarité insulaire mahoraise en matière de développement durable et de maîtrise des énergies en réalisant un éco-quartier labellisé.
- Etudier la possibilité de mise en place d'une aide financière directe aux ménages en complément des aides de la MDE et de l'ANAH

PILOTES ET PARTENAIRES ASSOCIÉS

- **Pilote : 3CO**
 - > Favorise un habitat de qualité et durable via le règlement du PLUi-H
 - > Relais et facilite le déploiement des dispositifs nationaux et locaux en faveur de la réhabilitation énergétique des logements
 - > Etudie la possibilité de mettre en place une aide financière complémentaire aux ménages
 - > Met à disposition des locaux et organise la tenue de permanences des partenaires sur la question de la construction et la rénovation bioclimatique
 - > Veille à la qualité des projets urbains proposés sur le territoire

Partenaires :

Communes : S'associent à la 3CO pour la mise en place du travail avec les partenaires, la mise à disposition des locaux (guichets habitat), et relaient les informations auprès des ménages

Département : Accompagne financièrement et techniquement sur l'efficacité énergétique et la résorption de l'habitat insalubre

Espace Info Energie : Tient des permanences sur le territoire, sensibilise la population et accompagne les ménages dans leurs projets

MDE Mayotte : Poursuit sa politique de soutien au développement d'un habitat plus sobre en énergie

ANAH : Poursuit et développe la mobilisation des dispositifs sur le territoire mahorais

Autres partenaires : Proposent des opérations urbaines et en logements innovantes et performantes d'un point de vue énergétique

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Outil	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Relai et facilitation de déploiement des dispositifs existants	Mise en place de l'aide (conditions, montants, objectifs)								
Etude et mise en place d'une aide de la 3CO	Mise en oeuvre								

ESTIMATION FINANCIÈRE

- Mise en place et animation du/des guichet(s) Habitat
- Intégration d'un volet énergie à l'OPAH

INDICATEURS D'ÉVALUATION ET DE SUIVI

- Nombre de logements réhabilités via des aides MDE, ANAH, Eco-PTZ, Crédit d'impôt...
- Mobilisation de l'aide complémentaire de la 3CO
- Permanences et visiteurs des partenaires sur le territoire

Envoyé en préfecture le 05/08/2022

Reçu en préfecture le 05/08/2022

Affiché le



ID : 976-200059871-20220723-0037_2022-AR

ANNEXES

Synthèse des moyens humains et financiers -

Moyens financiers et techniques retenus

N°	ACTION	Moyens techniques et financiers
1	Lancer une production massive de logements	1 ETP "chargé de mission Habitat" + 1 ETP "chargé de mission urbanisme"
2	Contribuer à l'approvisionnement local en matériaux	Coût de production et mise à jour annuelle d'un guide des artisans comprenant ceux qui proposent la BTC + Coûts d'accompagnement et d'information des ménages (cf action 7 et 5)
3	Elaborer une stratégie foncière	Feuille de route de la stratégie foncière : 50 000 € + Enveloppe financière annuelle pour acquisition, soit 100 000 € / an + 1 ETP dédié à l'action foncière
4	Préserver le foncier disponible de l'urbanisation spontanée et illégale	"Recrutement de 10 ETP pour la police de l'urbanisme : 300 000 € / an" + Recrutement de 2 ETP pour l'instruction des autorisations d'urbanisme, soit 72 000 € / an" + Outil mobile d'information et administrative (cf. action 5)
5	S'engager sur la question des indivisions successorales	"Mise en place d'une subvention d'aide à la sortie d'indivision : 5x5 000 €, soit 25 000 € / an + Recrutement d'un ETP juriste pour accompagner les familles, soit 40 000 € / an" + mode mobile d'aide juridique (mutualiser avec les actions 4 / 6 / 7 / 15 : soit 30 000 €
6	Créer des instances de pilotage et d'animation	1 ETP "chargé de mission Habitat"
7	Accompagner et informer les ménages sur le logement	Mise à disposition de locaux communaux ou intercommunaux labellisés "guichet habitat & logement" + Coût de création et d'édition d'un guide de l'habitat mis à jour annuellement
8	Mettre en place les observatoires foncier et de l'habitat	1 ETP "chargé de mission Habitat"
9	Prioriser la production de logements locatifs abordables	"1 ETP "chargé de mission Habitat" + Action foncière
10	Développer l'accession sociale et très sociale	"1 ETP ""chargé de mission Habitat"" + Action foncière" + Enveloppe annuelle «coup de pouce» pour finaliser le projet de financement, soit 10 000 € / an
11	Revitaliser les quartiers anciens	1 ETP "chargé de mission Habitat" + 1 ETP "chargé de mission urbanisme" + Appel à projet pour 4 centralités, soit 4x 15 000 € à 30 000 € + Etude approfondie vacance : 15 000 € à 30 000 €
12	Accompagner la réhabilitation des logements existants	Etude pré-opérationnelle d'OPAH et OPAH-RU : 70 000 € + Suivi-animation des OPAH : 350 000 € / an
13	Lutter contre l'insalubrité	"Maquette financière des PCLHI à mettre à jour dans le cadre du PILHI + 1 ETP ""chargé de mission coordination lutte contre l'habitat indigne""
14	Diversifier les formes urbaines	Etude technique de potentiel de densification verticale : 60 000 € + Etude par quartier pour accompagner à la mutation urbaine : 5000€ par quartier soit 25 000€
15	Accompagner les ménages vers un habitat durable	Intégration d'un volet "énergie" à l'OPAH

Un PLH associé au PLUi - Cadre réglementaire

Le diagnostic du volet Programme Local de l'Habitat est intégré dans le diagnostic territorial du PLUi. Il comprend un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat.

Le document d'orientations est intégré au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (document politique). Il énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du PLH et indique notamment (article R302-1-2 du code de la construction et de l'habitation) :

- a) *Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;*
- b) *Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;*
- c) *Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;*
- d) *Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;*
- e) *La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;*
- f) *Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;*
- g) *Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;*
- h) *Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale."*

Le programme d'actions du PLH est, quant à lui, traduit dans les OAP (document opérationnel). Au titre de l'article R302-1-3 du code de la construction et de l'habitation, il doit indiquer :

- " a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place des dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier ;*
- b) Les objectifs quantifiés par typologie de logement à réaliser ou à mobiliser et notamment ceux destinés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les établissements publics de coopération intercommunale comportant une ou plusieurs communes soumises aux dispositions des articles L. 302-5 et suivants, il précise, pour chacune des communes du territoire, le nombre de logements à réaliser ou à mobiliser sur la durée du programme, en application des dispositions de l'article L. 302-8 ;*
- c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;*
- d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant,*
- e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.*

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en oeuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en oeuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation. .

Glossaire

ADIL	Agence Départementale pour l'Information sur le Logement
ANAH	Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat
ARS	Agence Régionale de Santé
BRS	Bail Réel Solidaire
BTC	Brique de Terre Compressée
BTP	Bâtiments et Travaux Publics
CAF	Caisse des Allocations Familiales
CAUE	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
CFU	Commission Foncière d'Urgence
CIA	Convention Intercommunale des Attributions
CIL	Conférence Intercommunale du Logement
CNFTP	Centre national de la Fonction Publique
DEAL	Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du logement
DJSCS	Direction de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale
DPU	Droit de Prémption Urbain
EIE	Espace Info Energie
ELAN	loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPFAM	Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte
ETP	Equivalent Temps Plein
LAS	Logement en Accession Sociale
LATS	Logement en Accession Très Sociale
LBU	Ligne Budgétaire Unique
LEC	Loi Egalité et Citoyenneté
LLS	Logement Locatif Social
LLTS	Logement Locatif Très Social
MDE	

OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
OFS	Office Foncier Solidaire
OIN	Opération d'Intérêt National
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
OPAH-RU	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat- Renouveau Urbain
PADD	Plan d'Aménagement et de Développement Durable
PCLHI	Plan Communal de Lutte contre l'Habitat Indigne
PILHI	Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne
PLOM	Plan Logement Outre-Mer
PLUi-H	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal- valant Programme Local de L'Habitat
POA	Programme d'Orientaion et d'Action
PTZ	Prêt à Taux Zéro
RHI	Résorption de l'Habitat Indigne
SAR	Schéma d'Aménagement Régional
SIM	Société Immobilière de Mayotte
SRU	loi Solidarité et Renouveau Urbain
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZAD	Zone d'Aménagement Différé