

Que serais-je sans toit ?

Aide à l'Amélioration de l'Habitat



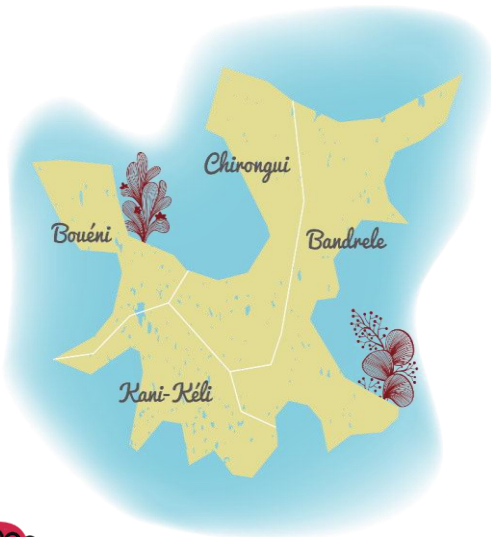
Présentation du territoire de la CCSUD



4
communes



25
villages



30 898
habitants
(INSEE 2017)



99 34 km²
(26% de la surface
de Mayotte)

- ▶ La Communauté de Communes du Sud (CCSUD) est une intercommunalité créée en 2015, située dans le sud de l'île de Mayotte.
- ▶ Composée de 4 communes (Bandrélé, Bouéni, Chirongui et Kani- Kéli), réparties en 25 villages.
- ▶ Compte 30 898 habitants, accueillants 12% de la population totale de l'île sur une superficie de 99,34 km².

Le territoire connaît une hausse démographique entre 2021 et 2017 avec des phénomènes de décohabitation et de relogement qui impliquent des besoins en logement non négligeables.

Par ailleurs, contrairement au grand Mamoudzou, l'habitat précaire est moins présent dans le sud de l'île et progresse moins vite que l'habitat en dur. Cependant, la précarité de certaines habitations et les conditions d'occupation exposent les personnes à des situations de grande vulnérabilité. En parallèle avec l'extension des zones d'habitats illégaux, le contexte foncier de l'île freine la production de logements et limite l'offre en matière de logement.



Le contexte de l'habitat
dans le Sud

Expression des besoins en logement d'ici 2035

			Bandrélé	Bouéni	Chirongui	Kani-Kéli	Total	
	Population	Population 2017						
		Population 2020	10943	6800	9494	6050	33287	
		Population 2035 - Données SAR	15849	9564	14436	8024	47873	
		Evolution population	4906	2764	4942	1974	14586	
Effet démographique de la production	Besoins en logements pour répondre à la croissance démographique	Répondant à l'évolution démographique <i>avec taille moyenne des ménages de 3,5 personnes/ménage</i>	1402	790	1412	564	4167	
Point mort de la production	Besoins en logements pour le maintien de la population	Desserrement des ménages <i>Hypothèse de -0,66%/an 3,87 personnes/ménage en 2020 contre 3,5 personnes/ménage en 2035</i>	299	186	259	165	909	
		Variation des résidences secondaires	0	0	0	0	0	
		Variation de la vacance	15	15	15	15	60	
		Renouvellement du parc (soumis au risque)	Habitat de fortune <i>100 % dans les zones d'aléa élevé 80% dans les zones d'aléa moyen 20% dans les autres zones</i>	535	168	183	181	1067
			Habitat en dur <i>100 % dans les zones d'aléa élevé 25% dans les zones d'aléa moyen</i>	204	272	62	202	740
		Total par commune horizon 2035			2455	1430	1931	1127
Total par commune par an			164	95	129	75	463	

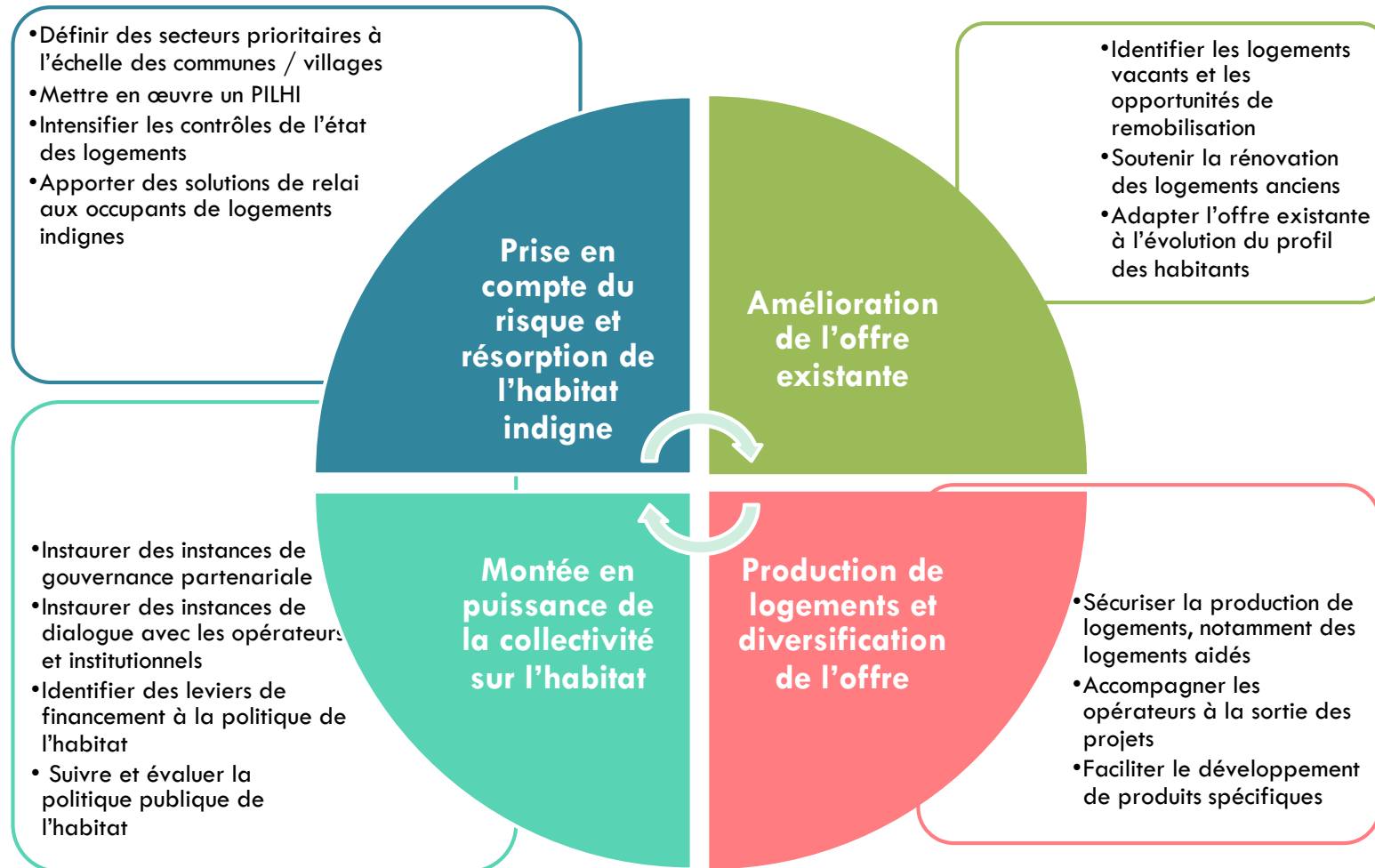
Source : données PLUIH CCSUD

La dynamique des constructions à engager pour répondre aux besoins

	Nombre de logements construits entre 2015 et 2021	Nombre de logements construits par an entre 2015 et 2021	Nombre de logements nécessaires à horizon 2035 pour répondre à la croissance démographique et au maintien de la population	Nombre de logements nécessaires <u>par an</u> pour répondre à la croissance démographique et au maintien de la population
Bandrélé	217	31	2 455	164
Bouéni	80 logements entre 2015 et 2019	16 logements entre 2015 et 2019	1 430	95
Chirongui	35	5	1 931	129
Kani-Kéli	/	/	1 594	106
Total	332	52	6944	463

Source : données PLUIH CCSUD

Les orientations stratégiques du Plan Local de l'Habitat de la CCSUD



Source : données PLUIH CCSUD

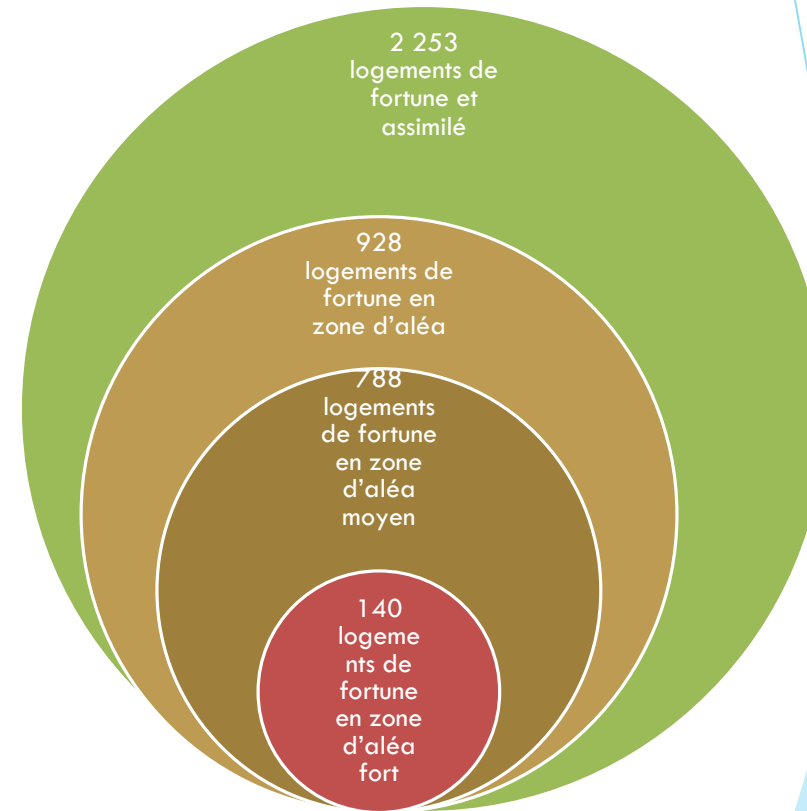
La résorption de l'habitat de fortune : un des enjeux prioritaire du territoire

RHI ancienne génération: Viabilisation, le « H » de la RHI étant muet

Nouvelle ambition des RHI, exprimé notamment dans le cadre du circulaire Letchimy, remettre le « H » au cœur du dispositif avec une priorisation sur l'éradication de l'habitat de fortune notamment au travers l'amélioration en zone d'habitats concentré.

► Objectifs :

- Poursuivre la résorption de l'habitat de fortune (plus de 2000 logements concernés)
- Limiter significativement la présence d'habitat de fortune en zone d'aléa (928 logements au total)
- Mettre à l'abri les populations en habitat de fortune, soumis à des aléas forts : 140 logements concernés



Source : données PLUIH CCSUD



Mission Amélioration de l'Habitat

Mission Amélioration de l'Habitat

Afin de lutter contre le mal logement, la CC Sud a souhaiter accompagner les personnes mal logées vers un logement décent à travers un dispositif d'amélioration de l'habitat.

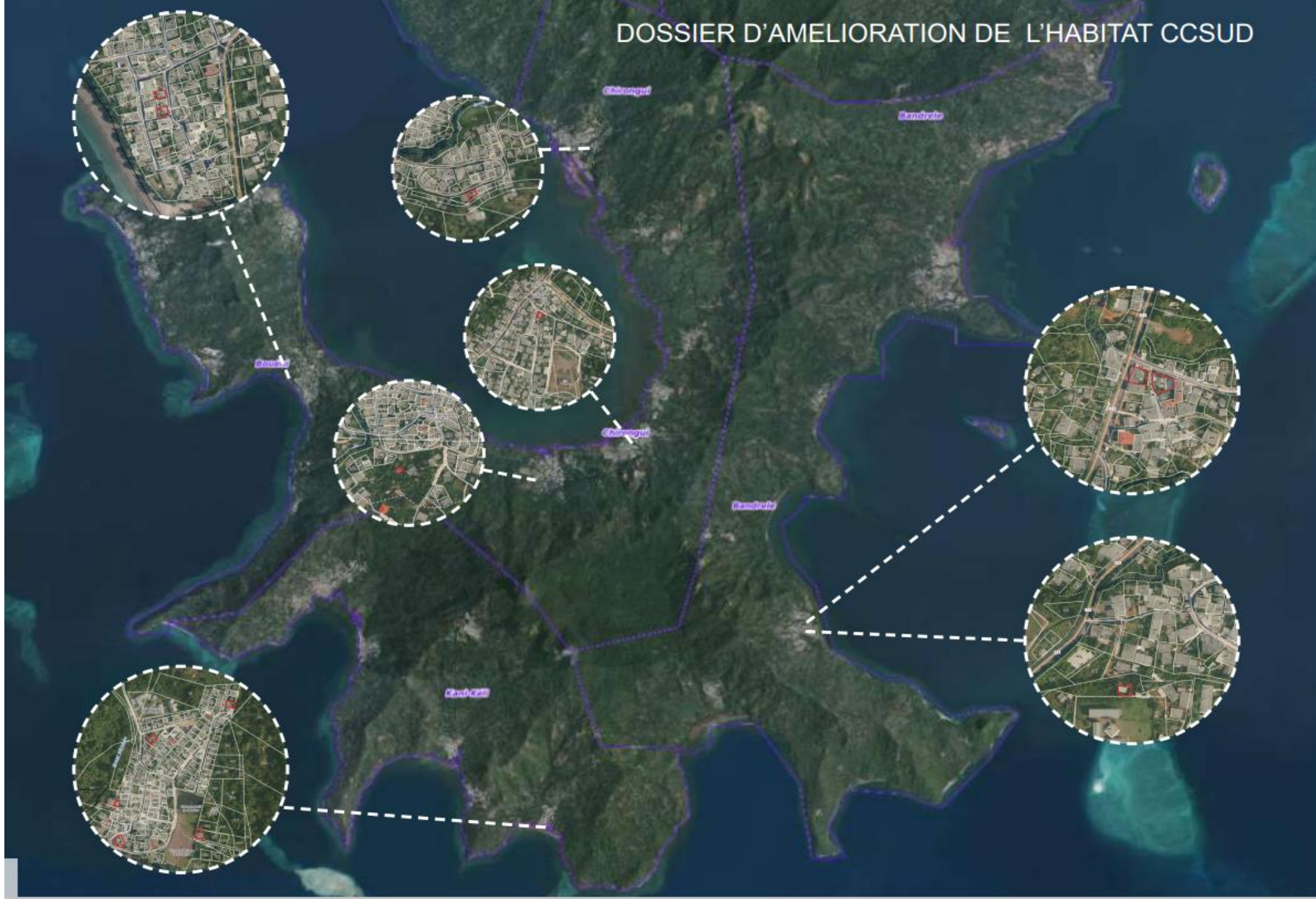
Elle a lancer une expérimentation pilote qui va mobiliser 13 logements.

Ce plan annuel s'inscrit dans une volonté opérationnelle de mise en œuvre des ambitions de la CC Sud qui se traduit dans son PLH par le biais de l'amélioration de l'offre existante.

L'amélioration du bâti en diffus est aujourd'hui un enjeu majeur de notre territoire.

Celle-ci s'intègre dans le projet de territoire de la CCSUD notamment au travers l'axe 2, à savoir co-construire une intercommunalité solidaire, fondée sur les valeurs d'humanité de la culture mahoraise et résolument tournée vers l'avenir en développant une offre de logements y compris sociale.

DOSSIER D'AMELIORATION DE L'HABITAT CCSUD



Objectifs du dispositif AAH

- ▶ Lutter contre le mal logement
- ▶ Améliorer le cadre de vie des administrés et de la santé dans le logement
- ▶ Adapter le logement à l'évolution des profils (Personnes âgées, Handicapés...)
- ▶ Accompagner et aider le tissu économique locale à travers la formalisations des petites et moyennes entreprises.
- ▶ Lutter contre la précarité énergétique avec les offres Hodari de EDM (Electricité de Mayotte)
- ▶ Offrir une sécurité en mettant aux normes le réseau électrique et l'accessibilité dans le logement
- ▶ Equiper le logement d'une cuve de récupération d'eau au regard du contexte hydrique sur le territoire (coupures d'eau).
- ▶ Participer à la requalification du paysage à travers la finalisation des constructions.

la mise en œuvre du dispositif en partenariat avec l'opérateur HSPC

The logo for HSPC, consisting of the letters 'HSPC' in white, bold, sans-serif font, centered within a solid black square.

Habitat Social à prix coûtant (HSPC) existe depuis plus de 15 ans à Mayotte et est agréé depuis 2014 par l'état pour accompagner les propriétaires privés dans projets immobiliers.

Aujourd'hui, vous accompagne dans les projets qu'ils soient privés, publics ou professionnels et notamment dans l'amélioration de l'habitat.

Leur projets sont soutenus par l'Etat et peuvent être soutenus par le conseil départemental et la Caisse de Sécurité Social de Mayotte (CSSM) par le biais de subvention finançant pour partie la construction.

- Convention avec l'opérateur HSPC : durée 1 an
- Financement de l'opérateur : 37 635€ soit (2 895€/logement)
- 13 dossiers essentiellement des anciennes cases SIM (expérimentation pilote)
- Pour être éligible pas besoin de permis de construire
- Possibilité d'accompagner à la régularisation foncière
- Réceptions : 5 Travaux en cours : 4 En cours d'instruction: 4

LES PIÈCES À FOURNIR POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

- 1-Pièce d'identité de demandeur + conjoint (e)
- 2-Extrait de naissance de demandeur + conjoint (e)
- 3-Acte de mariage ou attestation de vie en commune
- 4-Pièce d'identité des enfants
- 5-Extrait de naissance des enfants
- 6-Livret de famille (optionnel)
- 7-Avis d'imposition sur les revenus 2021-2022 demandeur + conjoint(e)
- 8-Attestation de la Caf ou attestation de paiement CSSM
- 9-Justificatif de domicile (facture EDM ou SMAE) ou Attestation d'hébergement (joindre facture + CNI de la propriétaire)
- 10-Contrat de travail + les 3 derniers bulletins de salaire (demandeur + conjoint) (optionnel si salarié)
- 11-Acte de propriétaire ou attestation d'occupation du sol avec attestation d'adresse délivré par la commune
- 13-Permis de construire (optionnel s'il y a eu un dépôt de PC)
- 14- Mandat à l'opérateur (signature lors de la visite d'état des lieux)
- 15- Attestation de non-commencement des travaux (signature lors de la visite d'état des lieux)



Exemple d'un projet d'amélioration de l'habitat à Mbouini

L'étendu des travaux dans le cadre du dispositif amélioration du bâti : cas de Mme BAZA Saandati

1. la création d'une extension comprenant une cuisine et une salle de bain
2. le remplacement à neuf de la toiture et de la clôture
3. la mise aux normes électriques
4. l'équipement du logement en ballon d'eau chaude solaire, panneaux photovoltaïques et cuve de stockage d'eau potable.
5. Le ravalement de la façades extérieure
6. La reprises des peintures intérieures
7. La pose de carrelage et faïence.
8. Le remplacement à neuf des menuiseries.

L'intégralité des travaux ont été effectués en moins d'1 mois à partir du 1er Mai 2023. Mobilisant 3 entreprises au total. Les équipes se sont coordonnées pour permettre un retour rapide dans son logement à la propriétaire qui a du déménager le temps des travaux. La livraison, la remise des clés à la propriétaire et la signature du PV de réception a eu lieu le 1er Juin 2023.

Illustration des financements à travers le projet de Mme BAZA Saandati

NOM DEMANDEUR	Mme MADI BAZA Sandati
----------------------	------------------------------

Catégorie de ménage	1
Type d'aide retenu	AH
Revenu mensuelle retraite	453,41
Allocations Familiales	0
Total revenu mensuel	453,41

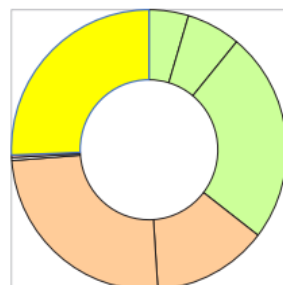
CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES DU PROJET

DÉPENSES

Mission d'accompagnement	2400,00
Terrain	0,00
Dossier administratif DA, Bornage	0,00
Maîtrise d'œuvre	3283,27
Ingénierie	0,00
Travaux clos couvert	12667,727
Assainissement	7000,00
Travaux d'amélioration de l'habitat	12833,50
Avance offre Hodari	181,5
Travaux d'embellissement	150,00
Travaux d'équipement +Cloture	13250,00
Montant total de l'investissement	51766,00

RECETTES

Mission d'accompagnement	2400,00
Subvention de base	14501,00
+10% travaux éligibles à l'eco pret	1450
Subvention CD	19833,50
Remboursement Hodari	181,5
Apport personnel	150,00
Subvention Fondation Abbé Pierre	13250,00
Montant total des recettes	51766,00



- Subvention de base (LBU)
- FASAAL (CD)
- Offre Hodari
- Apport personnel
- Subvention Abbé Pierre



Ravalement de façades extérieures et installations de panneaux photovoltaïques



A NOTER : La clôture initialement prévue en bambou a été remplacée par une clôture en tôle ondulée traité antirouille fixé sur structure métallique. Ce remplacement intervient à la suite d'une décision de la famille qui préfère garantir la sécurité de la personne âgée en ces temps trouble sur le territoire... Le bambou souffre d'une réputation encore trop mauvaise rappelant à la population locale l'époque où les logements qu'ils habitaient n'était fait que de terre, bambou et feuilles de palmes.

Mise aux normes électrique et plomberie

L'installation électrique était obsolète et devait être remise à neuf.

La plomberie était également à refaire, l'alimentation en eau et l'évacuation des eaux usées était à revoir.

Mise au norme sécurité incendie.





Réaménagement du salon

Les menuiseries, les volets, les portes étaient en mauvais état et nécessitaient d'être remplacés.

Le dispositif a permis de tout refaire en ajoutant même du carrelage.



Etat des sanitaires, chambre, toitures et électricité avant.

La salle d'eau et le cabinet d'aisance étaient en mauvais état et trop réduite pour être agréable.



Les peintures intérieures devaient être refaites et la toiture.



Etat des sanitaires, chambre, toitures et électricité après.

L'extension qui à permis de créer la cuisine à également permis de créer des sanitaires adaptés au profil de l'habitante.



Mise aux normes PMR de la salle de bain.



Création d'une extension dans la maison principale pour une cuisine



Avant l'intervention de la CCSUD la cuisine de l'habitante était une annexe en tôle qui se trouvait dans la cour.



Peintures extérieures et menuiseries refaites



Mot de l'habitant

Je suis très heureuse d'avoir pu bénéficier de ce dispositif. Ma maison est comme neuve et je vie bien mieux... J'ai attendu quelques mois pour les travaux, j'habitais chez ma voisine mais lorsque j'ai vu le résultat j'étais très émue.



MADI BAZA Sandaty

Habite de Mbouini dans la commune de Kani-Keli



MERCI DE VOTRE ATTENTION !