

Journée | MAYOTTE  
2009  
DEVELOPPEMENT



7 mai 2009

Information et échanges  
avec les collectivités locales



## Une politique proactive

*Depuis 2008, la SIM est entrée dans sa quatrième décennie. C'est une SIM nouvelle génération, avec une organisation repensée, autant au niveau des hommes que des systèmes d'information. Ensuite la société s'inscrit dans une ère où, à la fois le cadre juridique offre plus d'opportunités pour la qualité des projets d'aménagement, mais où les contraintes se sont multipliées. Cela impose d'élever de plus en plus l'ingénierie technique et financière pour des réalisations dignes de notre temps et minimiser les risques opérationnels.*

*Cette quatrième décennie aura vu la fin de la case SIM, laquelle est remplacée par le LATS et le LAS qui, pour qu'ils atteignent, avec le nouveau logement locatif social, les objectifs soulignés, répondent mieux aux normes d'habitabilité contemporaines.*

*En outre, il est dorénavant possible dans les projets d'aménagement de promouvoir la mixité sociale et économique. Cette latitude offre l'opportunité pour Mayotte d'en finir avec les ghettos de pauvres que deviennent les habitations créées dans les lotissements non mixtes et les opérations de RHI (résorption de l'habitat insalubre), lesquelles ne résolvent pas véritablement le problème de l'insalubrité. Le logement social constitue un des objectifs de la*

*stratégie de croissance pour l'Outre-mer, appelée Stracom. Pour cela, il faut qu'à Mayotte un effort concerté soit fait entre l'État, la collectivité départementale, et les communes pour fédérer les moyens véritables de relance du logement social à travers le foncier, les paramètres de financement, les critères d'attribution et l'allocation logement. A long terme c'est tout l'aménagement du territoire qui est à revoir pour une vraie stratégie de croissance économique soutenable dans le temps et une politique de développement durable.*

*Je suis convaincu qu'avec la volonté publique nécessaire, une île de 374 km<sup>2</sup> avec moins de 200 000 habitants, à savoir la taille d'une commune moyenne en Europe, peut rattraper son retard en moins d'une décennie. La Stracom est certainement une des meilleures opportunités à saisir, à la suite de la Lodeom et en complément du PADD et du Contrat de projet, pour dessiner un chemin de croissance et de développement pour l'île au lagon.*

Mahamoud Azihary  
Directeur général



## Une entreprise au service des politiques locales de développement

1 100 entreprises publiques locales (EPL) sont, en France, les outils privilégiés des collectivités pour leurs projets de développement. Leur champ d'intervention est très large : gestion et animation de lieux comme les musées, de services comme les transports en commun ou les déchetteries, exploitation d'équipements touristiques et bien sûr, nombre d'entre elles se consacrent à l'aménagement et à la construction. La dernière conférence des EPL d'Outre-Mer, qui s'est tenue à la Réunion en novembre 2008, a été l'occasion de la venue à Mayotte d'une cinquantaine de représentants de ces sociétés. Ceux-ci y ont partagé le sens de leurs actions, les potentiels, les obstacles qu'elles soulèvent et surtout leurs expériences de « praticiens du développement » au service des politiques locales.

Deux EPL existent à Mayotte : EDM dont la mission est de produire et distribuer l'électricité et la SIM qui est l'opérateur habitat de la collectivité et aménageur. Ici comme dans l'hexagone ou en Europe, il s'agit de garantir, en tant qu'entreprise, un équilibre de gestion et une pérennité, en tant qu'opérateur de répondre avec efficacité à des besoins grandissants, à une amélioration du cadre de vie, au renforcement de la cohésion sociale plus encore, peut-être, à Mayotte où le nouveau statut de département et les attentes de la population créent un contexte exceptionnel.





## L'activité de constructeur

### Les besoins annuels en logements

Besoins en logements	2 750
logements neufs	2 200
renouvellement	550

Les chiffres sont très importants. Rappelons que 18 000 logements ont déjà été réalisés dans le cadre de la politique sociale de l'habitat mahorais et ajoutons que la SIM, qui les a produits, met tout en œuvre aujourd'hui pour réaliser des logements en quantité, en qualité et selon des prestations diversifiées convenant aux familles démunies mais aussi à celles qui ont des ressources plus élevées, à celles qui possèdent déjà un terrain comme à celles qui font le choix d'un logement locatif.

Un potentiel de 3 000 logements à réaliser ces prochaines années est identifié. C'est une première ébauche. La SIM a mobilisé ses compétences opérationnelles pour le montage des dossiers et elle a confié les premières missions à des maîtres d'œuvre. Les artisans, nos partenaires habituels et les entreprises du BTP mahorais seront appelés à contribuer à la mise en œuvre de ces programmes.

## L'activité d'aménageur

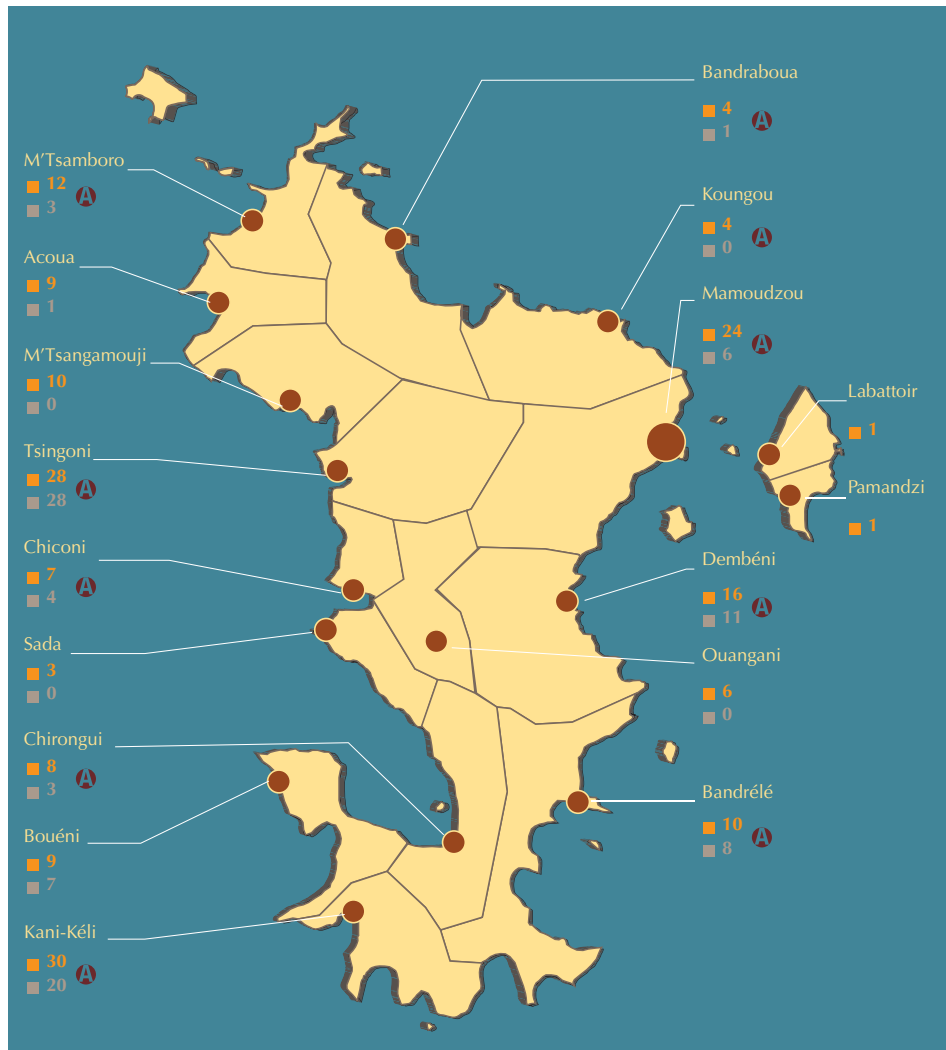
Le terrain à bâtir est à la source des programmes de construction. Les difficultés pour le produire ou améliorer sa qualité d'insertion conduisent à multiplier les stratégies d'action : extensions communales sous forme de lotissements ou de zones d'aménagement, rénovation urbaine de quartiers ou résorption de l'habitat insalubre. A terme, ces enjeux contribueront sans doute à compléter les outils ou les moyens avec un établissement public foncier ou le FRAFU dont il est question.

Parmi les enjeux : l'évolution des ratios de densité des quartiers. Un lotissement communal produisait, il y a quelques années, 20 logements à l'hectare. Les objectifs sont dorénavant de 30 à 40, plus encore en zone urbaine ou il faudra parfois atteindre 60 logements à l'hectare.

Les projets d'aménagement doivent optimiser, dès leur conception, les implantations et la qualité des équipements et des logements qu'ils vont accueillir. Un partenariat renforcé entre la SIM, les communes et leurs responsables de l'aménagement est un facteur de performance et d'économie.



## La répartition des projets par commune



## Développer des programmes ambitieux sur l'ensemble de l'île

5

Les communes ont des besoins croissants, ce qui se comprend aisément avec un taux d'augmentation de la population qui se situe globalement entre 3 et 4 % par an. Ces milliers d'habitants supplémentaires représentent 1 200 à 1 400 logements sociaux pour une surface aménagée de 40 à 45 hectares par an, soit 500 hectares d'ici 2020 pour ce seul sujet de l'habitat alors qu'il faut compter avec les équipements publics ou encore les zones d'activités. En cours d'étude dans l'ensemble des communes mahoraises, les futurs PLU sont au centre des stratégies politiques, opérationnelles et de la maîtrise foncière qui en sera induite.

Il est essentiel d'anticiper : un lotissement commence à produire du logement après 2 à 3 ans, une ZAC, 5 à 6 ans. Ainsi tout projet engagé en 2009 répond aux besoins de 2012 ou même 2015... alors que Mayotte comptera 25 à 30 000 habitants de plus.

- logements programmés
- logements en étude
- projets d'aménagement en cours

39 sites ont été identifiés par la SIM, sur ses propres terrains, sur des terrains qu'il lui faudra maîtriser dans le cadre de projets communaux ou de zones d'aménagement. Ils constituent un premier potentiel d'aménagement de plus de 3 000 logements qu'il est indispensable d'augmenter rapidement dans une démarche partagée avec l'ensemble des communes.

## L'accession sociale (LAS et LATS)

Les logements en accession sociale et très sociale (LAS et LATS) sont des produits destinés aux familles dont la composition familiale et les ressources modestes sont prises en compte pour établir le niveau d'aide de l'État. Ce dispositif est complété par des aides aux extensions, intéressant nombre de logements qui pourraient être légitimement améliorés ou agrandis.

Le LATS, le remplaçant de la case SIM est maintenant véritablement en chantier et est adopté par les familles. Il reste pourtant beaucoup à faire et la dynamique de ce programme d'aide au logement se confronte encore à deux obstacles :

- une méconnaissance des moyens qu'offrent ces nombreux produits ainsi que des mécanismes, certes complexes, qui conditionnent la réalisation d'un projet,
- la disposition d'un terrain dont le titre de propriété constitue une pièce incontournable du dossier à monter.

Deux difficultés pour les familles demandeuses qui peuvent être levées grâce à une collaboration entre la SIM et les communes. Par exemple, la désignation de personnes de référence par certaines mairies se révèle un facteur de progrès, en créant un lien entre les habitants et les services de la SIM.



Les nouveaux logements sont plus spacieux, mieux équipés (séjour, salle de bain, cuisine) et offrent la possibilité de construction en étage souvent indispensable pour s'implanter en site urbain.



Après la livraison, les prestations intérieures restent à la charge des habitants : faux-plafonds, carrelage, peinture... C'est la compensation d'un remboursement de prêt minimisé.

Plus de 110 constructions sont en cours en mai 2009 et 237 dossiers ont été mis en instruction depuis 2 ans, ce qui est la marque d'une adoption des modèles proposés et de leur adéquation aux besoins des principaux intéressés : les familles.



## Accéder au logement aidé

L'intervention de l'État dans le cadre de la politique d'accession à la propriété couvre un large champ, de multiples produits et procédures, du logement social jusqu'au logement en défiscalisation.

Etre informé devient donc pour une famille mahoraise, à qui a été proposée une seule forme d'aide jusqu'à ces dernières années, la première étape qui permet la concrétisation de son projet.

C'est le moyen de réduire considérablement des temps de constitution de dossiers souvent bloqués dans l'attente d'une attribution de parcelle ou d'une simple pièce administrative.

LATS  
LAS  
DAGO ?



Type ménage	LATS		LAS	
	€/an	€/mois	€/an	€/mois
2 personnes	6 191	515	10 108	842
3 personnes ou 1 personne et 1 enfant	6 811	567	11 692	974
4 personnes ou 1 personne et 2 enfants	7 430	619	12 956	1 079
5 personnes ou 1 personne et 3 enfants	8 049	670	14 216	1 184
6 personnes ou 1 personne et 4 enfants	8 668	722	14 216	1 184

### La SIM :

- recueille les demandes,
- constitue le dossier avec les pièces nécessaires fournies par la famille,
- visite le terrain,
- établit un premier bilan financier.

La mairie peut apporter un soutien important pour identifier les familles et les informer



Le dossier est présenté à la CAF et à la DE pour être validé.

Faisabilité du dossier

Durée : 3 mois

Com  
d'att

Elle se réuni  
t

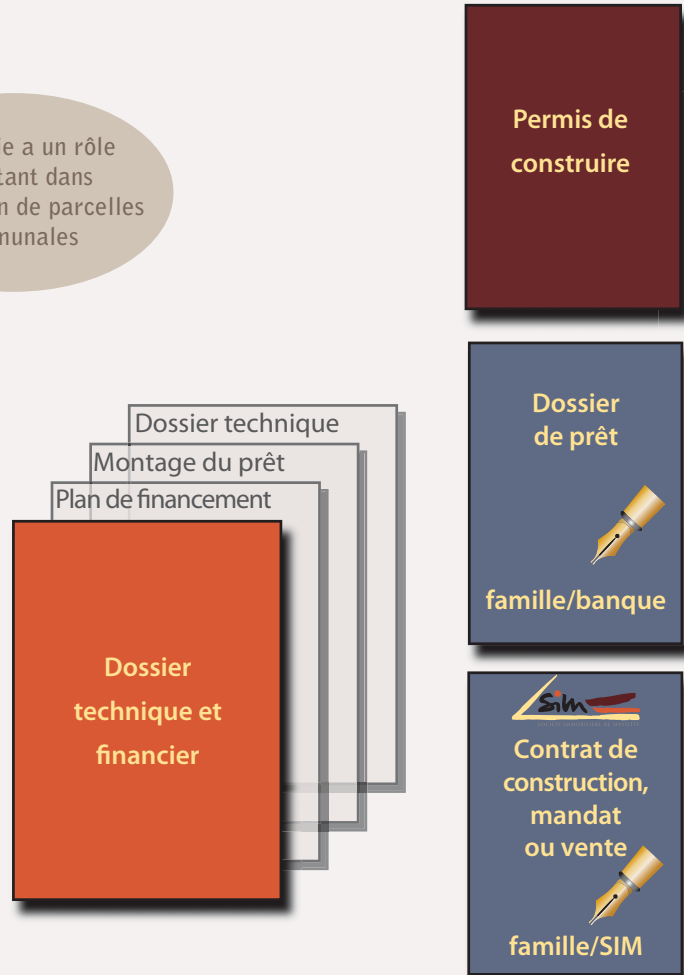
**La SIM :**

- constitue et dépose le permis de construire,
- monte le dossier de prêt.

La mairie a un rôle important dans l'attribution de parcelles communales

mission attribution

à la fin de chaque trimestre



Élaboration du dossier

Durée : 4 à 6 mois

**La SIM :**

- effectue le suivi du chantier,
- réceptionne le chantier sous le contrôle de la DE.



Chantier

Durée : 6 à 8 mois

**Livraison**

**Remboursement du prêt 7 à 12 ans**  
min 15€ - max 120€



► **Durée globale : 18 mois**

## Le locatif social (LLS, LLTS)

Le logement locatif social (LLS) ou très social (LLTS) sera accessible aux familles mahoraises en 2010. Les programmes sont destinés pour la première fois à des ménages aux conditions de ressources modestes avec des prestations adaptées aux compositions familiales. Les objectifs fixés sont importants et le développement des ces programmes est un complément à l'accèsion que la SIM intègre en produisant au moins 100 logements locatifs de ce type chaque année. L'allocation logement versée aux familles inscrites à la CAF diminue la charge du loyer. Il est essentiel que ce paramètre évolue afin d'assurer à la fois un développement quantitatif de ces programmes et le respect de leurs objectifs sociaux.

	LLTS	LLS
Loyers moyens	5 €/m <sup>2</sup>	6 €/m <sup>2</sup>
Logement T3 (2 chambres)	340 €/mois	425 €/mois
Logement T4 (3 chambres)	400 €/mois	500 €/mois
Condition de ressources des familles destinataires		
couple + 1 enfant	900 €/mois	1 600 €/mois
couple + 2 enfants	1 100 €/mois	2 000 €/mois
couple + 3 enfants	1 300 €/mois	2 200 €/mois
couple + 4 enfants	1 600 €/mois	2 600 €/mois

Les loyers (indiqués ici sans les charges) sont donc inférieurs de la moitié aux loyers pratiqués sur le marché du locatif libre.



Les logements réalisés prennent en compte les critères de confort du programme national, adaptés aux conditions climatiques et environnementales mahoraises. Les deux premiers programmes font l'objet d'une convention Mayénergie.



Les voiries et réseaux primaires ne peuvent généralement pas être pris en charge par la seule contribution des programmes de construction.



## Aménager pour créer des quartiers et de l'habitat

11

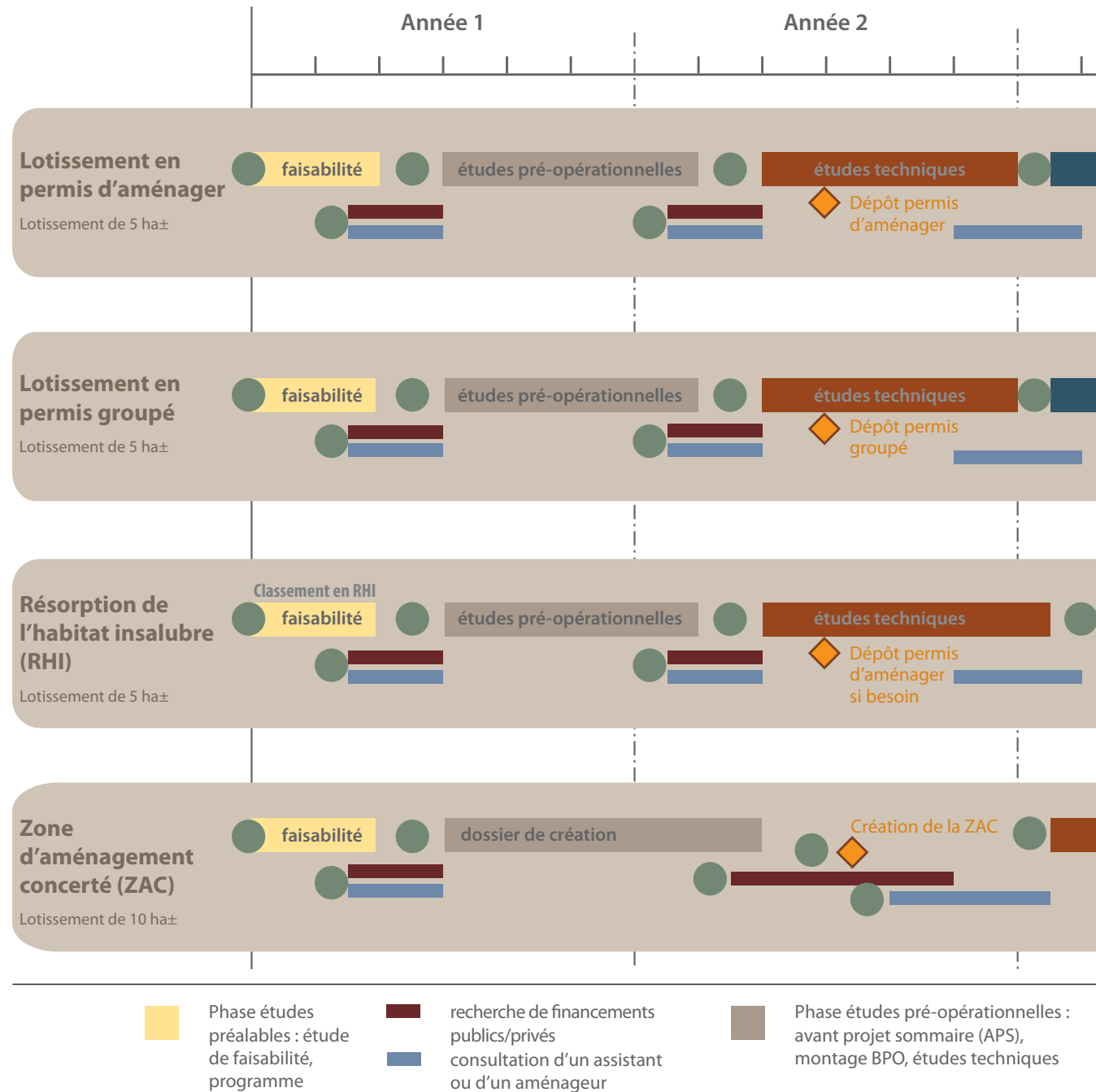
Le projet d'aménagement ne doit pas seulement créer des m<sup>2</sup> viabilisés, il doit être considéré comme le plus sûr moyen d'engendrer une véritable mixité sociale soit accueillir, dans un ensemble aux prestations cohérentes, des programmes de construction différents : logements sociaux ou intermédiaires en accession ou locatifs, logements libres, activités, équipements, espaces publics... L'intervention conjointe des communes, du département et de l'État est dès lors indispensable. Les premières parce qu'elles sont les principales garantes de la cohérence des projets et de leur contenus, les autres parce que les moyens qu'ils apportent sont les compléments indispensables pour les équipements majeurs d'une opération d'aménagement réussie et équilibrée financièrement.

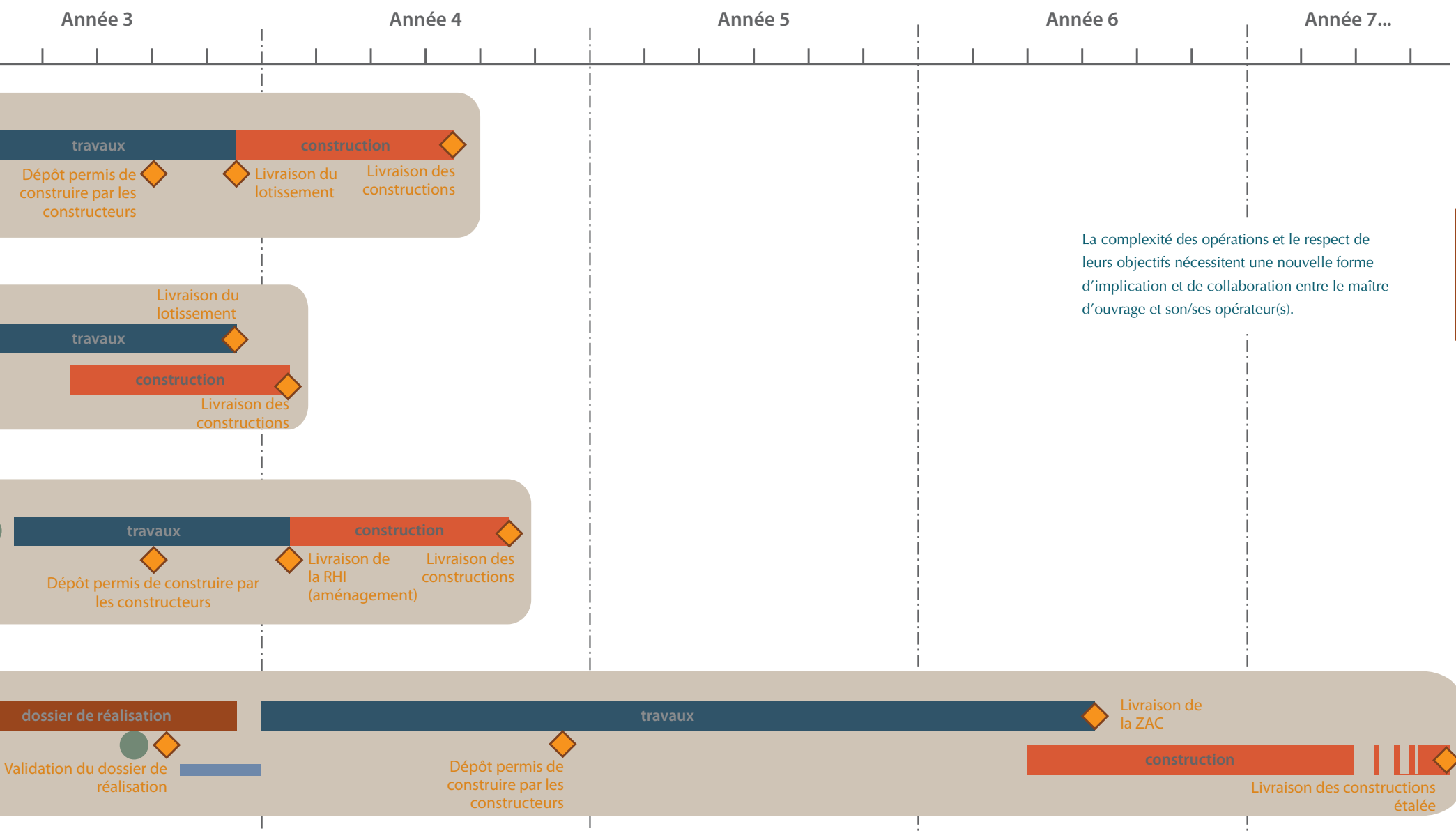
Les procédures « disponibles » depuis l'application à Mayotte du code de l'urbanisme (janvier 2006) sont indéniablement plus porteuses socialement, mieux adaptées mais aussi plus complexes. Elles nécessitent, en amont de toute étude pré-opérationnelle, une bonne évaluation préalable des programmes communaux, de leur faisabilité et une anticipation des moyens techniques, juridiques et financiers qui devront être mobilisés.

## Les processus d'aménagement

Les exigences se sont logiquement renforcées vis-à-vis des opérations d'aménagement. S'il faut toujours produire rapidement ou encore mettre des parcelles à disposition, le niveau des prestations et la mixité sont désormais indissociables des projets communaux.

La programmation initiale, la vérification des potentialités et des contraintes sont devenues à ce titre une étape clé pour qu'une opération de qualité puisse être développée. Elles permettent de faire le choix du processus d'aménagement adéquat en fonction du programme défini, des moyens, du phasage et du calendrier. Si l'on considère que les opérations terminées sont les opérations construites, on constate qu'elles sont très consommatrices de temps. De plus en plus complexes, leur conduite ne se résume pas à l'aspect technique et leurs objectifs ne sont tenables qu'avec un engagement soutenu des responsables communaux et de leur opérateur. La décision ou la validation en appui des propositions matérielles et urbanistiques devient un moteur de la dynamique opérationnelle.





La complexité des opérations et le respect de leurs objectifs nécessitent une nouvelle forme d'implication et de collaboration entre le maître d'ouvrage et son/ses opérateur(s).

- Phase études techniques : avant projet détaillé (APD) → dossier de consultation des entreprises (DCE)
- Travaux de viabilisation
- Travaux de construction du bâtiment
- Echéance importante
- Décision municipale

## Plus de qualité et de respect de l'environnement dans chaque programme

A bien des égards, la production mahoraise du logement social ou celle du locatif de la SIM a, dès les années 1980, adopté des objectifs qui seraient qualifiés aujourd'hui d'environnementaux :

- limitation des importations au profit des matériaux locaux, pierre, brique, cocotier, raphia ;
- limitation des transports avec la diffusion d'entreprises dans l'île ;
- valorisation de l'emploi plutôt que de technologies consommatrices d'énergie ;
- adoption de principes d'organisation ou architecturaux souvent traditionnels, adaptés au climat local ;
- adaptation au relief des terrains pour éviter les terrassements.

Dès 2008, les projets de la SIM ont donné lieu à plusieurs conventions Mayénergie. L'une d'entre elles, la première, concerne la production du logement social. Des études sont actuellement développées pour la production du futur locatif social où la SIM souhaite inclure en complément des premières dispositions, la pose de chauffe-eau solaires dont l'utilisation doit être plus largement répandue. L'assainissement, un problème récurrent à Mayotte, doit lui aussi être abordé : deux premiers bassins filtrants plantés ont été réalisés avec l'appui du SIEAM. Un projet utilisant la méthode Dewats est en cours.



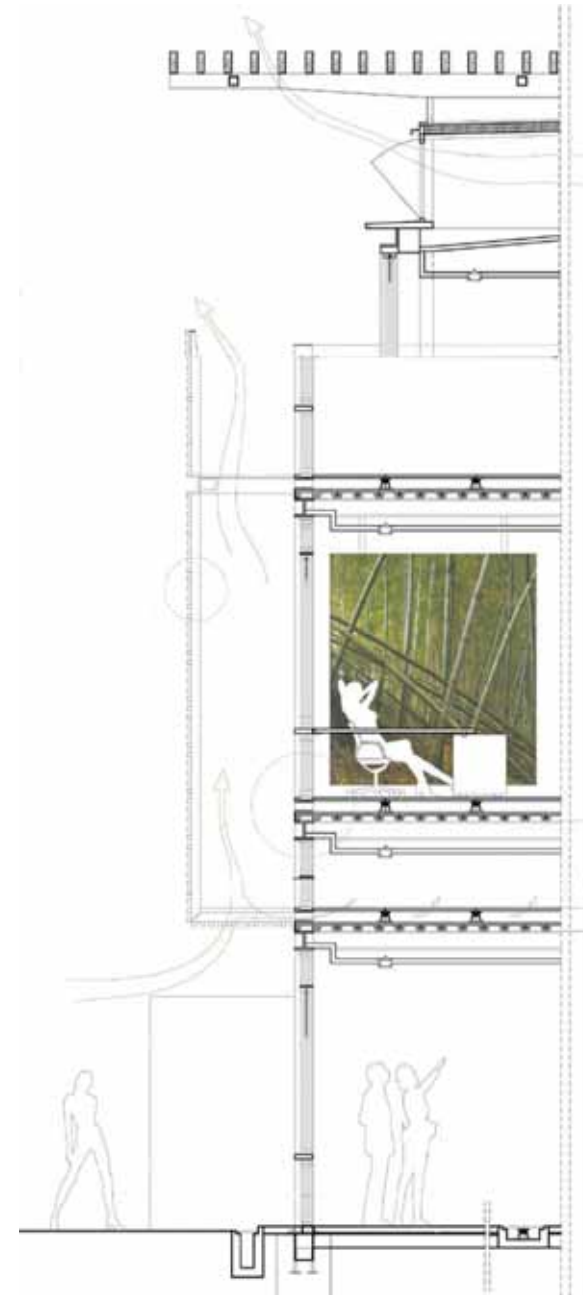
Deux premiers bassins filtrants plantés ont été réalisés avec le SIEAM, un partenaire important pour mettre en place des solutions adaptées et pérennes.





Le soutien de la filière artisanale est toujours une priorité pour la SIM. Perpétuer un savoir-faire tout en faisant évoluer les techniques et les méthodes de construction est un véritable facteur d'économie globale.

21 LATS sous convention Mayénergie ont permis d'intégrer définitivement dans les prestations les débords de toiture, la pose d'un isolant thermique en toiture, le redimensionnement de la ventilation et de l'éclairciment.



Le futur siège de la SIM fait l'objet d'une convention Mayénergie.

## **SIM**

### **Place Mariage**

**BP 91, 97600 Mamoudzou**

Siège social

Tél.:0269 61 11 13

Fax :0269 6114 95

direction@sim-mayotte.com

Agence exploitation locative

Tél.:0269 61 11 13

Fax :0269 61 24 95

locatif@sim-mayotte.com

Entretien@sim-mayotte.com

## **SIM**

### **Cavani**

Département habitat social

Département aménagement

Tél.:0269 61 03 89

Fax :0269 61 08 93

dhs@sim-mayotte.com

amenagement@sim-mayotte.com



[www.sim-mayotte.fr](http://www.sim-mayotte.fr)

## **Centres opérationnels habitat social**

SIM / Nord

Dzoumonyé

Tél.:0269 62 02 19

Fax :0269 62 54 15

SIM / Sud

Tsimkoura

Tél.:0269 62 19 52

Fax :0269 62 06 39

Le siège de la SIM en 1980.



Le futur siège de la SIM

MCE : tandeM/Antoine Guérin architectes, Claude Péan, économiste.





