

Informations

**D.E**

**MAYOTTE**

DIRECTION DE L'ÉQUIPEMENT

# LOGEMENT & HABITAT

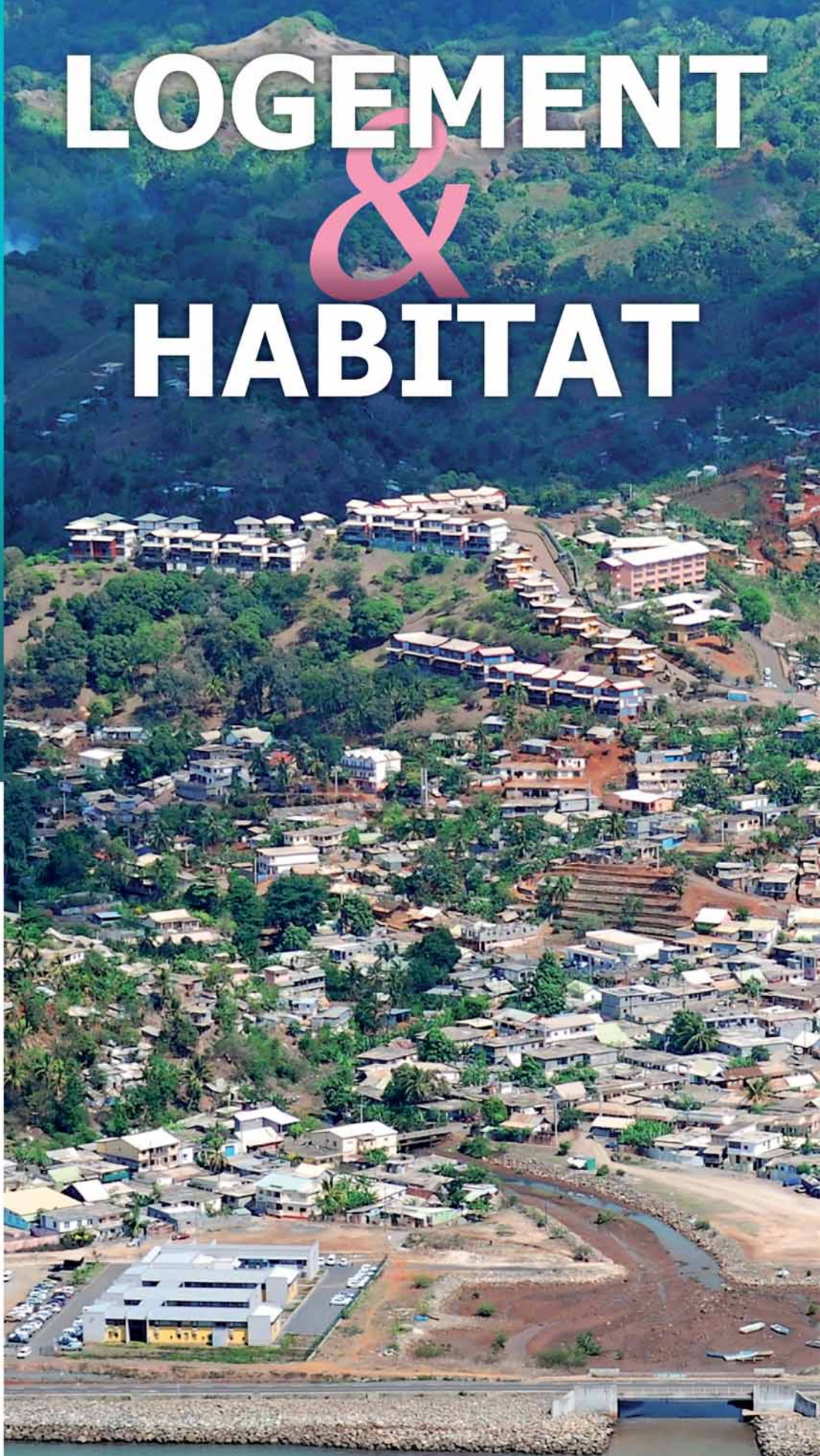
- ▶ LE LOGEMENT EN ACCESION SOCIALE À MAYOTTE
- ▶ CONDITIONS DE REVENUS
- ▶ CONDITIONS DE PROPRIÉTÉ
- ▶ AUTRES CONDITIONS
- ▶ L'ACCOMPAGNEMENT DE L'ETAT
- ▶ UN CAS CONCRET
- ▶ ENTRETIEN AVEC ...

Ressources, territoires et habitats

Énergie et climat Développement durable

Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent  
pour  
l'avenir**



Direction  
de l'Équipement  
MAYOTTE

## Le logement en accession sociale à Mayotte

La production de logement, et en particulier de logement sociaux a toujours été un enjeu pour les sociétés.

**17 900** cases SIM construites en 30 ans : il faut saluer l'exploit.

C'est toute une époque, c'est tout un paysage, c'est toute une manière de vivre qui ont largement contribué à faire de Mayotte ce qu'elle est devenue aujourd'hui.

**Mais il faut aussi être clair : les cases SIM, c'est fini.**

La politique de l'Etat est précise et déterminée :

**il faut trouver une solution logement pour les plus démunis.**



## Comment ?

Accompagner les populations démunies dans leur droit au logement est une priorité de l'action de l'Etat.

Informé sur le droit à construire, les procédures à suivre, les obligations légales est également une des missions de la Direction de l'Équipement de Mayotte.

Ces Cahiers se veulent les outils de la relation et de la communication avec le plus grand nombre.



## Pour qui ?

C'est pourquoi les subventions de l'Etat sont conditionnées par le niveau de revenu des ménages :

Alors que plus de 600 lots communaux ne sont pas encore construits, plus de 1 000 familles n'ont aucune réponse à leur question de logement : ni dans des conditions dignes de la République, ni dans une perspective à court terme.

En 2005, le SMIG moyen annuel était de 579 € / mois. Les ménages comportaient 4.5 personnes en moyenne. Plus de **49 % des ménages vivait avec moins de 470 euros par mois**, dont 22 % avec moins de 250 €, toutes ressources confondues, y compris les prestations familiales. Enfin les dépenses liées au logement sont passées de 6 à 21% du budget familial en moins de 10 ans. Voilà la réalité des faits tels que l'Insee le rapporte.

Parallèlement, le coût d'une construction de la trop fameuse case SIM est passé de 3 000 euros en 1995 à 16 000 euros en 2000 et 27 000 euros en 2008.

**C'est bien vers ces familles que l'action de l'Etat se concentre.**



**75 % d'aide à l'accession à la propriété pour les plus démunis, 50 % pour les revenus sociaux x, tels sont les mesures prises par l'Etat à Mayotte.**



# LATS et LAS : conditions de revenus

Pour les demandes d'aides déposées en 2009, les plafonds de revenus sont les suivants

TYPE DE MÉNAGE	REVENUS IMPOSABLES 2007		REVENUS MAXIMUM NET PAR MOIS	
	LATS	LAS	LATS	LAS
1 personne	5 572	7 580	645	877
2 personnes	6 191	10 108	717	1 170
3 personnes ou 1 personne seule avec 1 enfant à charge	6 811	11 692	788	1 353
4 personnes ou 1 personne seule avec 2 enfants à charge	7 430	12 956	860	1 500
5 personnes ou 1 personne seule avec 3 enfants à charge	8 049	14 216	937	1 645
6 personnes ou 1 personne seule avec 4 enfants à charge	8 668	14 216	1 003	1 645
7 personnes ou 1 personne seule avec 5 enfants à charge	9 287	15 477	1 075	1 791
8 personnes ou 1 personne seule avec au moins 6 enfants à charge	9 906	15 477	1 147	1 791

Les revenus imposables sont ceux indiqués dans la feuille d'imposition pour l'année n-2, c'est à dire pour 2007.



## ATTOUMANI S.

"J'ai gagné 930 € par mois en 2007.  
Je suis marié et père de trois enfants.  
Ai-je droit à une subvention pour  
construire ma maison ?"

## RÉPONSE

930 x 12 = 11.160 euros de revenus par an.  
Après abattements, les revenus imposables  
(revenu fiscal de référence) sont de 11 160 x 0.72  
soit 8 035 euros.  
**Vous avez droit à une subvention de l'Etat  
correspondant à 75 % de votre projet  
(aide plafonnée)**



**N'HÉSITEZ PAS À CONTACTER LA DIRECTION DE L'EQUIPEMENT, LA  
SIM OU VOS ÉLUS POUR CONNAÎTRE VOS DROITS**

## LATS et LAS : conditions de propriété

Dans le droit commun, pour construire il faut être propriétaire du terrain.

Cette propriété doit faire l'objet :

- ▶ soit d'un titre dûment établi
- ▶ soit d'une procédure d'acquisition suffisamment avancée pour ne plus être opposable

Par exemple avoir été validée par la Commission Permanente du Conseil Général pour les terrains de la CDM. Ou encore avoir fait l'objet d'une délibération communale légalisée pour les terrains appartenant aux communes.



Les matrices cadastrales portent souvent la mention "**CDM par**" Madame ou Monsieur XXX. Cela ne valide qu'une étape de la reconnaissance de l'occupation du sol et donc de la propriété.

Depuis le 1er janvier 2008, le régime juridique de la propriété est celui de droit commun. Il est donc important de vérifier la conformité et la validité de vos actes de propriété. Nous y reviendrons dans un prochain numéro.

## LATS et LAS : les autres conditions



- ▶ Etre de nationalité française ou bénéficiaire d'un titre de séjour valable 10 ans
- ▶ Etre âgé de plus de 18 ans et de moins de 65 ans
- ▶ Pour les plus de 65 ans, une étude spécifique sera faite, cas par cas
- ▶ Ne pas avoir bénéficié d'une autre subvention pour l'accession à la propriété
- ▶ Ne pas vivre déjà dans des conditions décentes
- ▶ S'engager à utiliser sa maison comme résidence principale pendant 15 ans



# LATS et LAS : les subventions de l'Etat



**Pour construire il faut :**

- ▶ un terrain
- ▶ un projet
- ▶ des sous...



Trouver un terrain n'est déjà pas chose facile. Nous avons tous de grands projets pour nos enfants ou pour nous-mêmes ... qui resteront des projets si la collectivité n'intervient pas.

Une maison simple revient à 850 € / m<sup>2</sup> soit, pour une famille

de 5 enfants, un coût minimum de 76 500 € pour 90 m<sup>2</sup> : ce n'est pas rien. C'est très souvent beaucoup plus que l'effort que peuvent faire les familles, malgré toute leur bonne volonté.

Les subventions de l'Etat sont respectivement de **75 %** et **50 %** du coût de réalisation des LATS et LAS plafonnés en 2009 selon le tableau suivant :

Plafonds de Subvention pour 2009	LATS	LAS
1 personne	38 957	25 971
2 personnes	38 957	25 971
3 personnes ou 1 personne seule avec 1 enfant à charge	44 752	29 834
4 personnes ou 1 personne seule avec 2 enfants à charge	53 715	35 810
5 personnes ou 1 personne seule avec 3 enfants à charge	53 715	35 810
6 personnes ou 1 personne seule avec 4 enfants à charge	63 378	42 252
7 personnes ou 1 personne seule avec 5 enfants à charge	63 378	42 213
8 personnes ou 1 personne seule avec au moins 6 enfants à charge	63 378	42 213

Ces subventions s'appliquent également, sous réserve des revenus et de la propriété des terrains, aux extensions des maisons existantes



**Subventions maximum pour l'achat d'un terrain :**

LATS : 21 640 €

LAS : 14 426 €



Pour vérifier la faisabilité technique des extensions, n'hésitez pas à contacter **l'architecte consultant de la Direction de l'Equipement :**

**- 02 69 64 83 64**

Ou encore vos élus pour un rendez-vous en commune

## UN CAS CONCRET

Mme FATIMA S. est mariée et a 3 enfants.

Elle a un revenu imposable pour 2007 de 0 euros.

Elle dispose d'un terrain en cours de titrage auprès de la CDM mais ne vit pas dans des conditions satisfaisantes.

Nous pouvons l'accompagner dans son désir de construire un logement pour sa famille.

Nous limiterons le modèle de la maison à un T4.

Le plan de financement sera le suivant :

Coût total de la construction	80 855 €
Subvention Etat	49 644 €
Apport personnel	0 €
Prêt sur 12 ans	31 211 €
Soit	305 € / mois

Allocation logement 290 € / mois

Reste à payer 15 € / mois sur 12 ans.

Bien entendu, le reste à charge dépendra des revenus, du nombre d'enfants à charge et des possibilités d'apport personnel des personnes.

Chaque cas est un cas particulier.

Il ne faut pas hésiter à venir en discuter.

## ATTENTION, SI CONSTRUIRE SA MAISON EST UN DROIT POUR TOUS, IL IMPLIQUE AUSSI DES DEVOIRS !

► Et d'abord posséder un terrain au sens du droit commun : c'est souvent une étape difficile...

► Ensuite obtenir un permis de construire : pour que les collectivités locales puissent prévoir leurs réseaux ( eau, assainissement, routes ) , elles ont besoin de connaître les intentions de construction. D'autre part elles mettent en place des règles pour harmoniser l'urbanisation des villes.

► Outre les règles d'urbanisme, il tombe sous le bon sens qu'on ne peut pas construire n'importe où et n'importe comment :

Tout le monde connaît la notion de risques naturels comme les inondations dans les ravines ou celles dues à la houle cyclonique – on oublie bien vite néanmoins... – Mais il existe des risques plus difficiles à imaginer comme les mouvements et glissements de terrain. Et ils sont bien réels à Mayotte.



► Enfin, la qualité des matériaux, les techniques utilisées sont autant de facteurs qui jouent sur la pérennité des constructions... ou celles des voisins.

**Les personnes disposant déjà d'une maison permettant de vivre dans de bonnes conditions ne sont pas visées par ces dispositions.**



## Entretien avec Jean-Michel FERNANDEZ

Chargé de mission Politique de l'Habitat à la Direction de l'Équipement de Mayotte



### Quelles sont les ambitions de cette accompagnement au droit au logement ?

**JMF :** La question du logement est cruciale à Mayotte: même si la taille des ménages s'est fortement réduite, l'explosion démographique de ces dernières années crée des besoins immenses. En matière de logement social, il faut construire plus de 500 habitations par an pour répondre à cette urgence. Toutes les solutions sont envisagées. Les aides présentées ici sont une des mesures pratiques mises en place, d'autres sont encore en cours de discussion avec les partenaires.

### Je peux prétendre à une subvention de l'Etat pour construire un logement mais je n'ai pas de terrain, que puis-je faire ?

**JMF :** D'abord, voir avec la famille, les voisins ou les amis si je ne peux pas acheter un terrain : on ne le dira jamais assez, les aides de l'Etat concernent aussi l'acquisition de terrain pour construire sa résidence principale, dans les mêmes proportions.

Si aucune solution n'est envisageable, il faut se rapprocher des communes pour connaître les disponibilités dans les lotissements communaux.

Il faut être prudent sur la constructibilité des terrains : ce n'est pas parce qu'il est vendu cher qu'un terrain est constructible. Les communes, la DE ou la SIM peuvent vous aider à vérifier cette donnée. Il faut également vérifier que le vendeur est réellement propriétaire, c'est à dire titré officiellement.

ciellement.

### J'ai déjà des terrains bâtis, mais mes revenus sont modestes. Puis-je demander une aide pour construire mon logement ?

**JMF :** Soyons très clairs : si vous avez la possibilité de vivre dans des conditions décentes, vous ne pouvez bénéficier des aides à l'accession à la propriété. Cela étant, chaque cas est un cas particulier qui s'analysera comme tel avec professionnalisme et bienveillance.

Je le répète, la politique de l'Etat en matière de logement social s'adresse en priorité aux personnes n'ayant pas, à ce jour, de solution d'habitation digne et décente. Nous veillerons à ce que cette politique soit respectée.

### La case SIM, c'est fini ?

Oui, fini et bien fini. Nous devons construire maintenant des maisons qui répondent à des normes minimales de surface ( 9 m<sup>2</sup> par personne ), de santé (ventilation, thermique ), de confort et tout cela en réduisant les coûts supportés par les familles, à la fois à l'achat mais aussi en entretien. Tout cela ne peut se faire sans la participation de tous – SIM, architectes et constructeurs.

### Construire une maison revient cher de nos jours ?

Oui, c'est bien pour cela que l'Etat a décidé d'accompagner les ménages les plus fragiles dans cette démarche. Par exemple, en 1995, 3 000 euros suffisaient pour loger un ménage, aujourd'hui nous devons investir plus de 75 000 euros...

C'est donc un effort de tous qu'il faut mobiliser : d'abord celui des familles elles-mêmes qui veulent construire leur projet, celui de l'Etat bien sûr, mais également d'autres partenaires comme le Conseil Général, l'Etablissement des Allocations Familiales de Mayotte ( CAF ), la CSSM ou encore certaines municipalités qui viennent en appui de tout ce processus. EDM et l'ADEME sont également associés à cette démarche.

Tout cela prouve que la question du logement à Mayotte mobilise beaucoup d'énergies. Bien plus qu'une belle ambition pour cette île, c'est un véritable défi pour l'avenir qu'il nous faut relever.

**Jean-Michel FERNANDEZ**

Chargé de mission  
Politique de l'Habitat  
Direction de l'Équipement



## OU SE RENSEIGNER ?

**A la Direction de l'Equipement**  
Financement du logement social FLS  
02 69 60 92 34

**A la SIM**  
Cavani – Département social  
02 69 61 03 89

**Dans les mairies**

## QUI CONTACTER ?

*Pour monter les dossiers  
à la SIM*

**ELAMINE  
YOUSOUFFA**  
Responsable du service  
commercial



*Pour les informations générales  
à la Direction de  
L'Equipement*

**Chaffat BOUDRA**  
Adjointe FLS  
Les lundi et mercredi  
De 9h à 12h



**La SIM organise des permanences  
régulières dans les communes :**

COMMUNE	DATE	LIEU
CHIRONGUI	23/06/2009	FOYER DES JEUNES
KANI-KELI	25/06/2009	PSSI KELI ECOLE
BANDRELE	30/06/2009	MAIRIE
OUANGANI	02/07/2009	FOYER DES JEUNES
CHICONI	07/07/2009	MAIRIE
DEMBENI	09/07/2009	MAIRIE
TSINGONI	15/07/2009	BIBLIOTHEQUES MROALE
KOUNGOU	21/07/2009	MAIRIE
BANDRABOUA	23/07/2009	MAIRIE
MAMOUDZOU	28/07/2009	VAHIBE
ACOUA	30/07/2009	MAIRIE

**À VENIR DANS LE PROCHAIN NUMÉRO**

**LATS – LAS suite  
Le locatif social**

