

## Travailler en amont pour prévenir le développement de l'habitat indigne : lutter contre les marchands de sommeil, contre les escroqueries foncières, encadrer le morcellement de terrain...

Face à la pénurie de logements qui touche l'île, l'habitat indigne est devenu une activité lucrative pour de nombreux acteurs qui n'hésitent plus à loger dans des conditions insalubres des populations souvent fragiles. D'autres formes singulières de « logeurs » voient le jour à Mayotte et amplifient le développement rapide des bidonvilles.

A titre d'exemple, la ville a mené une opération pilote à Majicavo Koropa : 70 personnes (adultes et mineurs isolés) logés dans une maison insalubre menaçant ruine depuis des années vont pouvoir bénéficier d'un parcours résidentiel adapté. L'utilisation de l'article 10 de la loi Letchimy, par les autorités va permettre la libération, démolition et reconstruction d'une mairie annexe et d'une maison du projet en lieu et place de cette maison. Le choix de l'équipement permet de donner un signal fort à la population.

D'autres actions viennent compléter la palette d'outils existants, prévention sur les escroqueries foncières, préemption systématique pour lutter contre la spéculation, encadrement des morcellements...



Rue Chehoullah, Majicavo-Koropa (« Maison des Africains ») - 70 personnes dans un bâtiment menaçant ruine

### Des actions optimisées sur le bidonville en articulant les dispositifs législatifs

Les opérations de résorption de bidonvilles récemment menées à Koungou en lien avec les services de la préfecture ont permis de :

- valider une méthodologie d'intervention adaptée au territoire (RHI Talus Majicavo, Carobole);
- mettre en place un produit logement adapté à ce type d'opération et agréer des opérateurs pour assurer durablement la construction et la gestion;
- lancer des concessions d'aménagement (des milliers de logements neufs programmés d'ici 2026).

Les opérations en cours vont permettre d'aller plus loin en articulant les article 511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) permettant la définition de périmètres insalubres à grande échelle, d'enclencher des expropriations Vivien sur des terrains privés et d'accélérer le renouvellement urbain via l'article 197 de la loi Elan.

Un dispositif innovant de relogements temporaires dans les villages pour les publics « insérables » le temps des reconstructions va être testé prochainement et permettra de venir compléter le dispositif d'intervention existant en effectuant un travail social renforcé indissociable de l'inscription des ménages dans des parcours résidentiels ascendants.

#### **FORT DE CES RETOURS OPERATIONNELS, LA VILLE DE KOUNGOU DEMANDE :**

- **Raccourcir les temps de procédures trop longs (traitement des demandes en matière d'insalubrité, demande d'intervention Elan, prise de DUP Vivien...);**
- **La mise en place d'un comité de suivi dédié à la sécurité des biens et des personnes (marchand de sommeil, construction illégale, péril, salubrité...) du signalement à l'exécution du jugement;**
- **La création d'une SPL qui rassemblerait les villes engagées en matière de lutte contre l'habitat indigne pour traiter l'habitat dégradé en redessinant des quartiers mixtes, attractifs et durables à l'instar de la Sorequa dans le grand Paris;**
- **Des moyens renforcés de l'Etat sur la prise en charge des étrangers (traitement des demandes de titre de séjour, demandeurs d'asile ect...);**
- **Une reprise par l'Etat de l'accord cadre mis en place par Koungou permettant de faciliter et multiplier les solutions de relogement sur site le temps des reconstructions pour les publics ayant droit.**

## Changement de regard sur le bidonville à Mayotte

N°5

### Des projets urbains structurants mêlant action foncière, sociale et environnementale

## EDITO



Assani Saindou Bamcolo,  
Maire de la ville de  
Koungou

*La ville de Koungou souhaite démontrer que le bidonville n'est pas une fatalité et que des solutions existent. La ville est engagée sur tous les fronts : Equipes techniques dédiées, constructions, démolitions, rénovations... C'est ce retour d'expérience précieux qui nous permet aujourd'hui d'enrichir des propositions concrètes pour résorber ces quartiers et améliorer les conditions de vie de la population de nos villages.*

*Le bidonville est une réalité du territoire de Mayotte qui croise de nombreuses réalités (flux migratoire important, crise du logement touchant toutes les strates de la population...). Les réponses apportées doivent être multiples faute de quoi une approche purement sécuritaire ne permettra pas d'endiguer le phénomène.*

*Cela fait plusieurs années que la ville est engagée sur ce sujet, l'expérimentation, le passage à l'action est le chemin que nous choisissons pour sortir des discussions, études et propositions qui se soldent malheureusement par un constat d'inaction sur le département.*

*Ces quartiers représentent un enjeu majeur pour la santé publique et la dignité humaine sur notre île. Le développement de Mayotte ne pourra se faire sans transformation profonde de ces quartiers.*



Ville de Koungou  
DGA Développement Urbain  
Septembre 2022

Le droit s'est adapté à une politique de lutte contre l'habitat insalubre et les outils sont aujourd'hui relativement divers et nombreux. En quelques années des résultats probants sur la ville de Kougou permettent d'envisager des pistes constructives pour résorber le bidonville. Cependant, la croissance exponentielle des quartiers informels et précaires impose de coordonner l'ensemble des acteurs et d'optimiser les dispositifs existants.

## BIDONVILLES - secteurs d'intervention prioritaires dans la commune de KOUNGOU

