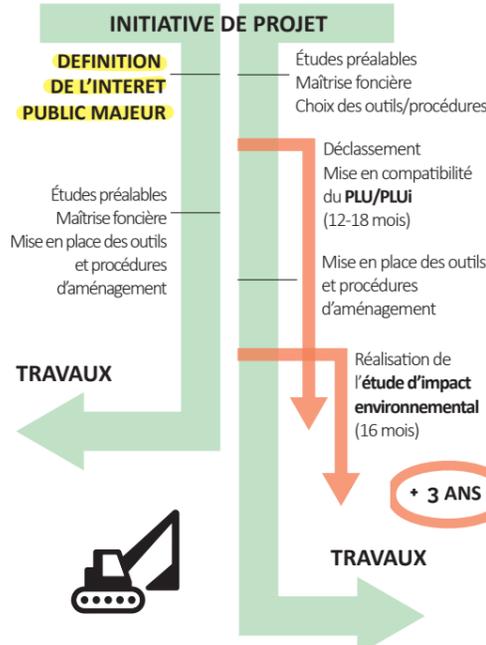


Réinventer Koungou : Maore Istawi !



Carobolé av. démolition (2021) et av. chantier (2023)

CADRE DEROGATOIRE à créer
CADRE REGLEMENTAIRE ACTUEL Projet ZAC Mavadzani-Mouinjou



Raccourcir les procédures pour un démarrage rapide



Une Koungou Green City pour demain ?

LES CONDITIONS POUR LA REUSSITE

Figures : ville de Koungou (sauf mention contraire)

- Donner les moyens aux collectivités de renforcer leurs actions au plus près du terrain et permettre la concrétisation des mesures coercitives et incitatives ;
- Créer un cadre dérogatoire aux Codes de l'urbanisme et de l'environnement pour l'aménagement rapide et qualitatif de quartiers insalubres qualifiés d'intérêt majeur, tels que le projet de Mavadzani-Mouinjou ;
- Mobiliser un groupe d'experts pour expérimenter une gestion de l'eau démonstratrice sur ce projet pilote.

Réinventer Koungou – Des projets à concrétiser par la reconnaissance de quartiers d'intérêt public majeur

Les dispositifs dérogatoires mobilisés en expropriation (DUP Vivien) et pour la démolition (art. 197 loi ELAN) se sont révélés essentiels et efficaces pour récupérer du foncier aménageable.

Sur ces secteurs où l'insécurité est avérée et un projet d'aménagement est porté, un outil similaire pourrait être mis en place à Mayotte pour permettre un aménagement effectif, rapide et de qualité.

Favoriser un urbanisme de projet par un appui des services de l'État auprès des collectivités porteuses, dès les études techniques préalables, en exprimant une **procédure d'intérêt public majeur**. Une procédure pour toutes les procédures qui permettrait de :

- Mobiliser le cadre d'urgence à caractère civil dans les secteurs visés par un arrêté d'insalubrité et par des projets d'aménagement. Cela afin de les rendre éligibles à la procédure d'instruction adaptée d'autorisation environnementale. Considérer l'indidence positive de l'aménagement lorsqu'il intervient suite à une opération de résorption de l'habitat insalubre ;
- Créer une procédure de mise en compatibilité d'office des documents de planification urbaine sur déclaration de projet (création de zones à urbaniser type 1AU) dans les secteurs bidonvilisés pour la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ;
- Tendre vers un cadre épuré sur les échelles de planification et de gouvernance, favorables au projet urbain, en dérogeant ponctuellement et au besoin, à la clause générale de compétence.

Koungou Istawi !

Le bidonville est un marché rentable de la misère où la corruption se retrouve à plusieurs niveaux. Chaque quartier a ses spécificités et - face aux difficultés - des solutions existent et des outils peuvent être mobilisés. Les actions déjà éprouvées montrent que du foncier est disponible et que démolir et mettre en place du logement est réalisable sur du court terme.

Le plus important reste à démontrer : réaliser la ville de demain. Aménager de nouveaux quartiers qui montrent la volonté de faire du beau à Mayotte. Permettre aux élus de porter des projets exemplaires et tirer profit de la crise de l'eau et de sites exceptionnels pour repenser l'aménagement.

Lieu symbolique et conventionné avec l'ANRU, l'opération Mavadzani-Mouinjou veut aller au bout du projet urbain. Aménager ce site à fort potentiel est l'occasion d'expérimenter une gestion raisonnée et alternative de l'eau avec le recrutement d'experts (Astee, Partenariat Français pour l'Eau etc.), en préfiguration du futur Office de l'eau mahorais.

Faire de cette île un modèle dans ses choix énergétiques, constructifs et environnementaux.

Complexité et singularité de chaque bidonville - retour d'expérience de 'Talus 2'

L'opération à Majicavo a montré les limites des outils mobilisés pour le relogement des occupants du bidonville. Elle a mis en lumière les mécanismes qui entretiennent les bidonvilles sur le territoire. Malgré un parc inédit et une communication pendant plusieurs mois via divers moyens (flyers, porte à porte, appels, annonces à la mosquée...) la plupart des habitants n'ont pas souhaité faire les démarches pour être relogés. Du marchand de sommeil à l'occupant précaire, chaque ménage a ses raisons de ne pas faire confiance aux pouvoirs publics.

Face à l'urgence des quartiers insalubres, des risques sous-estimés jusqu'au drame, de la nécessité de reconstruire, il convient d'intervenir avant que ces situations difficiles ne se complexifient davantage.

Les cadres de la loi dite 'Letchimy' (2011) et certains dispositifs de droit commun offrent des outils pertinents, mais à adapter pour répondre à ces situations. Il est essentiel que l'État soutienne et accompagne les villes par des dérogations sur ces secteurs prioritaires dès lors qu'elles portent un projet qui implique un portage politique fort (expropriation, relogement, démolition et aménagement...).

Dès l'amont, il est inévitable d'anticiper les besoins des communes et apporter l'expertise des services de l'État pour trouver des solutions, et non des problèmes, au fil de l'avancement de ces projets complexes mais déterminants pour le territoire.

Du foncier aménageable est disponible à Mayotte

La ville de Koungou déploie une méthodologie de renouvellement urbain éprouvée du bidonville à la livraison de terrains prêts à être aménagés.

Depuis deux ans, la ville et les services de l'État ont conjointement mis en oeuvre des outils efficaces :

- Pour la maîtrise foncière avec la mobilisation de l'outil DUP Vivien, une première à Mayotte ;
- Pour la démolition via l'article 197 de la loi ELAN, levier d'action inattendu¹ pour engager des opérations de renouvellement urbain ;
- Pour le relogement avec la mobilisation du cadre LLTSA et une première expérimentation éprouvée de relogements temporaires.

Le temps de l'aménagement est venu. Un appui spécifique de l'État auprès de la ville sur les périmètres de projets prioritaires, permettrait de ne pas conditionner le démarrage des travaux à des règles et des délais légaux imposés, mais hors-sol.

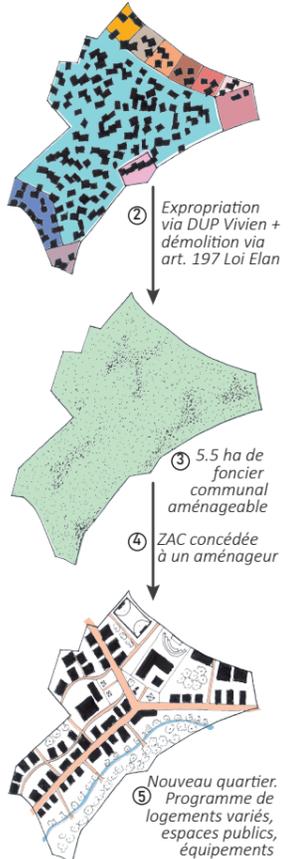
Deux objectifs pour permettre le déploiement des projets :

- La maîtrise effective des terrains ;
- L'aménagement des quartiers pour produire une ville qualitative, sensible et intégrée.

Renouvellement Urbain à Mavadzani-Mouinjou

PRU de Majicavo-Koropa

5.5 ha de fonciers privés occupés par du bidonville
3 opérations conventionnées avec l'ANRU (recyclage, aménagement et équipements)



Ville de Koungou
DGA Développement Urbain
Novembre 2023

1 - Voir note n°2 - Le projet expérimental de Carobolé - Ville de Koungou - janvier 2022

La réalité d'un bidonville est souvent loin de l'imaginaire collectif !

Les situations décrites ci-dessous ont toutes été rencontrées par la ville de Koungou. Elles reflètent un condensé de situations diverses qui ont pu être constatées lors des investigations des bidonvilles. Il est cependant à noter que de nombreuses autres situations, à la croisée de celles décrites, existent.

Une veille active nécessaire pour dépasser l'incontrôlable

Le rythme de l'informel étant plus rapide que le temps des projets d'aménagement, agir sur le foncier devient essentiel. **Mener une double action coercitive et préventive sur le terrain** permet de mobiliser les propriétaires privés dans la lutte contre l'insalubrité.

La ville de Koungou a expérimenté des outils nouveaux pour Mayotte qui ont prouvé leur efficacité :

- Une **présence quotidienne sur le terrain auprès des administrés et des actions de prévention/ médiation foncière** (spots radio/TV ...);
- Un **travail engagé avec les propriétaires mobilisant des outils coercitifs ou incitatifs selon la gestion de leur terrain** ;
- Le **recours à la police de l'urbanisme** pour éviter de nouvelles constructions, notamment par la **flagrance**.

Mais, le manque de moyens humains dédiés et l'avortement des procédures pénales rendent difficile l'action publique, dont la crédibilité est déjà mise à mal. Ce marché de l'habitat insalubre s'immisce dans le vide laissé par les pouvoirs publics face aux problèmes de salubrité, de sécurité et d'aménagement.

Plus l'application de la justice tarde suite aux remontées des infractions, plus les pouvoirs publics s'écartent de leur capacité à agir.

À Majicavo, la prise du premier arrêté préfectoral d'insalubrité irrémédiable de Mayotte, sur une maison de marchands de sommeil avec réalisation des travaux d'office par la ville, a démontré que la ville et l'État peuvent intervenir efficacement.¹

Une action calibrée, de la constatation de l'infraction à la décision de justice permettrait de passer les bons messages et de **redonner confiance dans la capacité à faire des pouvoirs publics**.

Un cadre dérogatoire de Lutte contre l'Habitat Indigne pour les Outre-Mer sous-exploité à Mayotte

Si le dispositif dit 'Letchimy' (LOI n° 2011-725 du 23 juin 2011) offre des pistes théoriques permettant d'aborder avec plus de finesse l'habitat indigne dans les territoires ultra-marins, il se heurte à Mayotte à des freins de mise en œuvre opérationnelle. La ville de Koungou

¹ - Voir note n°5 - Des projets urbains structurants, mellant action foncière, sociale et environnementale - Ville de Koungou - Septembre 2022

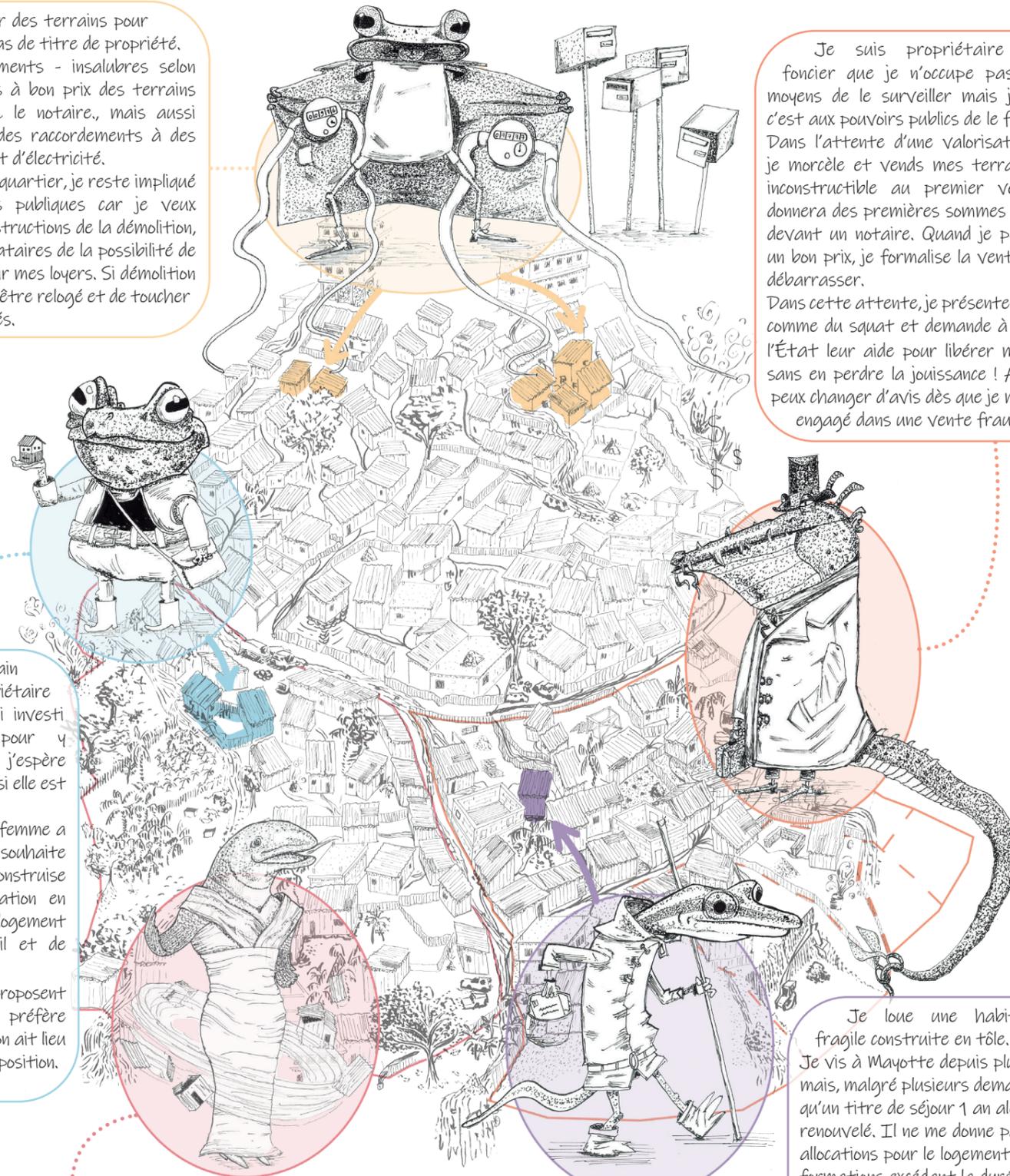
J'ai bâti sur des terrains pour lesquels je n'ai pas de titre de propriété. Je loue des logements - insalubres selon la ville - et vends à bon prix des terrains sans passer chez le notaire, mais aussi des adresses et des raccordements à des compteurs d'eau et d'électricité. N'habitant pas le quartier, je reste impliqué dans les réunions publiques car je veux épargner mes constructions de la démolition, convaincre mes locataires de la possibilité de rester et maintenir mes loyers. Si démolition il y a, j'essaierai d'être relogé et de toucher des indemnités.

Je suis propriétaire d'un foncier que je n'occupe pas. J'ai les moyens de le surveiller mais j'estime que c'est aux pouvoirs publics de le faire. Dans l'attente d'une valorisation foncière, je morcèle et vends mes terrains en zone inconstructible au premier venu. Il me donnera des premières sommes sans passer devant un notaire. Quand je peux en tirer un bon prix, je formalise la vente pour m'en débarrasser. Dans cette attente, je présente la situation comme du squat et demande à la ville et à l'État leur aide pour libérer mes terrains sans en perdre la jouissance ! Attention, je peux changer d'avis dès que je me suis trop engagé dans une vente frauduleuse.

J'occupe ce terrain sans en être le propriétaire depuis des années. J'ai investi beaucoup d'argent pour y construire ma maison, j'espère toucher des indemnités si elle est démolie. Je suis français et ma femme a un titre de séjour. Je souhaite que mon quartier se reconstruise et stabiliser ma situation en habitant un beau logement proche de mon travail et de l'école de mes enfants. La ville et l'État me proposent un relogement mais je préfère être sûr que la démolition ait lieu avant d'accepter la proposition.

J'ai un titre de propriété sur ce terrain en indivision mais ne l'occupe pas car j'habite ailleurs. Avec mes soeurs, nous n'avons pas les moyens de surveiller correctement cet héritage. Je ne tire pas d'avantage financier de cette situation et continue à payer mes taxes foncières. Nous avons commencé à travailler avec la ville pour trouver une solution contre l'occupation de mon terrain.

Je loue une habitation fragile construite en tôle. Je vis à Mayotte depuis plus de 10 ans mais, malgré plusieurs demandes, je n'ai qu'un titre de séjour 1 an aléatoirement renouvelé. Il ne me donne pas accès aux allocations pour le logement social ni aux formations excédant la durée du titre. Pour sortir vraiment du bidonville, je dois trouver des solutions alternatives ou obtenir un titre pluriannuel. Si on me propose un relogement de courte durée, je refuse et pars avant la démolition pour m'installer ailleurs.



souhaite mettre en lumière **une réalité de terrain méconnue et aborder le bidonville dans ses dimensions lucrative, entretenue et planifiée**. Cela implique :

- D'**améliorer la gestion des situations 'intermédiaires'** - comme les placeurs ;
- De '**jouer la montre**', compte tenu de la faible proportion actuelle d'occupants pouvant justifier d'installations de plus de 10 ans ;
- D'**inscrire l'octroi d'indemnités sur le long terme via les politiques locales du logement**. La reconnaissance qu'elles induisent garantissent l'adhésion politique, essentielle au portage des projets par les élus. Parmi toutes les opérations à Mayotte, Carobolé est la seule à avoir mobilisé ce type d'indemnités. La ville travaille à la consignation auprès des bailleurs pour la réinstallation des ménages sur site.

Clarifier l'accès au droit, condition au développement urbain

La gestion du transitoire est un incontournable des projets du bidonville à la ville. Le montage du parc de relogement temporaire d'Hamachaka a démontré la capacité de construire en un temps record, à proximité des quartiers démolis.² L'accompagnement social adossé à ce parc, a révélé la **nécessité de pérenniser les situations administratives** de ménages réguliers présents sur le territoire depuis de nombreuses années, afin de ne pas créer les bidonvilles de demain.

² - Voir note n°3 - Le parcours résidentiel des habitants au coeur du projet urbain - Ville de Koungou - Mars 2022



10 logements modulaires d'Hamachaka - MJ.Koropa



Chantier 21 logements de Massimoni - MJ.Koropa avec récupération d'eau pluviale