

Le Logement, une transition inachevée

Les plaidoyers de Mlezi Maore

Octobre 2020

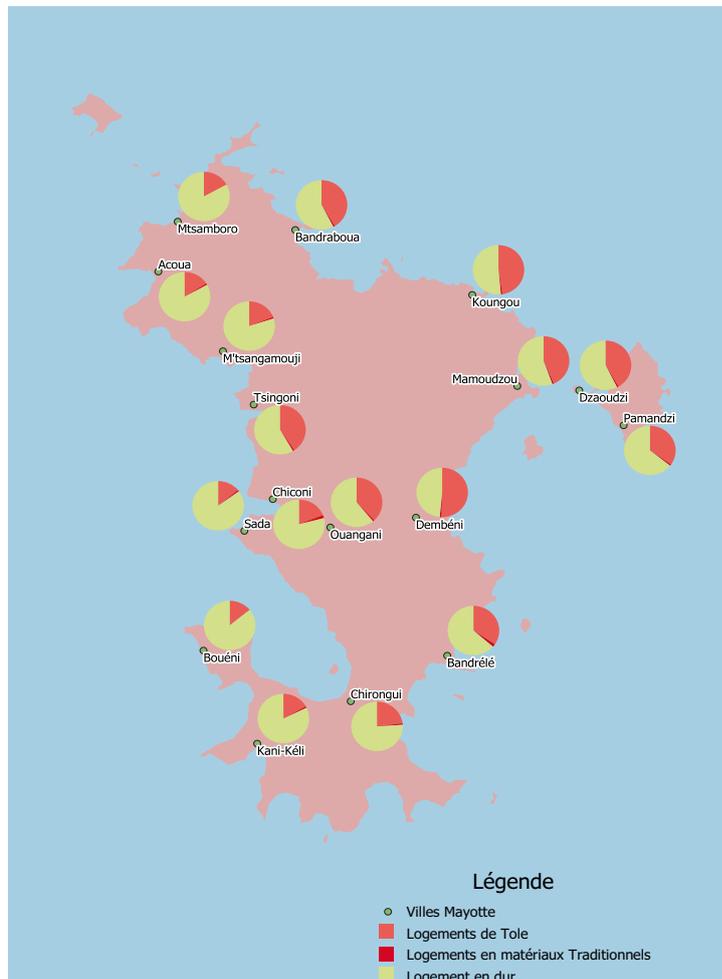
Résumé

La crise du coronavirus en 2020 a mis en avant la situation préoccupante du logement à Mayotte, en rendant les mesures de confinement quasi inapplicables dans certaines parties du territoire. Cette crise a fait apparaître avec clarté les enjeux de l'importante densité de population mahoraise, les enjeux du mal logement et de leur surpopulation, rehaussant encore les risques de transmission du coronavirus.

De tous les départements français, Mayotte est le territoire ayant connu les changements les plus spectaculaires au cours des 50 dernières années, en particulier grâce au programme de la "case SIM", ayant permis l'accession d'une partie des Mahorais à la propriété et à des maisons stables. Cependant, la part de ménages en situation de mal-logement reste stable depuis une dizaine d'années, avec près de 40% de logements en tole. 65% des logements ne disposent pas de caractéristiques de confort de base, ce qui demeure la part la plus importante des départements français. Le contexte de Mayotte, département possédant la plus forte croissance démographique de France et terre d'immigration, rehausse l'enjeu du logement: en effet, l'île comptera 500 000 habitants en 2050. Le secteur de l'habitat se caractérise donc par un important besoin de mise aux normes du parc existant ainsi que par la nécessité de construire de nouveaux logements.

Les techniques de construction ont également évoluées au cours de ces 50 dernières années: la période de construction en matériaux traditionnels basée sur la Musada, l'aide traditionnelle mahoraise a précédé la période d'auto construction à l'aide de briques de terre crue, pour enfin terminer avec la période moderne basée sur le parpain, période atteignant des limites pratiques, particulièrement par rapport aux nouveaux risques sismiques.

Cartographie



Source: INSEE

Principaux chiffres

682 habitants/km²: Densité de la population à Mayotte



% de résidences principales en situation de surpopulation

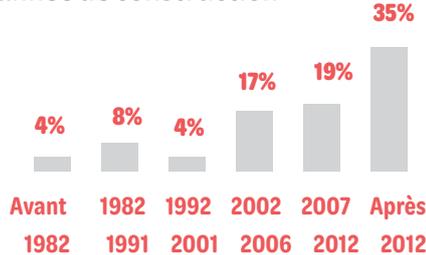
% des résidences principales par type de logement par statut



% de logements sans accès à l'eau courante



% des habitations à Mayotte par année de construction



% de ménages par situation d'occupation du logement en 2017



% des ménages habitant dans des maisons de tole, par territoire d'origine



% de logements manquant au moins d'un élément de confort, par territoire



Les éléments de confort étant: l'accès à l'eau courante, à l'électricité, présence de toilettes à l'intérieur du logement, présence de douche ou de baignoire.

La situation du logement à Mayotte est marquée par un très grand nombre de disparités sociales et territoriales. Les conditions du mal logement touchent de manière disproportionnée les populations d'origine autre que celle de Mayotte ou d'autres départements français, en partie en raison de leur récente arrivée. Les inégalités de logement à Mayotte sont aussi territoriales, le nord et l'ouest comprenant généralement les habitats en meilleur état. Le logement un secteur dans lequel se transposent les tensions sociales de Mayotte: les éruptions de violence à l'encontre des comoriens se traduisent régulièrement par des décasages et des destructions d'habitats.

Un certain nombre de freins ralentissent l'amélioration de la situation: les multiples défaillances du cadastre du territoire, le manque d'espace de construction disponible, du à la topologie particulière du territoire, le manque de capacité de relocation empêchant les réhabilitations des espaces de vie informels... Le manque de terrains disponibles entraîne aussi une augmentation de la valeur des terrains, rendant plus difficile l'accès à la propriété.

L'action publique française et les principaux acteurs en présence

L'action publique Française a connu un certain nombre de d'évolutions et de changements par rapport à l'enjeu de l'habitat à Mayotte. Celle ci s'est longtemps axée autour des politiques d'autoconstruction et d'accès à la propriété, l'exemple le plus notable étant celui du programme de la "case SIM" dans les années 1970 et 1980. Si les cases SIM n'offraient pour la plupart qu'une qualité rudimentaire et un cadre de vie assez pauvre, elle a néanmoins permis de donner à toute une frange de la population, parmi les plus pauvres, d'accéder à la propriété et aux logements plus stables. Cette politique du logement a par la suite été abandonnée pour assurer des constructions correspondant plus aux normes européennes.

La procédure de la départementalisation s'est aussi accompagné d'un apprentissage long des fonctionnements des procédures administratives d'accès au logement et des allocations.

Un temps bloquée par une crise interne au cours des années 1990 et 2000, la Société Immobilière de Mayotte (SIM) demeure le principal acteur du logement à Mayotte. Principal constructeur de nouveaux logements, la SIM a aussi considérablement augmenté son programme de construction et de mise en vente de logements.

Les deux dernières décennies de Mayotte ont été marquées par l'important dynamisme du secteur privé, ayant permis la construction d'un certain nombre de logements. Ces constructions ont été encouragées par une fiscalité attractive, qui a par la suite été redirigée vers les logements locatifs. Après une crise durant la période 2008-2010, les investissements de construction de maisons ont repris.

Un certain nombre d'autres acteurs, publics et associatifs -tels que l'AFD- se sont également engagés dans les enjeux du logement.

Les propositions de Mlezi Maore

Lutter contre les inégalités de logement en favorisant les accès à la propriété et à la location aux personnes aux revenus limités

- Renforcer, approfondir et reproduire les initiatives semblables à celle prise par la mairie de Chirongui avec le soutien de l'AFD: permettre l'accession à la propriété à des populations isolées et pauvres, en créant un fonds garant des accessions à la propriété.
- Intensifier les programmes de communication en faveur de l'accès aux droits, avec un accent particulier sur les aides à la location et à l'accès au logement.

Encourager les initiatives privées de construction du bâtiment innovantes

- Mettre en avant et renforcer l'adoption de matériaux innovants permettant de bâtir rapidement des logements dignes, écologiques et résilients.

Assurer une capacité d'accueil et de transition permettant la mise en place de politiques ambitieuses

- Mettre en place ou renforcer la capacité d'accueil d'urgence des familles et des personnes vulnérables (cas de décasage pour amélioration du contexte de vie, publics vulnérables...) en organisant un parc immobilier de transition.

Sources:

INSEE: Statistiques de l'infographie issue du programme de l'année 2017

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/4199326?sommaire=4199393>

Violaine Girard, Le logement social à Mayotte : l'action publique en tension dans le cinquième département d'outre-mer, revue française des affaires sociales, 2014

<https://www.cairn.info/revue-francaise-des-affaires-sociales-2014-4-page-50.htm#>

Le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées 2018-2023

http://www.mayotte.gouv.fr/content/download/11723/88390/file/171122_PDALHPD_vdef.pdf

AFD, Grand angle du 6 Septembre 2018

<https://www.afd.fr/fr/actualites/grand-angle/mayotte-lhabitat-moderne-dans-le-respect-des-traditions>