



**PRÉFET
DE MAYOTTE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de l'environnement
de l'aménagement
et du logement**

Appel à projets

relatif au financement des opérations de lutte
contre l'habitat indigne et informel (RHI, RHS et OGRAL)

CAHIER DES CHARGES

2022

SOMMAIRE

I. CONTEXTE ET OBJECTIFS.....	3
II. DÉROULE DES OPÉRATIONS.....	4
1. Les opérations de RHI et RHS	4
1.a. Phase pré-opérationnelle.....	4
1.b. Convention de programme.....	5
1.c. Phase opérationnelle.....	5
2. Les OGRAL.....	6
1.a. Phase pré-opérationnelle.....	6
1.b. Phase opérationnelle.....	6
III. CRITÈRES D'ELIGIBILITE ET D'APPRÉCIATION.....	6
IV. MODALITÉS DE FINANCEMENT DES PROJETS.....	7
1. Les opérations de RHI et de RHS.....	7
2. Les OGRAL.....	7

I. CONTEXTE ET OBJECTIFS

La lutte contre l'habitat indigne (LHI) constitue un enjeu majeur à Mayotte. Sur les 63 000 logements recensés par l'INSEE en 2017, quatre sur dix sont de l'habitat précaire constituant de grands bidonvilles et six sur dix ne disposent pas de tout le confort de base c'est-à-dire qu'il manque au moins un élément de base tel que l'eau courante, l'électricité, les WC, la douche ou le bain.

Si le traitement de l'habitat indigne a toujours constitué une priorité dans les actions de l'État en accompagnement des collectivités, une nouvelle dynamique a été impulsée avec l'engagement des démarches d'élaboration de plans communaux et intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne (PCLHI, PILHI).

La LHI doit être prise en compte dans toute opération ou politique de l'habitat, d'aménagement et d'urbanisme. Elle peut ainsi être engagée dans le cadre d'opérations publiques sous maîtrise d'ouvrage locale, soutenues financièrement par l'État. Ces opérations prennent la forme d'opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI), de résorption de l'habitat spontané (RHS) ou d'opérations groupées d'amélioration légère de l'habitat (OGRAL). Elles nécessitent la mise en place d'une Maitrise d'oeuvre urbaine et sociale (MOUS) dédiée, en complément de la mobilisation du Centre communal d'action sociale (CCAS) sur l'accompagnement social et, pour les quartiers prioritaires, des équipes de la politique de la ville pour la concertation avec les habitants.

Les opérations de RHI et RHS ou d'OGRAL sont encadrées notamment par l'**instruction du 31 mars 2014 relative au traitement de l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer.**

ÉLÉMENTS DE DÉFINITION

La RHI est un dispositif opérationnel, sous maîtrise d'ouvrage locale, de coordination des actions de résorption de l'insalubrité à l'échelle d'un quartier, dans une optique de protection des habitants vis-à-vis des risques sanitaires liés à l'état des logements ou du secteur. Elle comprend, en tant que de besoin, la réalisation de travaux de voirie, réseaux divers et équipements nécessaires à la vie du quartier, la démolition des constructions, le relogement, temporaire ou définitif des occupants, la reconstruction ou l'amélioration de l'habitat, la construction de logements sociaux au bénéfice des habitants du quartier, ainsi que la maîtrise foncière du terrain puis sa division.

Les opérations de RHS sont destinées à restructurer un quartier d'habitat informel où les constructions peuvent être majoritairement conservées. Il s'agit d'opérations d'aménagement conduites dans les quartiers ou secteurs d'habitat informel où 60 % environ des

constructions peuvent être conservées, réhabilitées ou améliorées, et 40 % au plus des constructions relèvent de la démolition, soit en raison de l'insalubrité, soit en raison de leur exposition aux risques naturels (dans les cas où l'état technique d'insalubrité ou de danger des constructions en justifie la démolition et la reconstruction à plus de 40 %, on y conduira une opération de RHI).

Les OGRAL sont destinées à assurer aux occupants de locaux d'habitation construits sans droit ni titre, et à l'origine de leur édification, des conditions minimales d'habitabilité et de sécurité et un équipement de base. Il s'agit d'actions d'amélioration de l'habitat qui concernent des locaux d'habitation qui ne sont pas visés par une opération de RHI ou de RHS immédiate mais nécessitent des travaux justifiés par une situation d'urgence technique et sociale. L'OGRAL vise à prendre en compte la situation d'îlots d'une quinzaine de logements. Les travaux d'amélioration sont réalisés par l'occupant à l'origine de l'édification des locaux.

II. DÉROULÉ DES OPÉRATIONS

La collectivité territoriale est responsable du pilotage et du suivi de l'opération. Elle réunit le comité de pilotage qui assure le suivi et le respect des objectifs du programme et mène une concertation permanente avec les habitants à tous les stades de l'opération. La collectivité peut être accompagnée, en fonction des besoins, par une assistance technique extérieure.

Avant d'engager toute opération, un diagnostic préalable doit être élaboré. Ce diagnostic est réalisé à l'initiative de la commune ou de l'EPCI. Il est constitué de tous les éléments de connaissance du terrain. Les données rassemblées dans le cadre du PCLHI/PILHI constituent une base pertinente pour ce diagnostic.

Les opérations comprennent deux grandes étapes :

- la phase étude ou phase pré-opérationnelle
- la phase réalisation ou phase opérationnelle

1. Les opérations de RHI et RHS

1 a. Phase pré-opérationnelle

L'opération débute par un ensemble d'études pré-opérationnelles qui regroupe plusieurs aspects et peut inclure les premières mesures opérationnelles.

Les études pré-opérationnelles ont pour objet de définir tous les éléments concrets du projet social et urbain de l'opération, le parti d'aménagement, les objectifs physiques de démolition, réhabilitation, reconstruction de logements programmés, le plan de relogement des familles décasées, les équipements publics, la création ou le renforcement des réseaux et des voiries indispensables au devenir du quartier.

Lors de cette phase pré-opérationnelle, le coût de l'opération sous ses différents aspects doit être évalué, les financements, procédures de réalisation étudiés et proposés, ainsi que les conditions de mise en place du dispositif définitif de pilotage.

Les études pré-opérationnelles permettent de compléter le diagnostic préalable et portent notamment sur :

- les aspects **fonciers** (diagnostic précis de l'état du foncier)
- les aspects **techniques** qui permettent de préciser l'état du sol, l'état du bâti utilisé aux fins d'habitation et aux fins professionnelles et l'état des réseaux et des équipements publics
- les **aspects sociaux et le plan de relogement**
- le programme de **démolition et de reconstructions**
- la **typologie de l'offre de logement en locatif et en accession sociale** à la propriété,
- le **programme d'équipements publics et de réseaux**
- l'évaluation du coût de chacun de ces postes

La phase pré-opérationnelle permet de préparer la convention de programme qui arête les objectifs et modalités de mise en œuvre de l'opération.

1 b. Convention de programme

Au vu des résultats des études pré-opérationnelles, une convention de programme est préparée. Cette convention doit être validée par le comité de pilotage et présentée au Comité technique départemental de résorption de l'habitat insalubre (CTD RHI). Après validation, elle est signée par l'État, la collectivité et l'opérateur. D'autres partenaires financiers peuvent y être associés. La convention de programme encadre la réalisation de l'opération.

La convention précise :

- les objectifs de l'opération ou de la phase engagées
- le périmètre de l'opération ou de la tranche fonctionnelle
- sa durée d'exécution
- l'échéancier de réalisation

- les engagements formels souscrits pour réaliser les travaux d'aménagement, de construction de logement, de relogement, selon les objectifs et les calendriers validés par le comité technique départemental de RHI (CTD-RHI)
- les modalités d'accompagnement social
- un tableau de bord de suivi
- le « qui fait quoi », selon les différentes actions entre les services de la collectivité locale, le ou les opérateurs, les services sociaux, d'autres prestataires et la personne chargée de la coordination du projet
- le rôle et les missions du médiateur-coordonnateur et de la MOUS de l'opération, le cas échéant

1 c. Phase de réalisation (opérationnelle)

La phase opérationnelle comprend les démolitions, le relogement, les travaux de viabilisation, de division foncière, de construction des équipements ou espaces publics, ainsi que les cessions foncières, notamment aux bailleurs sociaux et accédants à la propriété, etc.

L'opération peut être conduite selon les modalités suivantes :

- en régie par les services de la collectivité maîtrise d'ouvrage, avec l'appui de différents prestataires et services nécessaires
- en concession d'aménagement
- en mandat à un opérateur

Tout au long de cette phase, le comité de pilotage s'assurera du suivi de l'avancement de l'opération, et notamment de la MOUS.

2. Les OGRAL

2 a. Phase pré-opérationnelle

L'opération démarre par une étude pré-opérationnelle qui a pour objectif de définir les conditions de faisabilité de l'opération et d'en établir le programme.

Ainsi, l'étude pré-opérationnelle doit :

- proposer un périmètre opérationnel pertinent
- analyser les situations foncières
- identifier les cases et maisons nécessitant des travaux de mise en sécurité, salubrité
- en cas de présence de personnes âgées et personnes à mobilité réduite, identifier les besoins en équipements légers et adaptés
- identifier les difficultés particulières à prendre en compte dans les chantiers

- effectuer une analyse sociale permettant de proposer un programme de travaux et en préciser les conditions de faisabilité
- proposer un programme financier, portant sur le montant global des travaux, le nombre d'opérations, ainsi que les processus d'intervention
- préciser le profil socio-technique de la MOUS à mettre en place dans la phase opérationnelle
- repérer les partenaires à associer au projet

2 b. Phase de réalisation (opérationnelle)

Le contenu du programme fait l'objet d'une convention entre la maîtrise d'ouvrage et l'État qui précise :

- les modalités d'intervention
- les partenaires sociaux et financiers
- les apports financiers et/ou techniques des différents partenaires
- les objectifs techniques et sociaux
- les conditions dans lesquelles la MOUS rend compte de sa mission et de l'avancement de l'opération du comité de pilotage
- le mode d'évaluation

III. CRITÈRES D'ELIGIBILITE ET D'APPRÉCIATION

Les subventions peuvent être accordées tant pour la phase pré-opérationnelle que pour la phase opérationnelle.

Outre la complétude du dossier déposé que la plate-forme internet « démarches simplifiées », une priorité sera donnée aux projets portant sur le traitement des zones de bidonvilles. Une attention particulière sera de plus accordée aux points suivants :

- l'anticipation des problématiques foncières
- les modalités de gouvernance et de suivi
- le diagnostic préalable
- l'articulation de l'opération avec la programmation locale en matière d'habitat et les orientations des PCLHI/PCLHI, des projets de territoires et documents d'urbanisme en vigueur
- le projet social et le projet urbain, facteurs de pérennité et de réussite des opérations (pour les RHI et RHS, l'intervention en RHI ne peut se réduire aux seuls aspects techniques et financiers de l'aménagement, de la voirie et des réseaux)

- les modalités de concertation avec les habitants
- la maîtrise des coûts, y compris en phase pré-opérationnelle

IV. MODALITÉS DE FINANCEMENT DES PROJETS

Le financement des opérations est assuré sous la forme d'une subvention de l'État sur la ligne budgétaire unique (LBU) du BOP 123 action 1

1. Les opérations de RHI et de RHS

Conformément à l'instruction du 31 mars 2014, le financement apporté par l'État s'applique au déficit Hors taxe de l'opération et intègre tous les postes en relevant, à savoir les études, les acquisitions foncières, les démolitions, la remise en état du terrain, les VRD à construire ou à renforcer, la construction de logement tiroir ainsi que tout le volet social, les missions de coordination et de médiation ainsi que la rémunération des opérateurs.

Le financement des logements, des aménagements d'embellissement ou de divers équipements nécessaires à la vie du quartier et les espaces de loisir ou touristiques, n'entre pas dans le bilan de l'opération et est assuré dans les conditions de droit commun.

Le taux de subvention de l'état sur la LBU peut représenter :

- jusqu'à 80 % de la phase pré-opérationnelle (pour toute opération)
- jusqu'à 80 % du déficit HT de l'opération pour une opération de RHI (phases pré-opérationnelle et de réalisation)
- jusqu'à 60 % du déficit HT de l'opération pour une opération de RHS (phase de réalisation)

2. Les OGRAL

Les montants subventionnables pour une opération sont les suivants :

- l'étude pré-opérationnelle : jusqu'à 80 % sur la base de 10 000 € maximum pour une quinzaine de logements
- la MOUS : jusqu'à 80 % sur la base de 1 000 € maximum par logement
- l'acquisition des matériaux : jusqu'à 80 % sur la base d'un montant maximum de 5 000 € par logement
- les travaux : jusqu'à 80 % sur la base de 10 000 € HT maximum par logement