



VILLE DE MAMOUDZOU

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE

ANRU 01/08/16  
A 16004850



DIRECTION GENERALE DES SERVICES  
DIRECTION GENERALE ADJOINTE DE  
L'AMENAGEMENT ET DU  
DEVELOPPEMENT  
DIRECTION AMÉNAGEMENT  
SERVICE RENOVATION URBAINE

Dossier suivi par :

Mme Stéphanie BOUDARD  
Tél. : 0269 60 09 94 / Fax : 0269 60 09 93  
Email : s.boudard@mairiedemamoudzou.fr

REÇU A LA D.O. LE  
02 AOUT 2016

**Monsieur Nicolas GIVREL**

Directeur général de l'ANRU

Agence Nationale de Rénovation  
Urbaine  
69 bis rue de VAUGIRARD  
75 006 PARIS

N/Réf.: 069./MDZ/DGS/DGAAD/DAU/SRU/16

**Objet : Transmission du document de protocole de préfiguration du NPRU Kaweni et des annexes**

Monsieur le Directeur,

Le 9 juin dernier, nous avons signé ensemble le protocole de préfiguration du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain de Kaweni et son annexe financière n°7.

Je vous remercie à nouveau de votre présence et de votre disponibilité pour découvrir le quartier de Kaweni et les premiers enjeux de renouvellement urbain identifiés.

J'ai le plaisir de vous transmettre un exemplaire du protocole de préfiguration et de la maquette financière visés.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes sentiments distingués.

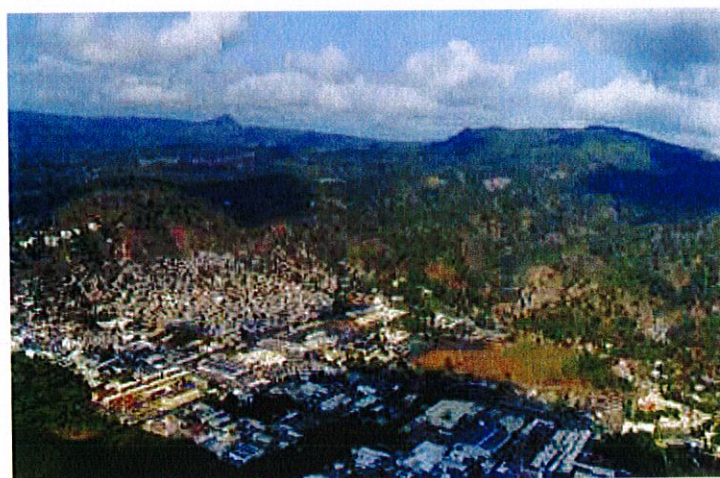
 **Le Maire**  
Mohamed MAJANI



# NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOVATION URBAINE

## VILLE DE MAMOUDZOU

### PROTOCOLE DE PREFIGURATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE KAWENI



JUIN 2016





***Vu le Règlement Général de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur***

***Vu le Règlement Financier de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur***

***Vu la délibération de la ville de Mamoudzou en date du 18 mai 2016***

***Vu la délibération du Conseil départemental de Mayotte***

**LES SIGNATAIRES :**

- L'Etat représenté par le Préfet de Mayotte, M. Frédéric VEAU
- L'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain, représentée par son Directeur général de l'ANRU, M. Nicolas GRIVEL
- La ville de Mamoudzou, représentée par le Maire, M. Mohamed MAJANI
- Le conseil départemental de Mayotte représenté par le Président, M. Soibahadine IBRAHIM RAMADANI
- La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par sa directrice régionale Nathalie INFANTE, ci-après dénommée CDC
- L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, représentée par sa Directrice générale, Mme Blanche GUILLEMOT

## PRÉAMBULE

### **Rappel synthétique du diagnostic, des enjeux, et des grandes orientations du contrat de ville**

Mamoudzou est la ville préfecture du département de Mayotte. La ville concentre l'ensemble des structures administratives, politiques, commerciales et artisanales de l'île.

Le 27/08/2015, la Ville de Mamoudzou a signé un contrat de ville avec l'Etat et l'ensemble des partenaires sur la base d'un projet de Territoire établi pour 6 ans, de 2015 à 2020.

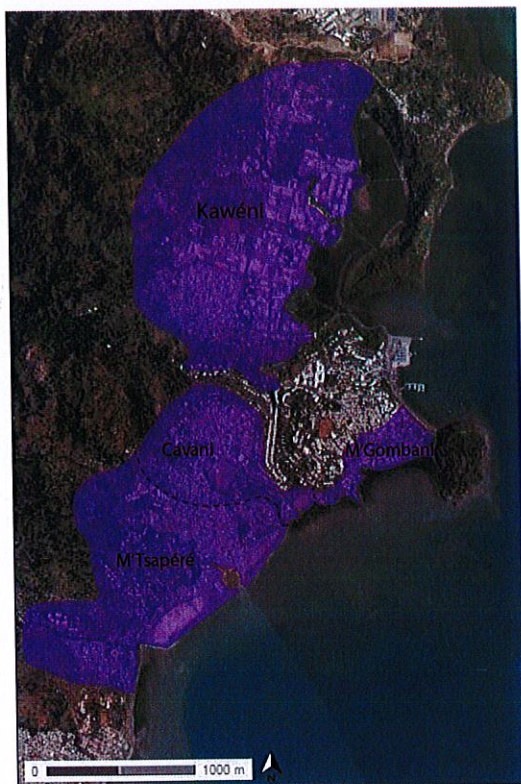
Son élaboration a permis un temps d'appropriation du projet de territoire par le recensement puis le partage des éléments de diagnostic sur les territoires, afin de déterminer les principaux enjeux. La démarche se situe résolument dans une approche globale et participative, visant à articuler étroitement les enjeux urbains, sociaux et économiques.

Une stratégie et des objectifs opérationnels ont été définis pour y répondre.

Le contrat de ville concerne les quartiers prioritaires de la politique de la ville annoncés en décembre 2014 :

- le village de Kaweni,
- les quartiers de M'Gombani, Cavani, M'Tsapéré et Doujani

Fig.1 : Territoires prioritaires de Mamoudzou



- le village de Kawéni, éligible NPRU (territoire traité dans ce protocole)

- M'Gombani (un quartier de Mamoudzou village), seul quartier en ZUS de la précédente géographie prioritaire et bénéficiaire du premier Programme national de rénovation urbaine

- le village de Cavani
- le village de M'tsapéré

Le diagnostic met en évidence une évolution socio démographique de Mamoudzou depuis 2007. La ville compte aujourd'hui plus de 57 281 habitants répartis sur un territoire de 42 Km<sup>2</sup>, selon le dernier recensement réalisé en 2012 par l'INSEE, soit une évolution démographique de 8%.

Le volet cohésion sociale met en exergue :

- Une offre de soins concentrée sur Mamoudzou mais sous dimensionnée face aux besoins des populations précarisés et non mobiles ;
- Des équipements culturels à mettre en fonctionnement au service d'une politique éducative et culturelle intégrant les initiatives locales ;
- Un panel d'infrastructures sportives réparties sur la commune mais encore insuffisantes qui nécessite d'organiser l'entretien ;
- Des infrastructures scolaires surchargées, un décrochage scolaire, des besoins d'accompagnement spécifique et l'absence de prise en compte des langues locales dans l'apprentissage.

Le volet cadre de vie -renouvellement urbain met en évidence une dégradation de la qualité du cadre de vie et des dysfonctionnements forts sur certains villages :

- l'avancée du Programme de Renouvellement Urbain sur M'Gombani génère une amélioration de la qualité de vie et une gestion renforcée de la propreté ;
- une gestion des déchets et des eaux usées insuffisante générant des secteurs d'insalubrité forts ;
- une urbanisation non maîtrisée en partie sur les zones à risques du fait du développement de l'habitat précaire ;
- des outils mis en œuvre, déploiement de fontaines, opérations RHI, à l'impact insuffisant ;
- un modèle de type de case reste à créer ;
- des morceaux de villages ou des villages enclavés, un manque d'équipements de proximité.

Le volet emploi développement économique repose sur la zone économique et commerciale de Mamoudzou située à Kaweni et es fonctions administratives qui ne suffisent pas à répondre aux problématiques d'emploi et d'insertion ;

- Un secteur secondaire et une activité principale pourvoyeuse d'emplois ;
- Des circuits courts de distribution peu développés ;
- Des secteurs agricoles et touristiques à exploiter ;
- Une économie informelle développée jouant un rôle social important ;
- Un taux de chômage en augmentation ;
- Une population non formée et une offre de formations mal adaptée.

Les enjeux suivants ont été identifiés à partir desquels sont déclinés des objectifs puis un programme d'actions :

- **Enjeu 1** : Lutter contre l'insalubrité et l'exclusion urbaine
- **Enjeu 2** : Renforcer l'animation sociale et culturelle en direction des adolescents et jeunes adultes
- **Enjeu 3** : Améliorer la gestion et l'entretien des espaces et des équipements publics
- **Enjeu 4** : Lutter contre les ruptures dans les parcours scolaire et éducatifs des moins de 16 ans
- **Enjeu 5** : Lier le marché économique avec les potentialités de la population, notamment de 16 – 25 ans
- **Enjeu 6** : Favoriser le vivre ensemble à travers le renforcement de la maîtrise des langues
- **Enjeu transversal** : Mieux connaître le territoire pour mieux agir

## **Les actions engagées dans le cadre du NPRU – le programme de rénovation urbaine de M'Gombani**

La ville de Mamoudzou a signé le 26 novembre 2009 une convention avec l'ANRU, l'Etat et les partenaires pour la mise en œuvre du PRU de M'Gombani.

### **Les avancées du programme et l'impact sur la population**

Les enjeux de renouvellement urbain sur le quartier sont forts : reprendre les dysfonctionnements d'une opération urbaine des années 2000 visant à créer un grand quartier moderne du centre-ville.

A l'aube de la signature de l'avenant de clôture, l'avancement du P.R.U est significatif sur le quartier.

Les objectifs d'ouverture du quartier sur la ville et l'accroche à la rue du commerce sont atteints de même que la gestion des eaux pluviales.

Le contexte local a largement influé sur la mise en œuvre des opérations. Les fondements institutionnels et législatifs ne permettent pas un aboutissement dans des conditions « normales » ou « optimales » ; certaines opérations sont freinées et bousculées par un contexte impréparé, trop neuf, voire défaillant (Zone des Pas Géométriques, foncier domanial occupé et non régularisé,...). Le statut du foncier, les modalités de financement du logement social, les conditions d'éligibilité des locataires face aux situations sociales et administratives des habitants du quartier ... sont des sujets qui ont nécessité un temps, de travail long pour pouvoir aboutir la mise en œuvre des opérations dans le cadre des politiques se rapprochant du droit commun.

Cependant des initiatives ont été mises en œuvre au moyen du projet :

- L'application de la clause d'insertion a permis de recruter 30 jeunes plutôt âgés de 18-35 ans
- La démarche d'information – concertation – communication liée au P.R.U.
- Le partenariat avec le collège et l'accès donné à la population hors temps scolaire
- Le partenariat avec le bailleur local engagé de fait dans l'opération globale
- L'accompagnement social et administratif des populations à reloger ou souhaitant accéder à la propriété

L'équipe dédiée au projet reste la cheville ouvrière de ces dispositifs. La volonté municipale affiche la volonté de diffuser ces bonnes pratiques au-delà du P.R.U. de M'Gombani.

Le PRU de M'Gombani est une opération remarquable à l'échelle de la ville et de Mayotte pour démontrer la capacité de la ville et des opérateurs comme la SIM à contribuer à la transformation d'un morceau de ville, sous l'égide d'une équipe projet structurée et aujourd'hui expérimentée.

Les contributions techniques et financières de l'ensemble des partenaires Etat, ANRU, Conseil départemental restent indispensables pour obtenir ces avancées dans un cadre de démarche de projet.

Le présent protocole de préfiguration s'appuie sur le dossier examiné par le comité d'engagement du 09 mai 2016, et dont la composition est définie en annexe du règlement général de l'ANRU.

## **Article 1. Quartiers d'intervention**

### **1.1 – Kawéni : territoire éligible au NPRU**

Une étude préliminaire a été réalisée à la fin de l'année 2014 sur le quartier de Kawéni en lien avec le contrat de ville de Mamoudzou.

Elle a permis un diagnostic du territoire visant à repérer les premiers enjeux du renouvellement urbain présentés dans le rapport de présentation. Elle a été complétée par une enquête sociale partielle réalisée en aout 2015 visant à mieux connaître la composition du quartier et les manières d'habiter.

- **Kawéni : un village né de l'exploitation de l'ylang ylang**

Issu de l'ancienne plantation d'ylang-ylang, le village de Kawéni a toujours accueilli une population d'origine comorienne, à l'époque en tant qu'ouvriers agricoles.

Les premières personnes installées à Kawéni en provenance de l'île d'Anjouan au XIXème siècle, sont arrivées de façon officielle avec des contrats d'engagement car les propriétaires des usines les considéraient comme étant des vaillants travailleurs. (Mayotte et la France de 1841 à 1912).

Aujourd'hui, ce village est le plus peuplé de la ville de Mamoudzou : 13 276 habitants au recensement de 2012 et est toujours considéré comme un village d'accueil pour les populations d'origine comorienne. Il n'existe pas de données statistiques pour quantifier le nombre de personnes en situation irrégulière, mais le travail de terrain fait apparaître cette population comme une composante majeure du village. Pour exemple, 4 interrogés sur 10 de l'enquête sociale sont des personnes en situation irrégulière. À ceci s'ajoute les individus ayant un titre de séjour.

La jeunesse est prépondérante ; plus d'un habitant sur deux à Kawéni a moins de 20 ans.

Les femmes seules avec enfant sont nombreuses, d'autant plus dans les hauteurs du cratère.

D'importantes problématiques d'accès à l'emploi se cumulent avec le manque de qualification des populations mais aussi la discrimination envers les habitants de Kawéni. Il existe ainsi une grande précarité sociale d'une partie de la population.

Les vols et agressions de plus en plus nombreux caractérisent les faits de délinquance et stigmatisent le quartier. Les perturbateurs sont principalement des jeunes, sans emploi ni formation.

Enfin, les individus sont fortement attachés à leur quartier. Nombreux sont ceux qui le caractérisent comme le « village natal » ou « la famille ».

Parmi les nouveaux arrivants, ils y trouvent un territoire accueillant. Le village de Kawéni amène un sentiment d'appartenance, de revendication et de fierté.

- **Kawéni : entre enclavement et insalubrité de ses composantes urbaines**

Le village de Kawéni est situé dans une large cuvette d'un ancien cratère volcanique. Le potentiel naturel est marqué par un littoral bordé par la mangrove et se concentre sur les pentes découpées par plusieurs ravines. Ces espaces sont soumis aux aléas glissement de terrain et chute de bloc et au risque inondation et submersion marine. Ces aléas impactent les capacités d'urbanisation du territoire.

Sa composition urbaine est atypique. Le village se déploie autour de la route nationale, voie de desserte du littoral, à partir de laquelle partent les voies « en peigne » pour irriguer les différentes entités du village. Il n'existe pas de bouclage de ces voies.

A l'est de la RN se situe la plus grande zone d'activités économiques de l'île : la partie la plus au sud est qualifiée de mutable avec une tertiarisation des activités. Au nord, la zone se caractérise par des activités de stockage, BTP, etc.

A l'ouest de la RN, différentes fonctions se succèdent. Plus au sud, Kawéni village est la partie la plus anciennement urbanisée du site. Elle regroupe habitations en dur (dans la partie basse du village) et habitations en tôle (sur les parties hautes et plus éparées dans la partie basse).

Vers l'est, la zone scolaire réunit écoles, collèges et lycée qui amènent un effectif de plus de 8000 élèves, soit le plus important pôle éducatif de Mayotte. Sur ses hauteurs, se situe un quartier d'habitat spontané appelé Bazama. Au nord-ouest du cratère, le quartier de La Geôle regroupe habitations en dur avec ponctuellement des habitats en tôle.

Quelques activités se déploient ensuite le long de la RN.

In fine, la mixité fonctionnelle est présente à l'échelle du cratère. Elle tend à se développer à l'échelle de chaque entité. Cependant, les liaisons sont très peu nombreuses et ces composantes fonctionnent indépendamment les uns des autres. La congestion récurrente de la RN renforce l'enclavement de ces zones.

Enfin, les espaces publics sont trop peu nombreux et se réduisent aux sénats, petits espaces de rencontre. Les habitants regrettent un manque d'entretien et donc de pérennité de ces espaces. La densification de l'habitat a réduit considérablement les espaces partagés et les espaces verts à l'échelle du village.

Les équipements et services à la population se concentrent sur la zone scolaire ; la commune ouvrira une mairie annexe – centre technique et administratif courant 2016 sur le site de l'ancien siège EDM. L'ouverture de la MJC est programmée en 2016.

- Caractéristiques de l'habitat

L'habitat recouvre à la fois de l'habitat en dur en partie basse du cratère et de l'habitat spontané se développant sur les pentes, avec une problématique prégnante d'insalubrité (sur la commune 64% des logements sans confort de base, 44% des logements sans évacuation des eaux usées) et d'accessibilité limitée (uniquement à pied).

Les chiffres du recensement évaluent le nombre de logements à 3680 soit 22 % du parc de logements de Mamoudzou. 88.3% des logements de Kaweni sont des résidences principales.

53.7 % des logements sont des maisons ou immeubles en dur, 45 % des logements du village sont des maisons en tôle.

L'enquête sociale partielle réalisée sur Kawéni a permis de mettre en exergue des spécificités par quartier.

Le développement de l'urbanisation informelle sur les pentes renforce l'insalubrité et les conditions de vie difficiles.

La collecte des déchets y est absente ; ils sont déposés à même les ravines, bouchent les ouvrages de gestion des eaux pluviales et créent un espace insalubre dans le bas du village de Kawéni.

La SIM, unique bailleur de Mayotte ne dispose pas encore de logements sociaux sur Kawéni. Elle est positionnée sur la ZAC Hamaha, au nord de Kawéni, où 250 logements locatifs sociaux sont attendus sur un global de 400 logements.

## LA GEÔLE

Mixité du bâti et des populations

Site non soumis au relief

## BAZAMA - BANDRAJOU

Éloignement : réseaux, collecte, RN, etc.

Population en situation irrégulière

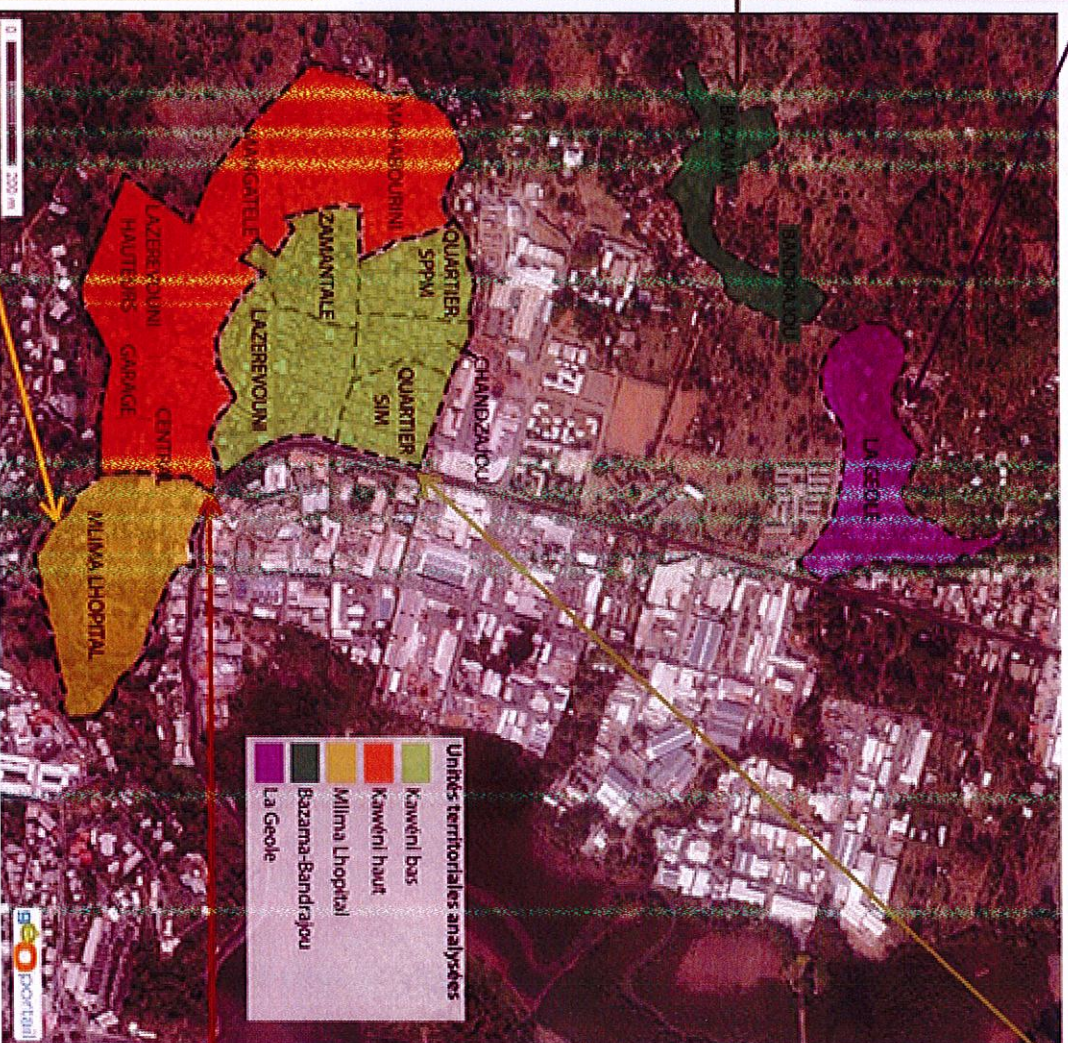
Omniprésence de poussière

## MUMA LHOPITAL

Accès via la route SOGEA

Absence d'assainissement et de réseaux – questionnement sur la potabilité de l'eau

Territoire vulnérable soumis aux risques



## KAWÉNI BAS

Habitat en dur (75%)

RHI des années 90 : voirie, réseaux et assainissement

Répartition équitable entre population mahoraise et population comorienne

Disparités importantes quant à la situation sociale

## KAWÉNI HAUT

Tissu urbain en continuité de Kawéni bas

Caractère informel de l'urbanisation (habitat en tôle, absence de réseaux, etc.)

60% des interrogés sont comoriens, dont une majorité installée depuis plus de 10 ans



- Kawéni : premier pôle d'activité économique de l'île

La zone d'activité de Kawéni se décompose en deux sous-ensembles : la zone d'activité dite mutable (au sud) et la zone Nel (au nord).

Ce site a un important potentiel économique : 80 % des conteneurs réceptionnés au port de Longoni sont acheminés vers cette zone.

Les activités y sont très diversifiées ; des activités consommatrices d'espace sont liées au BTP, à l'industrie et la logistique. La zone se démarque également par des ensembles immobiliers accueillant des activités tertiaires ; les administrations sont assez représentées. Il en découle une offre de services à la personne et de restauration pour les employés.

L'attractivité reste réelle considérant les permis de construire délivrés pour différents promoteurs.

La zone d'activités souffre cependant d'un manque d'entretien des voies et de différenciation des espaces publics et privés commerciaux. Le patrimoine bâti est vieillissant et des friches apparaissent.

Enfin, d'importantes problématiques d'insécurité sont recensées. Elles concernent les biens et les personnes.

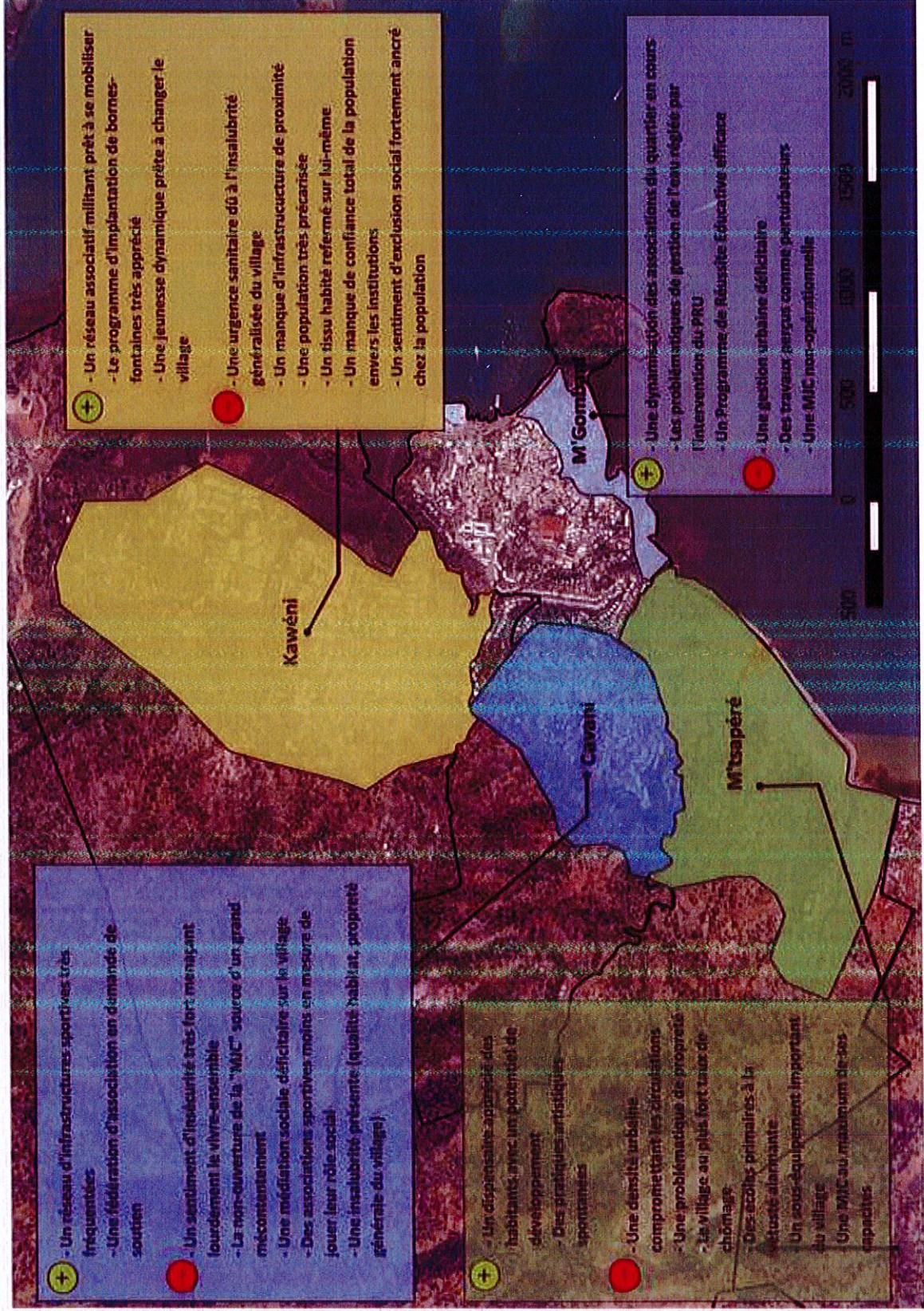
La politique de l'emploi dans le bassin économique a été développée au détriment de la population de Kawéni qui a été laissée pour compte.

Sa mutation est en cours et doit aujourd'hui servir les habitants du quartier de Kawéni.

En conclusion, le quartier dispose de toutes les composantes du développement durable pour la définition d'un projet de renouvellement urbain : plusieurs zones d'habitat rassemblant une population jeune et dynamique, une zone d'activités économiques, une offre de services et d'équipements et un environnement naturel marqué par la mangrove et les ravines.

Les transformations sont attendues pour régénérer le quartier ; résoudre les dysfonctionnements urbains et réduire les écarts sociaux.

## 1.2 – Les autres territoires de la géographie prioritaire de Mamoudzou



## **Article 2. Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole**

### **2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville et du projet de renouvellement urbain**

- **Articulation avec le contrat de ville**

Les objectifs opérationnels du volet urbain du contrat de ville sont peu orientés sur le renouvellement urbain.

Ils ciblent les réalités locales et visent la lutte contre l'insalubrité et l'exclusion urbaine. Les actions prévues sont le nettoyage des espaces publics, la collecte des déchets, la gestion des eaux usées, et une intervention plus adaptée aux besoins.

La volonté est de conforter les infrastructures de proximité et les espaces publics en tenant compte des usages dans leur définition. Une importance toute particulière est de doter l'espace public d'une dimension plus ludique et récréative en co-élaboration avec les habitants.

Les intentions de projet pour le quartier de Kaweni prennent en compte ces dispositions considérant les nombreuses zones d'habitat précaires réparties sur les pentes du cratère, dans les ravines et aux limites de Mangrove.

L'annexe 3 présente les orientations stratégiques en termes de renouvellement urbain pour le territoire de Kaweni à l'échelle du quartier et de son environnement.

La carte identifie les différentes composantes spatiales de Kaweni décrites à l'article 1. Elle révèle une absence d'organisation urbaine voire une absence de trame urbaine au sein de la zone scolaire.

Le quartier présente une mixité sociale et une diversité des fonctions urbaines.

Il apparaît naturel alors de formaliser les liaisons entre les différentes composantes surtout quand elles sont réduites à des chemins d'usages entre Kaweni village et la zone scolaire.

Les grands enjeux de Kawéni sont le désenclavement environnemental, économique et social et la régénération urbaine.

Il est proposé de relier les différents secteurs du quartier entre eux mais aussi de relier le quartier au Grand Mamoudzou pour améliorer la mobilité. L'objectif est que ces passerelles bénéficient également au rapprochement de la vie urbaine avec l'école et l'école avec l'emploi.

Un espace au sud se dessine intégrant les pentes du cratère où la restructuration urbaine et la résorption de l'habitat insalubre sont attendues.

La zone scolaire et la zone d'activités économiques présentent des enjeux forts ; une réflexion propre à ces espaces est nécessaire de façon à respectivement stabiliser l'implantation des équipements scolaires au sein d'une trame et connaître les tendances d'évolution. L'ampleur de leur rayonnement ne permet pas à ce jour de préciser une vision à moyen et long terme pour ces espaces.

La régénération du quartier est souhaitée face à l'urbanisation spontanée et l'habitat indigne qui s'étendent de plus en plus.

Le NPRU est aussi attendu pour répondre aux besoins en logements et éradiquer l'insalubrité ; Kaweni ne peut pas rester le premier et le plus grand bidonville de France.

- **Articulation avec les documents d'orientation du territoire**

La définition du projet urbain de Kaweni intervient à un stade où les collectivités territoriales définissent leur stratégie de développement à 10 et 15 ans.

Aussi il est mis en évidence à chaque niveau territorial, au sein des schémas sectoriels, ou au sein des démarches engagées la vocation donnée à Kaweni. Il en ressort des orientations pour définir le positionnement de Kaweni à 10 ou 15 ans, à l'échelle de Mayotte, puis de Mamoudzou voire de l'intercommunalité naissante.

La ville de Mamoudzou s'est en effet constituée en communauté d'agglomération avec la ville de Dombéni, située plus au sud, au 1<sup>er</sup> janvier 2016. De nouveaux documents d'orientation s'appliqueront alors au territoire de Mamoudzou ; la révision du PLU en PLUI, le portage du transport collectif urbain sont attendus à cette échelle.

A ce stade, ce sont les documents du conseil départemental de Mayotte, et de la ville de Mamoudzou qui font référence ainsi que les prescriptions de l'Etat.

Les grandes orientations pour le département de Mayotte sont déclinées dans le document stratégique « Mayotte 2025 une ambition pour la République ». Sur une dynamique de responsabilité partagée, il s'agit de parachever la départementalisation de Mayotte en visant un accès au droit commun.

Le Schéma d'aménagement Régional (SAR) de Mayotte, daté de 2013, préconise notamment une réflexion sur de nouvelles formes urbaines, le développement économique et la préservation des espaces naturels.

Un atelier du territoire aide à la définition de stratégies d'aménagement et de mobilité durables autour du port et de l'aéroport de Mayotte. Plusieurs niches de développement sont explorées en habitat, tourisme, et logistique.

La mobilité est traitée par le Plan Global de Transports et de Déplacements de Mayotte en cours de réalisation.

Au titre de sa compétence, le conseil départemental déploie le réseau de Protection Maternelle Infantile ; Kaweni est concerné par la réhabilitation de la PMI et un centre médico-social dans le cadre de l'Investissement Territorial Intégré.

Ces démarches raisonnent sur le quartier de Kaweni ; il est proposé de vérifier la vocation de la zone d'activités économique située à Kaweni au sein du schéma départemental.

Des études de diagnostic économique peuvent approfondir les hypothèses visant à développer le cabotage et constituer une ligne maritime de fret à partir du port de Longoni.

La préservation des milieux naturels et leur insertion dans le développement urbain offre à Kaweni l'opportunité d'offrir des lieux de détente et de loisirs pour les habitants du quartier voire de Mamoudzou ou de renforcer les activités touristiques sur la plage Hamaha.

Le maintien des zones maraîchères et la réimplantation de zones de culture constituent aussi une source d'activités endogènes.

A l'échelle de la ville, le développement s'organise autour d'une stratégie traduite dans les documents réglementaires et d'orientations.

- Le Plan Local d'Urbanisme
- Le Plan Paysage
- Le Transport Urbain Collectif dans le grand Mamoudzou et le Plan de déplacement Communal
- Le Plan Communal de Lutte contre l'Habitat Indigne
- Le Schéma directeur de Gestion des Eaux Pluviales
- L'analyse des besoins sociaux de la population.

Aussi, l'approche environnementale et la limite de l'urbanisation sont à intégrer dans les futurs aménagements des espaces pour participer à la préservation du patrimoine de Kawéni et à une amélioration du cadre de vie des habitants.

Le Plan de Déplacement Communal (PDC) a pour but de définir une stratégie de déplacements urbains visant à maintenir la faible utilisation du mode automobile.

Sur Kaweni, il s'agit de fluidifier les trafics et de favoriser les rabattements vers les points d'arrêt du transport collectif urbain.

Ce projet serait également l'occasion de requalifier l'axe majeur qu'est la route nationale en boulevard urbain qualitatif, liaison entre les différents secteurs (village, zones d'activité, pôle scolaire).

Le projet urbain devra prévoir l'espace disponible pour sa mise en œuvre.

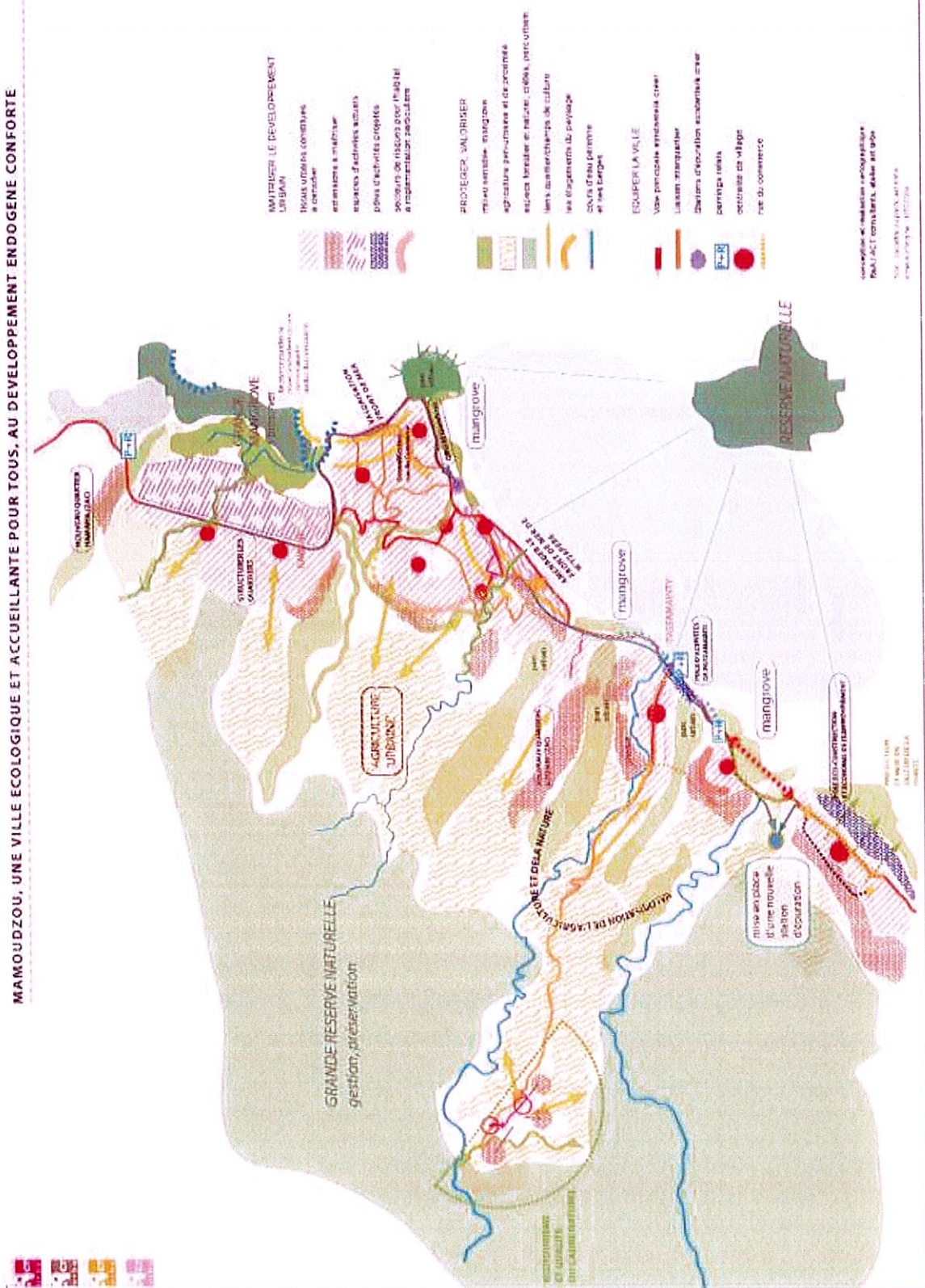
Le Plan Communal de Lutte contre l'Habitat Indigne en cours de définition proposera les dispositifs à mener pour traiter l'habitat indigne et informel sous toutes ses formes selon le zonage étudié.

Au nord de Kawéni, le projet de ZAC du Soleil Levant sur le site de Hamaha au nord de Kawéni, se compose d'un programme multifonctionnel de plus de 400 logements, de commerces, de locaux d'activités et d'équipements publics.

L'Etat prescrira prochainement à la commune le Plan de Prévention des Risques de Mamoudzou mettant en évidence des zones d'aléas forts et moyens liés au glissement de terrains et aux risques d'inondations.

Ces documents et projets ont des incidences sur la composition urbaine de Kawéni et son organisation spatiale. Les calendriers de ces démarches sont identifiés de façon à prévoir leur articulation avec le programme de travail du protocole ou la prise en compte de leurs conclusions. Certaines apportent des outils pour la mise en œuvre du projet urbain.

La carte ci-dessous extraite du Plan Local d'Urbanisme présente les orientations d'aménagement suivies par la ville. Elle doit être complétée par le tracé du transport urbain en site propre qui s'étend du Nord au Sud de la commune le long du littoral.



- **L'investissement territorial intégré**

La ville de Mamoudzou dispose d'un Investissement Territorial Intégré pour le quartier prioritaire de Kawéni dans le cadre des programmes opérationnels européens 2014/2020 FEDER et FSE.

A ce titre, elle est autorité urbaine et organisme de gestion.

Les actions mises en œuvre et gérées par l'organisme intermédiaire dans le cadre de sa délégation de tâches s'inscrivent dans le cadre de la stratégie intégrée et dans les objectifs du programme opérationnel FEDER-FSE Mayotte 2014-2020, selon les axes concernés suivants :

Pour le FEDER :

- Axe 1 : Protéger et valoriser le patrimoine naturel et l'environnement en mettant à niveau les infrastructures d'alimentation en eau et d'assainissement et en améliorant la gestion des déchets
- Axe 2 : Accroître l'offre de services sanitaire et médico-sociaux
- Axe 4 : Accroître la part des énergies renouvelables dans le mix énergétique pour une plus grande indépendance énergétique de l'île et inciter à une consommation énergétique différente dans les entreprises et les administrations
- Axe 6 : Accompagner le développement du numérique, facteur de développement et de compétitivité

Pour le FSE :

- Axe 10 : Promouvoir l'inclusion sociale et combattre la pauvreté

L'enveloppe dédiée est de 8.4 Millions d'€. 7.4 M€ alloués au titre du FEDER et 1 million d'euros au titre du FSE.

Le protocole de préfiguration constitue le document stratégique de référence pour la mobilisation des crédits programmés ; il est annexé à la convention de l'Investissement Territorial Intégré.

Les projets s'inscrivant dans ce cadre sont éligibles dans les conditions définies dans le programme opérationnel FEDER/FSE et dans les fiches actions le déclinant dans leur version en vigueur.

## 2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain

### Objectif 1: Préserver et maîtriser le territoire

---

Cet objectif vise à répondre à l'objectif du PNRU de réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les futures évolutions.

2 axes majeurs sont poursuivis :

- Préserver le potentiel naturel et l'intégrer dans la trame urbaine
- Maîtriser le territoire pour faciliter le renouvellement urbain de Kaweni

**Kaweni présente un potentiel naturel et paysager remarquable.** La préservation des milieux naturels et leur insertion dans le développement urbain offrent à Kaweni l'opportunité de créer des lieux de détente et de loisirs pour les habitants du quartier et d'ailleurs.

Cette orientation peut se traduire par la mise en place de trames bleues, trames vertes pour valoriser le potentiel naturel du cratère par une intégration dans la trame urbaine préalablement définie.

Des actions de sensibilisation envers la population sont attendues pour une appropriation de la démarche, et des usages plus respectueux.

Ce potentiel naturel est cependant soumis aux aléas et à l'urbanisation spontanée. L'objectif est de pouvoir maîtriser le territoire régénéré et de l'entretenir.

**La maîtrise du territoire prend forme par :**

- La connaissance des aléas naturels : mouvements de terrains et inondations et la réduction de la vulnérabilité des populations aux risques

La prise en compte de la carte réglementaire, à venir dans le cadre du Plan de Prévention des Risques permettra la gestion des risques, la réduction de l'exposition des populations et de l'aggravation du risque.

- L'identification du potentiel foncier

La maîtrise du territoire passe aussi par une politique foncière d'acquisition et de régularisation. Plusieurs propriétaires sont identifiés ; le SMIAM en cours de liquidation, la société Cananga ou encore le conseil départemental de Mayotte.

Un inventaire mettant en perspective, propriétaire, occupant, vulnérabilité aux risques, projets de cession et modalités de régularisation permettra d'identifier le potentiel foncier du territoire de Kaweni.

- La gestion des eaux pluviales et des ouvrages de collecte

La gestion des eaux pluviales et leur collecte nécessitent aussi une attention particulière ; Un programme pluriannuel d'entretien des collecteurs est à élaborer de même que la recherche de solutions pour collecter les eaux usées et les déchets venus des hauteurs pour limiter leur engorgement.

Un diagnostic des ouvrages existants est prévu, y compris du rôle des bassins de rétention de Bandrajou, afin de pouvoir adapter le dimensionnement des ouvrages lors de la mise en œuvre du PRU.

- la préservation du territoire de l'urbanisation spontanée et de l'insalubrité

Le cratère et la mangrove se caractérisent par des installations et des constructions informelles, non raccordées aux réseaux. La réflexion souhaite créer des dispositifs pour protéger les zones naturelles et agricoles, et indirectement les rivières, la mangrove et le lagon.

Cette démarche permet de préserver une présence végétale au sein de Kawéni, mais aussi les zones à urbaniser inscrites au PLU comme le secteur de la Geole et les rives de Kaweni lajolie.

Des dispositifs d'encadrement de toute urbanisation en partenariat avec l'Etat, les différents propriétaires fonciers et les partenaires sociaux sont attendus.

## **Objectif 2: Aménager une trame urbaine génératrice de mobilité et de mixité**

---

L'enjeu du désenclavement est fort à l'intérieur du quartier de Kawéni ; d'une part un maillage des différents secteurs d'habitat et d'activités est attendu, d'autre part une meilleure accessibilité interquartiers facilitera les déplacements et la mobilité des habitants.

Les enjeux en termes de renouvellement urbain sont donc forts sur le quartier pour instaurer une mobilité entre secteurs d'habitat et secteurs d'activités, et intégrer au fonctionnement urbain la ligne de transport urbain collectif.

Les études devront mettre en évidence les percées à réaliser de façon à faire disparaître les coupures urbaines, et créer les axes de circulation adaptés aux fonctions urbaines et aux modes de transport. Le projet urbain devra prévoir l'espace disponible pour la mise en œuvre.

Il conviendra d'identifier les ouvertures possibles au regard des besoins d'accessibilité et du mode de déplacements privilégiés (modes doux, desserte des entreprises,) à l'appui du plan de déplacement communal.

La RN constitue aussi la seule desserte de la zone d'activités. Une alternative à la route, à savoir une liaison de cabotage depuis Longoni est suggérée. Le point d'arrivée reste à identifier entre la gare maritime et la pointe Hamaha.

Enfin, les accroches urbaines existent par la RN et la promenade Batrolo vers Mamoudzou, ou encore La convalescence et Cavani par l'habitat précaire. La proximité avec l'embarcadère de Mamoudzou comme le développement de la ZAC Hamaha au nord méritent une réflexion sur une jonction avec le quartier de Kawéni.

Cet objectif vise à répondre aux objectifs du PNRU de renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants et d'adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées.

## **Objectif 3 : Conforter le poumon économique et générer une activité pollinisatrice**

---

Le quartier de Kawéni dispose d'atouts pour un positionnement à l'échelle de Mamoudzou et Mayotte. Il convient de conforter la place actuelle de la zone d'activités comme poumon économique.

Considérant l'importance de la zone d'activités à la fois en terme spatial, d'emplois et d'activités générées, il apparaît nécessaire de travailler son maillage et son intégration à la trame urbaine.

Une connaissance approfondie des composantes de cette zone d'activité et des tendances d'évolution doit permettre de définir son positionnement. Des filières métiers et de formation peuvent en ressortir pour générer une économie pollinisatrice.

In fine, la zone d'activité doit être pensée comme un espace intégré ; le projet de renouvellement urbain doit affirmer sa vocation à l'échelle du quartier mais aussi de la ville, voire au-delà pour consolider le potentiel de développement économique à destination des habitants mais aussi des usagers.

La réorganisation de la zone déjà engagée dans sa partie sud pourra être confortée par la structuration du maillage urbain et les liens à opérer avec les différents secteurs.

Au sein des quartiers d'habitations, il est important de conserver la structure commerciale déjà présente, porteuse de nombreuses interactions.

Cet objectif concourt à favoriser la mixité fonctionnelle (logements, activités, équipements, ...) et consolider le potentiel de développement économique tel que souhaité dans le PNRU.

#### **Objectif 4 : Encadrer, améliorer et diversifier l'offre d'habitat**

---

La volonté première est de répondre au besoin essentiel de Mayotte de disposer d'un logement décent pour toutes les populations.

Dans ce cadre, la réflexion sera orientée sur 3 axes :

- l'amélioration de l'habitat existant,
- générer un nouveau type d'habitat adapté à la population.
- traiter les zones d'habitat précaire et indigne,

Des dispositifs pour la requalification de zones d'habitat ou l'accompagnement des propriétaires pour l'achèvement de leurs travaux ou des façades sont attendus au-delà de la résorption de l'habitat indigne.

Plus au nord-ouest, les zones à urbaniser constituent des zones de développement de l'habitat où une attention sera à porter sur les formes urbaines à créer, les formes de bâti garantes de ventilation naturelle, la place du végétal.

La définition du projet urbain prendra en compte ces futures zones d'habitat potentielles et y précisera la diversification de l'habitat, la densité du quartier acceptable et la mixité des fonctions urbaines.

L'étude mettra en évidence aussi les programmes de constructions, la qualité urbaine et architecturale, et l'efficacité énergétique recherchée.

Ces interventions en termes d'habitat constituent également des opportunités pour restructurer une filière locale de développement de matériaux de constructions et de métiers.

La réflexion tentera aussi de définir un modèle d'habitat évolutif, à savoir réunissant les conditions de vie décente sans pour autant atteindre les normes réglementaires.

Au regard du contexte mahorais, l'application stricte des méthodes et procédés constructifs de la métropole, voire des autres DOM ne semble pas opportune et limiterait nécessairement les capacités d'intervention au regard des coûts de production traditionnelle du logement.

Il est par conséquent pertinent de pouvoir expérimenter des « procédés innovants » dans la perspective de s'adapter à la culture mahoraise (propriété et autoconstruction du logement) tout en s'inscrivant dans une perspective de densité, de mixité, mais également de mutabilité.

Une telle expérimentation en phase de protocole permettrait de calibrer les coûts de réalisation de ce type d'opération en amont de la future convention pluriannuelle de renouvellement urbain, ce qui serait à même de sécuriser l'ANRU et ses partenaires d'une part, mais également le porteur de projet sur les capacités d'intervention dans le domaine du logement.

Elle s'inscrit en continuité des propositions formulées par le Plan d'Action pour le Développement Urbain Durable à Mayotte établi en mars 2015 pour le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Ecologie.

Enfin, le Plan Communal de Lutte contre l'Habitat Indigne prévu par la commune de Mamoudzou proposera à terme les dispositifs pour éradiquer l'habitat indigne et informel sous toutes ses formes. Un diagnostic territorial sera effectué en amont.

Ce plan communal doit constituer une véritable feuille de route pour les collectivités et l'Etat. Il doit permettre de dégager les moyens nécessaires et adaptés à la résorption de l'habitat indigne sur Kawéni, à articuler avec le programme de renouvellement urbain.

Les programmes de construction tiendront compte des attentes du NPRU en termes de diversification fonctionnelle et de mixité tout en prenant en compte les usages, adaptés aux pratiques des Mahorais, et en anticipant les futures évolutions.

Cette démarche sera intégrée à la définition du Plan Local de l'Habitat. Dès maintenant, une articulation sera recherchée entre les besoins en logement et la programmation de 400 logements sur la ZAC Hamaha pour faciliter les relogements si nécessaire.

Les opérateurs de l'habitat pourront être identifiés au regard des caractéristiques des programmes. Les modalités de mise en œuvre traiteront des besoins d'accompagnement des porteurs de projet publics ou privés (foncier, financier, technique, réglementaire, ..) et des besoins de relogement.

Le bailleur unique, la SIM sera associé à la démarche de travail pour d'une part participer à la définition et la programmation du projet urbain, et d'autre part pour anticiper les besoins potentiels de relogement.

### **Objectif 5 : Organiser et rendre accessible l'offre de services et de proximité avec pour priorité l'intégration et la sécurisation de la zone scolaire**

---

L'objectif est de mettre en place l'offre de services de proximité en structurant l'existant et développant de nouvelles structures au regard des manques identifiés dans le cadre du contrat de ville et par les différents partenaires.

Il s'agit de renforcer la mixité fonctionnelle et l'ouverture du quartier, affichées dans le PNRU.

La ville investit également dans l'acquisition de bâtiments vacants (bâtiments PPF, ex siège EDM) pour améliorer les conditions d'accueil des élèves du primaire et maternelle (suppression des rotations) et pour apporter de nouveaux services comme une mairie annexe et un centre technique et administratif.

Un centre médico-social sous l'égide du conseil départemental et un équipement dédié à la santé sont attendus ; leur implantation devra être raisonnée dans le cadre de la définition du projet de renouvellement urbain de façon à favoriser une mixité fonctionnelle à l'échelle entière du quartier et en utilisant les parcelles foncières vacantes ou à reconquérir.

Il pourra en résulter de nouvelles polarités à intégrer dans la trame urbaine et le fonctionnement urbain du quartier.

Afin d'apporter une offre de services pleine et entière, des projets de fonctionnement seront établis pour tout équipement créé.

Un focus sera porté sur l'intégration et l'évolution de la zone scolaire et des politiques éducatives. Il apparaît nécessaire de transformer cet espace en quartier multifonctionnel, accessible, en lien avec le village de Kawéni et la Geôle, et la RN pour faciliter le transport scolaire.

Une programmation d'ouvrages sécurisés et sécurisants (aire de retournement et aménagement pour assurer la sécurité piétonne) est attendue à court terme pour les usagers de la zone. Un questionnement du fonctionnement global de la zone et de la répartition des infrastructures scolaires s'avèrent indispensable pour une mise en synergie et en cohérence des projets annoncés par le vice rectorat.

Cette réflexion prendra en compte les problématiques et conclusions des dispositifs REP et REP+ et autres dispositifs d'accompagnement de la jeunesse.

Une autre orientation vise l'encouragement des pratiques culturelles. L'espace urbain peut être support ou générateur d'activités culturelles en pratique ou diffusion.

L'idée est de recréer des liens au sein du quartier mais aussi d'ouvrir le quartier aux autres habitants en favorisant les activités intergénérationnelles, l'entretien de la mémoire de quartier, ...

Cette dimension culturelle, au sein même de la réflexion de renouvellement urbain permet de travailler l'identité et les représentations du quartier.

Elle permet de sortir de l'exclusion dans un contexte de délinquance juvénile et de stigmatisation, et d'associer les habitants aux transformations futures du quartier.

## **Objectif 6 : Inscrire le projet dans la durée et dans une logique d'intégration sociale et durable**

---

Le programme de renouvellement urbain doit rechercher l'intégration des différentes situations sociales et administratives. Il s'agit aussi de prendre en compte toute la population de Kawéni et de traiter la question des personnes en situation irrégulière.

Il convient d'anticiper au plutôt les besoins des populations et les réponses disponibles au regard du statut.

La faisabilité du NPRU est liée à la prise en compte des réalités locales.

C'est pourquoi l'opération de démonstration de l'autoconstruction encadrée constitue une piste pour intégrer dans la production du logement les pratiques mahoraises.

Un accompagnement technique et financier permettra de mesurer le réalisable au regard de la réglementation.

La régénération de Kawéni passe aussi par une intégration des enseignements de la ville durable, pour traiter les problématiques mises en évidence. Une attention est attendue dans la conception du projet sur la prise en compte des techniques environnementales et énergétiques : formes urbaines et d'habitat, densification, confort intérieur, ventilations naturelles des bâtiments, protection de l'ensoleillement, végétalisation, étanchéité, traitement des déchets, des eaux pluviales, ...

A long terme, ces démarches doivent apporter des réponses aux besoins en logements et faire disparaître les bidonvilles. Elles constituent une opportunité pour faire émerger de nouvelles filières de constructions, tant sur le plan de la formation que sur le développement économique.

Enfin, en articulation avec le contrat de ville, les mesures d'accompagnement des habitants et usagers et des gestionnaires de la ville permettront d'aller vers une meilleure qualité de vie urbaine et sociale.

La déclinaison des objectifs du PNRU sera réalisée dans le projet urbain et social de Kawéni : cette démarche prendra cependant en compte les pratiques actuelles des populations Mahoraises et les urgences à traiter à court terme comme l'insalubrité.

### **Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'Anru dans le cadre du protocole de préfiguration**

Les partenaires ont souligné la clarté de la présentation effectuée et du dossier porté par la collectivité. Ils remarquent notamment la capitalisation réalisée par le porteur de projet sur son expérience dans le cadre du PNRU ainsi que la qualité du partenariat local mis en place, qui laisse présager une vraie mise en réseau des acteurs locaux autour du NPNRU dans le département de Mayotte.

Les partenaires constatent que le protocole s'inscrit dans un contexte d'urgence, liée à la situation du département mahorais, qui implique des actions atypiques au regard des objectifs habituels du NPNRU.

Selon les partenaires, les spécificités du contexte mahorais, notamment en matière de structuration locale, doivent permettre une réelle articulation du projet de renouvellement urbain avec les outils de planification du territoire qui sont en cours d'élaboration. C'est dans cette perspective que devra être envisagée l'utilisation des moyens financiers des fonds européens et de l'Agence afin de permettre une action de grande ampleur sur le quartier de Kawéni.

Les partenaires insistent sur le fait que l'une des conditions de réussite majeures du projet de renouvellement urbain réside dans le portage politique et technique dans la durée et nécessite de fait une forte implication des acteurs locaux dans cette démarche et dans les dynamiques induites par la politique de la ville.

Au regard des spécificités de ce territoire, les partenaires confortent la nécessité d'expérimenter des dispositifs adaptés. Ils valident le principe d'accompagner la collectivité sur une expérimentation destinée à identifier les possibilités d'intervention à grande échelle permettant de répondre aux enjeux démographiques et au défi de l'aménagement durable de l'île tel qu'esquissé dans le plan d'actions pour le développement urbain durable de Mayotte. Ainsi, les partenaires donnent au porteur de projet leur accord de principe pour l'expérimentation en matière d'habitat adapté (aménagement simplifié/ autoconstruction encadrée). Le démarrage effectif et les modalités de financement de cette expérimentation devront cependant être examinés lors d'un point de rendez-vous intermédiaire, au regard des résultats apportés par l'AMO « expérimentation ». Toutefois, compte tenu de la présence de cette expérimentation dans les trois protocoles mahorais, les partenaires souhaitent que le protocole de Mamoudzou, compte tenu de son avancement par rapport aux deux autres, intègre une dimension de mutualisation à l'échelle du département afin de permettre une approche globale des perspectives en matière d'habitat adapté (aménagement simplifié – autoconstruction encadrée) sur le territoire mahorais.

Par ailleurs, les partenaires attirent la vigilance des services de l'État sur l'identification des réponses publiques qu'il serait possible d'apporter aux populations irrégulières, dans le cadre d'une approche collaborative entre les différents services de l'État et les collectivités. Leur anticipation sera nécessaire pour favoriser les processus de relogement notamment.

Ils approuvent par ailleurs la suggestion du porteur de projet d'un point de rendez-vous d'ici un an lorsque l'étude urbaine aura rendu ses premiers résultats sur le quartier de Kawéni et que l'assistance à maîtrise d'ouvrage « expérimentation » menée dans le cadre du protocole sur l'habitat encadré aura permis de préciser le cadre de cette expérimentation.

Les partenaires ont bien relevé la problématique liée à la place qu'occupe la cité scolaire au sein du quartier visé par le NPNRU et les problèmes en matière de sécurité et d'enclavement afférents. Les partenaires conditionnent le démarrage de l'opération de désenclavement aux résultats de l'étude d'aménagement de la cité scolaire qui pourront venir étayer cette demande. Un travail partenarial fin entre le vice-rectorat et le porteur de projet devra permettre d'intégrer l'ensemble des enjeux liés à cette cité scolaire au sein du projet de renouvellement urbain.

#### **Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du protocole de préfiguration**

##### **1-Un plan d'aménagement d'ensemble de la zone scolaire de Kaweni visant la définition d'une programmation urbaine et immobilière sur la zone**

L'augmentation de la délinquance et les programmations de nouveaux équipements souhaitées par le vice Rectorat incitent à intervenir au plus vite sur ce territoire dépourvu d'organisation spatiale.

La prestation vise à identifier la vocation de la zone scolaire de Kaweni et aboutir à un plan d'aménagement d'ensemble pour d'une part organiser les transports scolaires et d'autre part définir un programme à associer au « pôle éducatif » pour favoriser la mixité fonctionnelle et répondre aux besoins du vice rectorat.

Les attendus sont une programmation urbaine et immobilière valorisant une trame viaire et ses espaces partagés et d'autre part, la fonction éducative et les différentes fonctions urbaines associées.

La mission se décompose en 3 phases :

- Phase 1 : analyse territoriale de la zone scolaire de Kaweni et son environnement urbain ; potentialités, dysfonctionnements et enjeux
- Phase 2 : stratégie urbaine et territoriale selon les objectifs du PNRU

Les orientations du projet doivent traduire les besoins mis en évidence et prendre en compte les attentes des maîtres d'ouvrage, des utilisateurs et des gestionnaires. Elles reprennent les enjeux et les éléments de programme à associer au pôle éducatif (aménagements, bâtiments, ..). Une fois validées, elles constitueront les composantes du programme.

Les franges de la zone scolaire sont traitées de façon à proposer les points d'accroche du futur NPRU. Les intentions d'aménagement devront favoriser les accroches urbaines et rester cohérentes avec la définition du projet urbain de Kaweni à venir.

Le plan guide ainsi défini est partagé entre partenaires sur la base de fondamentaux et sur les modalités de réalisation.

- Phase 3 – rédaction du programme de consultation de la mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics et partagés

Le programme présentera les enjeux du site, l'ambition du projet et les objectifs recherchés. (Qualité spatiale, fonctionnement général, usages, coût, ..)

Montant : 80 000 €

Maitre d'ouvrage : ville de Mamoudzou

Financement :

|                                       |                                    |         |
|---------------------------------------|------------------------------------|---------|
| ANRU                                  | taux de subvention maximum de 40 % | 32000 € |
| CAISSE DES DEPOTS ET DE CONSIGNATIONS | taux de subvention maximum 0%      |         |

2

Démarrage et durée : JUIN 2016 – 6 mois

## 2-Potentialités d'emploi et d'aménagement de la zone d'activités de Kaweni

En amont du projet urbain, une mission d'expertise permettra de dresser un état des lieux des composantes de la zone d'activités et un diagnostic de son organisation spatiale.

La mission évaluera également les tendances d'évolution de la zone, au regard de l'activité des entreprises, de l'évolution du contexte local et régional et des nouvelles implantations plus liées au tertiaire.

Elle débouchera sur une analyse des forces et faiblesses, des menaces et opportunités de la zone d'activités et des enjeux à prendre en compte dans l'étude du projet urbain.

La mission proposera également les programmes d'action pour :

- conforter le rayonnement départemental de la zone d'activités économique ;
- développer une politique d'insertion par l'activité économique,
- générer des activités induites dans ou à proximité immédiate du quartier.
- formaliser les activités commerçantes de rue

Les résultats doivent aussi apporter les réponses en termes de visibilité commerciale de la zone, d'accessibilité et de confort des usagers. Ils doivent mettre en perspective les tendances d'évolution de la zone et les mutabilités qui en résulteront de manière à les intégrer dans la programmation du projet urbain.

Montant : 80 000 €

Maitre d'ouvrage : ville de Mamoudzou

Financement :

|                                       |                                   |         |
|---------------------------------------|-----------------------------------|---------|
| ANRU                                  | taux de subvention maximum de 0 % | 0 €     |
| CAISSE DES DEPOTS ET DE CONSIGNATIONS | taux de subvention maximum 40%    | 32000 € |

Démarrage et durée : SEPTEMBRE 2016 – 18 mois

Une tranche conditionnelle prévoit l'assistance à maitrise d'ouvrage pour l'animation du développement économique sur la zone d'activités.

## 3- Mission de maitrise d'œuvre : définition et programmation du projet urbain

Cette opération répond à l'objectif incontournable du PNRU de renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants, d'adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées, et favoriser la mixité fonctionnelle.

L'objectif de la mission est de construire un projet urbain global cohérent et respectueux des projets politiques en présence.

Le périmètre du projet urbain dépasse le périmètre stricto-sensu de la géographie prioritaire ; et comprend l'ensemble du cratère.

Le(s) périmètre(s) d'intervention opérationnels seront identifiés pour une ou des opérations d'aménagement à lancer. Ils devront intégrer les logiques de quartier, d'ilots, pour bâtir des opérations cohérentes en mesure d'apporter des réponses concrètes et faisables au projet global.

## Description détaillée

La définition de la vocation du quartier à 20 à 30 ans : la prise en compte des démarches, schémas et projets connexes définis à l'échelle de Mayotte, de la ville, du quartier permettra une vision rétro/prospective. Les tendances d'évolution des composantes du quartier et des fonctions développées sont attendues.

Dans cette phase, l'ensemble des projets validés en préalable sur la zone scolaire et la zone d'activités économiques seront intégrés.

Il est attendu un carnet global permettant d'appréhender tous les champs du diagnostic, mettant en avant les atouts, les faiblesses, et les opportunités et risques face aux enjeux du renouvellement urbain  
Une première priorisation des périmètres opérationnels pourra être réalisée au regard de la mutabilité des zones identifiées

### La conception du projet global repose sur 3 étapes :

1. schémas thématiques prospectifs;
2. schéma d'aménagement et de cohérence urbaine, validé suite à la présentation de plusieurs scénarios, sur le(s) périmètre(s) opérationnels définis à l'issu du diagnostic ;
3. zooms proposant des réflexions plus fines et plus approfondies, soit thématiques soit sectorisés.

Toutes les propositions prennent en compte la carte réglementaire et le règlement du PPR ;

### La mise en œuvre du projet s'organise autour de :

- la définition des orientations et objectifs à atteindre
- La priorisation des zones d'intervention en prenant en compte les projets connexes, la mutabilité des secteurs, la lutte contre l'insalubrité et l'équilibre du territoire : Phasage prévisionnel et temporalités
- Les principes d'aménagement et de construction sur le quartier ; orientation, performance énergétique, gestion du stationnement, mixité fonctionnelle,
- Les principes à inscrire au PLU de façon à préparer les conditions pour aboutir le projet de renouvellement urbain ;
  - × orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
  - × dispositions réglementaires – stratégie financière
  - × emplacement réservé

La définition du projet intègre une dimension participative en lien avec les habitants du quartier et partagé avec les différents partenaires.

Montant : 400 000 €  
Maitre d'ouvrage : ville de Mamoudzou

### Financement :

|                                       |                                    |           |
|---------------------------------------|------------------------------------|-----------|
| ANRU                                  | taux de subvention maximum de 30 % | 120 000 € |
| CAISSE DES DEPOTS ET DE CONSIGNATIONS | taux de subvention maximum 30%     | 120 000 € |

2

Démarrage et durée : SEPTEMBRE 2016 – 18 mois

#### 4-Etudes géotechniques, conception d'ouvrages et définition de mesures préventives

Cette opération répond à l'objectif incontournable du PNRU de réaliser des aménagements urbains prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les futures évolutions.

Il se traduit sur le PRU de Kaweni par la volonté de maîtriser le territoire et de réduire la vulnérabilité des populations face aux risques naturels.

Un Plan de Prévention des Risques sera prescrit à la ville de Mamoudzou comportant un zonage et un règlement.

##### Description

Il est envisagé des études géotechniques préalables pour la réalisation des futurs projets d'aménagements ; définition de la nature des aménagements, conception des ouvrages, terrassement, purge, surveillance avec solution complémentaire, moyen à consacrer pour l'entretien des ouvrages,

- Réalisations de sondages pour les futurs projets d'aménagements
- Etude G1 et G2
- Etude de sites et principes généraux de constructions
- Etude géotechnique de conception et dimensionnement réel des ouvrages dans la phase projet
- Mesures de suivi et entretien
- Identification de la vulnérabilité des populations aux risques et définition des mesures conservatoires et préventives
- Action de maîtrise du territoire et empêcher la construction au titre du danger

Ces missions seront déclenchées pour vérifier les intentions d'aménagement ou préciser les ouvrages à réaliser. Elles sont concomitantes à la définition et à la programmation du projet urbain et à l'opération d'expérimentation - démonstration.

Montant : 100 000 €  
Maitre d'ouvrage : ville de Mamoudzou

##### Financement :

|                                       |                                    |          |
|---------------------------------------|------------------------------------|----------|
| ANRU                                  | taux de subvention maximum de 40 % | 40 000 € |
| CAISSE DES DEPOTS ET DE CONSIGNATIONS | taux de subvention maximum         | 0 €      |

2

Démarrage et durée : JANVIER 2017 – 12 mois

#### 5- Des études complémentaires d'assistance à maîtrise d'ouvrage

La définition du projet urbain va révéler des besoins d'expertise technique sur des bâtiments ou des réseaux.

Il est également à prévoir le démarrage de missions de maîtrise d'œuvre avant la fin du protocole ou encore l'étude de faisabilité de programmes de logements ou d'équipements publics.

Les prestations attendues sont :

- Études complémentaires techniques : Bâtiments à rénover ou restructurer,
- Identification du potentiel foncier,
- Diagnostic des réseaux collecteurs d'eaux pluviales, d'eaux usées,
- Étude de faisabilité de programmes de logements,
- Maîtrise d'œuvre sur espaces publics,
- AMO juridique pour sécuriser les démarches de maîtrise du territoire.

Montant : 100 000 €  
Maitre d'ouvrage : ville de Mamoudzou

Financement :

|                                       |                                    |          |
|---------------------------------------|------------------------------------|----------|
| ANRU                                  | taux de subvention maximum de 50 % | 50 000 € |
| CAISSE DES DEPOTS ET DE CONSIGNATIONS | taux de subvention maximum         | 0 €      |

2

Démarrage et durée : JANVIER 2017 – 18 mois

**6- Connaissance de l'occupation sociale et du peuplement et mission d'accompagnement pour l'intégration des populations – 100 000 €**

La définition du projet urbain nécessite d'avoir une connaissance précise de l'occupation sociale du territoire de Kaweni et du peuplement des zones d'habitat formelles ou spontanées.

Cette analyse viendra compléter le diagnostic du Plan Communal de Lutte contre l'Habitat Insalubre qui informera sur l'état du bâti et la typologie de l'habitat.

La connaissance des populations permettra également d'identifier les besoins d'accompagnement social des populations en situation régulière ou non.

Ce sera l'opportunité de vérifier que les propositions d'interventions opérationnelles et les outils correspondants sont adaptés à la composition sociale du territoire.

#### *Description*

La prestation rassemblera les compétences de travailleurs sociaux et sociologues et sera apte à identifier les mouvements de population et l'analyse des conditions de vie des populations.

Une méthodologie d'accompagnement social et de financement est attendue avec les procédés de relogement ou recasement.

La mission pourra être programmée au fil des interventions sur l'habitat de façon à correspondre au mieux à l'occupation sociale.

Montant : 100 000 €  
Maitre d'ouvrage : ville de Mamoudzou

Financement :

|                                       |                                    |          |
|---------------------------------------|------------------------------------|----------|
| ANRU                                  | taux de subvention maximum de 50 % | 50 000 € |
| CAISSE DES DEPOTS ET DE CONSIGNATIONS | taux de subvention maximum         | 0 €      |

2

Démarrage et durée : JANVIER 2017 – 18 mois

**7- Missions de définition et d'expérimentation d'un process d'auto construction encadrée et de participation à une politique du logement –**

La volonté du territoire est de faire évoluer les bidonvilles et de répondre à un besoin de logements

A Mayotte et sur le territoire du quartier de Kaweni, les zones d'habitat précaires croissent.

Deux facteurs sont identifiés :

- L'arrivée croissante de populations
- Le manque de logements

La production de logements apparait alors comme un défi face au développement des habitats de fortune si la collectivité veut loger dignement la population même si l'espace est contraint et réduit à Mayotte.

*L'autoconstruction : un mode de construction déjà existant à Mayotte*

Culturellement, la population mahoraise aspire à la propriété et à l'auto construction de son logement. Les types de logement LLS/LLTS mais aussi les LAS/LATS ne sont qu'une réponse très partielle au besoin de la plus grande partie de la population.

Cependant, les délais d'achèvement des habitations sont longs, soumis à la capacité financière pour engager les travaux.

Il est observé également un besoin d'accompagnement pour aboutir les constructions tant sur le plan architectural, que du raccordement au réseau, mais également pour répondre aux règles d'urbanisme.

La ville de Mamoudzou souhaite mener une réflexion sur le développement de l'autoconstruction encadrée dans le cadre du NPRU dans la lignée des propositions réalisées dans le PADUDM.

Les objectifs de la démarche sont de développer un modèle d'habitat évolutif à bas coût générateur d'économie et d'emploi pour le territoire.

La démarche repose sur 3 temps :

1. La définition du modèle d'habitat
2. L'expérimentation de ce type d'habitat avec les bénéficiaires-usagers
3. La définition du processus de généralisation

Cette opération concourt à l'objectif incontournable du NPRU d'augmenter la diversité de l'habitat. Il s'agit également d'éradiquer l'insalubrité et d'accompagner les populations dans un souci de maîtrise de l'urbanisation.

Montant : 100 000 €  
Maitre d'ouvrage : ville de Mamoudzou

Financement :

|                                       |                                    |          |
|---------------------------------------|------------------------------------|----------|
| ANRU                                  | taux de subvention maximum de 70 % | 70 000 € |
| CAISSE DES DEPOTS ET DE CONSIGNATIONS | taux de subvention maximum         | 0 €      |

2

Démarrage et durée : SEPTEMBRE 2016 – 24 mois

**8 - Une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage d'animation et de concertation - 1ère tranche**

La mission souhaitée vise à créer le lien avec les habitants ; il s'agit de mobiliser la population et de recueillir son expertise du quartier au titre de sa compétence d'usage.

Le prestataire doit porter à connaissance de la population les éléments de diagnostic et les orientations stratégiques et les enrichir avec la pratique des habitants, des usagers.

Le conseil citoyen sera associé à la démarche de même que les associations villageoises qui aujourd'hui ont un rôle de gestion ou d'animation du quartier.

La mission prendra en compte l'existence de la maison du projet et proposera une méthodologie d'intervention, les outils de concertation et de communication afférents et le calendrier adapté à la conception du projet.

Des pratiques originales et innovantes sont attendues au regard des problématiques du quartier de Kaweni et particulièrement les zones de bidonville et la jeunesse de la population.

- Définition de la stratégie de concertation et de communication autour du projet et pour le projet ;
- Animation du processus de démocratie locale en lien avec le conseil citoyen ;
- Association au processus de concertation des acteurs de terrain, services de la ville et des structures partenaires intervenant sur le quartier
- Proposition de méthodes de concertation innovantes en cohérence avec les réalités territoriales ; Travail avec les personnes en situation irrégulière
- Travail en partenariat avec les intervenants, notamment en charge de la définition de l'étude urbaine, Recherche sur des procédés d'auto-constructions viables

Montant : 60 000 €  
Maitre d'ouvrage : ville de Mamoudzou

Financement :

|                                       |                                    |          |
|---------------------------------------|------------------------------------|----------|
| ANRU                                  | taux de subvention maximum de 70 % | 42 000 € |
| CAISSE DES DEPOTS ET DE CONSIGNATIONS | taux de subvention maximum         | 0 €      |

Démarrage et durée : SEPTEMBRE 2016 – 24 mois

### **Article 5. Opération(s) faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage**

- **Opération de démonstration d'un modèle habitable**

La collectivité propose le montage d'une opération de démonstration de procédés d'auto construction encadrée et d'aménagement simplifié, permettant d'expérimenter les propositions faites par Philippe SCHMIT dans le cadre du plan d'actions pour un développement urbain durable de Mayotte.

Cette expérimentation dans le cadre du protocole de préfiguration permettrait de tester un mode opératoire qui pourrait ensuite être déployé en phase convention.

- **Aménagement et desserte de la zone scolaire de Kaweni**

Au regard du contexte actuel sur le département, le porteur de projet souhaite pouvoir lancer l'aménagement et la sécurisation de la zone scolaire de Kaweni sans attendre la signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

À l'issue de l'étude d'aménagement de la cité scolaire, il s'agirait de pouvoir réaliser les voies de déplacements et d'accès sécurisés à la zone scolaire et aux équipements (opération chiffrée à 4M€, avec une sollicitation de participation de l'ANRU à hauteur de 50%).

Cette zone scolaire accueille aujourd'hui près de 8000 élèves et dans un avenir proche 10 000. Elle a été réalisée pour répondre à l'urgence, au gré d'opportunités foncières et sans vision d'aménagement d'ensemble. C'est pourquoi, malgré des constructions récentes, cette zone scolaire connaît déjà de nombreux dysfonctionnements urbains et sociaux.

| Libellé précis et nature de l'opération                                                      | Echelle (QPV de rattachement ou EPCI) | Maître d'ouvrage (intitulé exact) | Montant prévisionnel de l'opération (HT) | Commentaire                                | Date de démarrage (mois et année) | Durée de l'opération en mois                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| création de voies de déplacements et d'accès sécurisés à la zone scolaire et aux équipements | Aménagement                           | A définir                         | 4000000                                  | 50 % de subvention ANRU, soit 2 000 000 M€ | 09-2016                           | Aménagements pour la mobilité et la sécurisation de la zone scolaire |

02-2017

Le démarrage effectif de cette opération est conditionné aux résultats de l'étude d'aménagement de la cité scolaire. La date effective de démarrage de l'opération correspondra au courrier de l'ANRU formalisant cette autorisation.

### **Article 6. Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain**

La ville de Mamoudzou chemine dans la mise en œuvre de la participation des habitants dans les politiques publiques.

Des diagnostics en marchant ont été réalisés sur le territoire de Kawéni pendant l'élaboration du contrat de ville.

La ville a bénéficié d'une bourse nationale d'expérimentation en faveur de la participation des habitants pour la réalisation d'un projet audiovisuel, en partenariat avec le CDR. Le film écrit par un collectif de jeunes de Kaweni est un départ pour engager un processus participatif.

Le film, Kawéni Hima, décrit par séquences le vécu des habitants du quartier scénarisant ainsi la discrimination des habitants de Kaweni en recherche d'emploi, les relations familiales, la délinquance, le cadre de vie.

Il constitue un outil pour engager des démarches de concertation avec les partenaires socioéconomiques, les représentants institutionnels pour le développement de Kaweni et une meilleure qualité de vie des habitants.

La mobilisation des habitants autour de ce film a généré une dynamique qui peut se poursuivre au sein du conseil citoyen à construire.

A l'instar de la loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale du 21 février 2014, une Maison du projet sera mise en place à Kawéni dès le temps de la définition du projet de renouvellement urbain.

Le site pressenti est un bâtiment non-utilisé qui appartient à la collectivité, il nécessite une réhabilitation pour accueillir le public. La municipalité souhaite l'investir rapidement pour associer la population au plus tôt à la définition du projet.

Les objectifs sont d'offrir aux habitants un lieu permanent d'accueil, d'écoute et de parole sur le fonctionnement actuel du quartier et sur les transformations à venir.

Le conseil citoyen pourra aussi s'y installer. Il y est prévu un espace d'accueil grand public pour recevoir des manifestations telles que des expositions, des débats, etc. ainsi qu'une salle de travail afin de mettre en œuvre les événements spécifiques en lien avec le projet (actions de recherche-action avec les habitants, etc.).

Enfin, des bureaux seront disponibles pour l'équipe projet et accueillir des partenaires extérieurs notamment pour assurer des permanences.

Afin de mettre en œuvre ces démarches, une AMO d'animation et de concertation sera en charge de définir un plan de concertation et de communication et les modalités de mise en œuvre. Des actions seront à imaginer pour associer la population et entretenir le lien ; travaux sur la mémoire du quartier, interventions artistiques, culturelles, etc.

La mission devra définir l'accompagnement nécessaire au vu du programme de transformations et du temps long avant les premières interventions sur le terrain. Il s'agira de faire participer les habitants afin d'instaurer une relation transparente sur le devenir du quartier.

## **Article 7. Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014**

NEANT

## **Article 8. Gouvernance et conduite de projet**

### **8.1. Gouvernance**

Le Maire de Mamoudzou, Président de la communauté d'agglomération Dénbéli-Mamoudzou est le porteur du nouveau projet de renouvellement urbain.

Le pilotage du projet se fera par le porteur du projet ou son représentant. Le Maire de Mamoudzou est clairement identifié comme le décideur, responsable de la bonne mise en œuvre du projet et garant de la tenue des objectifs stratégiques affichés dans le protocole de préfiguration.

C'est lui qui préside le comité de pilotage du Programme de renouvellement urbain, comme celui de la politique de la ville et de l'Investissement Territorial Intégré.

Il garantit ainsi une mise en œuvre cohérente de la stratégie territoriale de Kaweni au sein de chacune de ces instances où le Préfet, délégué territorial de l'ANRU, les partenaires financiers et opérationnels et le conseil citoyen sont représentés.

Un comité technique de coordination a été mis en place pour assurer le suivi et la coordination des opérations et des démarches en cours et interagissant avec la définition du projet urbain.

Instance privilégiée du suivi de l'avancement du Projet de Rénovation Urbaine, le Comité Technique réunit le Directeur de Projet, le représentant de la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Mayotte et les maîtres d'ouvrage (SIEAM, vice Rectorat, conseil départemental, SIM, et services de la ville de Mamoudzou et de la CADEMA).

La portée du Comité Technique est à vocation transversale.  
Son rythme envisagé est mensuel en phase opérationnelle.

Un ensemble d'instances techniques sera installé au fur et à mesure de l'avancement du projet pour assurer l'adéquation du projet de renouvellement urbain avec les fondamentaux affichés dans le programme national de renouvellement urbain. Sont prévus les comités de coordination et de suivi suivants :

- Comité de coordination urbaine et architecturale
- Comité de coordination interchantier
- Comité de suivi Gestion urbaine de Proximité
- Comité de suivi Relogement
- Comité de suivi de la clause d'insertion
- Comité de suivi de la concertation-communication

L'ensemble de ces instances sont à l'initiative du directeur de projet ou d'un membre de l'équipe qui les anime également.

La réunion territoriale afférente au quartier de Kawéni, issue du comité technique politique de la ville constitue une opportunité pour mettre en cohérence l'action des dispositifs de la politique de la ville comme le contrat local de sécurité et de lutte contre la prévention, le programme de réussite éducative, le contrat local de santé, ... et le programme de renouvellement urbain. Elle est à l'initiative du chargé de mission de la politique de la ville

Les décisions et l'avancement opérationnel du PRU de Kaweni seront présentés au sein des instances municipales et intercommunales afin de s'assurer de la bonne diffusion du PRU et ainsi faciliter l'articulation du dispositif avec les politiques de droit commun.

De même l'action du chef de projet Cité Labs pourra s'intégrer dans la dynamique de développement économique à mettre en œuvre à l'échelle de l'agglomération.

Cf annexe 4a

## **8.2. Conduite de projet**

Une équipe projet est dédiée au NPRU de Kaweni. La collectivité a fait le choix d'anticiper en juillet 2015 le recrutement du directeur de projet avant la réunion technique partenariale.

La préparation du rapport de présentation a démarré fin 2014 avec le recrutement successif de deux contractuelles stagiaires qui ont mené, avec le soutien du directeur de projet de M'Gombani, une analyse du territoire conjointe à l'élaboration du contrat de ville.

L'équipe projet du NPRU de Kaweni est rattachée hiérarchiquement à la Direction Générale adjointe de l'aménagement de la ville de Mamoudzou.

Elle se compose de :

- Un directeur de projet (co-financement ANRU, de 70% sur la base du forfait 115k€/an, sur 2 ans)
- Un coordonnateur de gestion urbaine et sociale de proximité (co-financement ANRU, de 70% sur la base du forfait 95k€/an, sur 2 ans)
- Un chargé d'opération (co-financement ANRU, de 70% sur la base du forfait 95k€/an, sur 2 ans)
- Un chef de projet action économique - Cité Labs
- Une responsable de la Maison du projet
- Un agent de proximité

**Le directeur de projet** sur une période de deux ans devra assurer le lancement du programme de travail présenté ci avant et piloter la réalisation des études.

Sa fonction d'ensemblier lui permet de mobiliser les services contributeurs au service de la définition du projet de renouvellement urbain de Kaweni.

Il assure l'animation de l'équipe projet et coordonne les missions de chaque membre.

**Le coordonnateur de gestion urbaine et sociale de proximité** a pour mission de garantir une qualité du cadre de vie quotidienne tout au long du projet de la définition à la réalisation.

Il mobilise les partenariats établis dans le cadre de la convention de gestion urbaine de proximité.

Face à la situation d'insalubrité et d'urbanisation spontanée, la mission a pour objectif de mettre en œuvre les actions pour une meilleure maîtrise du territoire et sa préservation. En lien direct avec les services de la ville et des partenaires concernés et l'agent de proximité, il relève les dysfonctionnements et veille à leur résolution.

Il a la mission également de sensibiliser la population aux aléas naturels et de réduire la vulnérabilité aux risques.

**Un chargé d'opération** pour le suivi des équipes de maîtrise d'œuvre mobilisée dès la phase protocole. Il aura la charge prioritairement de lancer et suivre les études programmées sur la zone scolaire et son environnement urbain, comme le traitement de la zone d'habitat indigne de Bazama. Ses compétences sont attendues aussi sur la mission d'expérimentation – démonstration d'auto construction encadrée.

**Un chef de projet orienté sur le développement économique** du territoire et la création d'entreprise et l'insertion par l'économie. Son positionnement est prévu dans le cadre du dispositif Cité Labs pour accompagner toutes les initiatives créant de la richesse pour le territoire et pour ses habitants. Un volet de l'activité a pour but également de formaliser les activités commerciales ou artisanales de rues en lien avec le volet emploi-économie du contrat de ville.

**Un responsable de la maison du projet** chargé de la mise en œuvre de la participation habitante tout au long de la définition du projet.

Il mobilise les habitants, usagers et acteurs du territoire au titre de leur expertise d'usage au service de la définition du projet. Il est aussi l'interlocuteur du conseil citoyen.

Il pilote les actions qui permettent d'annoncer aux habitants les transformations à venir et de faciliter leur appropriation.

Sa mission est aussi de suivre l'assistance à maîtrise d'ouvrage en charge de la concertation-communication du projet.

**Un agent de proximité-** adulte relais est dédié au territoire de Kawéni assurant le lien direct entre la population, les acteurs de terrain et l'équipe projet.

En complément l'ingénierie du contrat de ville, en fonction de sa dotation, soutiendra les actions de terrain. Enfin, une assistante de direction et une responsable administrative et financière renforceront l'équipe projet dans son fonctionnement.

La collaboration avec l'équipe chargée de la mise en œuvre du contrat de ville et les autres services de la ville est facilitée par la direction générale adjointe de l'aménagement et le positionnement du chargé de mission politique de la ville dans la même direction que la rénovation urbaine.

La participation de la direction de projet aux réunions mensuelles d'encadrement interne est une instance qui permet aussi la diffusion des informations des démarches transversales.

Cf annexe 4b

### 8.3. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés

La SIM, le SIEAM et le Vice Rectorat sont identifiés comme des partenaires incontournables pour la définition du nouveau programme de renouvellement urbaine de Kaweni.

Ils seront associés aux instances de suivi des études de maîtrise d'œuvre si besoin et aux instances de suivi selon les ordres du jour et leurs champs d'intervention concernés.

### Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail

Les opérations financées par l'Anru dans le cadre du présent protocole, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 7. Le financement des opérations par l'Anru est réalisé conformément aux modalités prévues dans le titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU.

Les partenaires en comité d'engagement ont validé un déplaçonnement des financements de l'Agence au stade du protocole de préfiguration compte tenu des spécificités du contexte local (à savoir un déplaçonnement à 70% des subventions ANRU et CDC cumulées pour certaines études et pour la conduite de projet).

#### 9.1. Modalités de financement par l'Anru de la conduite du projet de renouvellement urbain

L'équipe dédiée à la conduite de projet, cofinancée par l'Anru, a un taux de 70 % mobilisée dans le cadre du présent protocole concerne :

- Le directeur de projet – Temps plein – 115 000 €
- Le coordinateur gestion urbaine de proximité- temps plein – 95 000 €
- Le chargé d'opération- temps plein – 95 000 €

| Libellé précis de l'opération              | Echelle (QPV de rattachement ou EPCI) | Maître d'ouvrage (raison sociale) | Assiette de subvention (HT) | Taux de subvention ANRU | Montant de subvention ANRU | Commentaire (mode calcul subvention, cofinancements prévus...) | Date de démarrage (mois et année) | Durée de l'opération en mois |
|--------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| Directeur de projet                        | Kawéni                                | Commune de Mamoudzou              | 230000                      | 70 %                    | 161 000                    |                                                                | Mai 2016                          | 24 mois                      |
| Chargé d'opération                         | Kaweni                                | Commune de Mamoudzou              | 190000                      | 70 %                    | 133 000                    |                                                                | Septembre 2016                    | 24 mois                      |
| Coordonnateur Gestion Urbaine de Proximité | Kaweni                                | Commune de Mamoudzou              | 190 000                     | 70 %                    | 133 000                    |                                                                | Septembre 2016                    | 24 mois                      |

## 9.2. Modalités de financement par l'ANRU des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet et accompagnement des ménages, prévus dans le programme de travail

*Présentation des études, expertises et moyens d'accompagnement, cofinancés par l'ANRU dans le cadre du présent protocole, conformément à l'article 4 du présent protocole.*

| Libellé précis de l'opération                                                                            | Echelle (QPV de rattachement ou EPCI) | Maître d'ouvrage (raison sociale) | Assiette de subvention (HT) | Taux de subvention ANRU | Montant de subvention ANRU | Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...) | Date de démarrage (mois et année) | Durée de l'opération en mois |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| Plan d'aménagement d'ensemble de la zone scolaire de Kawéni                                              | Kawéni                                | Ville de Mamoudzou                | 80 000                      | 40%                     | 32 000                     | Co-financement CDC de 30%                                      | 06-2016                           | 6 mois                       |
| Etude de définition de programmation du projet urbain                                                    | Kawéni                                | Ville de Mamoudzou                | 400 000                     | 30%                     | 120 000                    |                                                                | 09-2016                           | 18 mois                      |
| Expertise pour l'amélioration de la connaissance de l'aléa                                               | Kawéni                                | Ville de Mamoudzou                | 100 000                     | 40%                     | 40 000                     |                                                                | 01-2017                           | 12 mois                      |
| AMO : études complémentaires techniques ; foncier, juridique                                             | Kawéni                                | Ville de Mamoudzou                | 100 000                     | 50 %                    | 50 000                     |                                                                | 01-2017                           | 18 mois                      |
| AMO : diagnostic de l'occupation sociale et du peuplement                                                | Kawéni                                | Ville de Mamoudzou                | 100 000                     | 50 %                    | 50 000                     |                                                                | 01-2017                           | 18 mois                      |
| AMO : Opération démonstrative définition du processus, pilotage, phase conception, accompagnement social | Kawéni                                | Ville de Mamoudzou                | 100 000                     | 70 %                    | 70 000                     |                                                                | 09-2016                           | 24 mois                      |
| AMO : Animation et concertation                                                                          | Kawéni                                | Ville de Mamoudzou                | 60 000                      | 70 %                    | 42 000                     |                                                                | 09-2016                           | 24 mois                      |

Les conclusions de ces études et expertises du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'Anru et à ses partenaires en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

### 9.3. Modalités de financement par l'Anah des études et des expertises du programme de travail<sup>1</sup>

SANS OBJET

### 9.4. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail

Les opérations financées par la Caisse des Dépôts, ci-après présentées, sont mentionnées en annexe 10. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

| Libellé précis de l'opération                                              | Echelle (QPV de rattachement ou EPCI) | Maître d'ouvrage (raison sociale) | Assiette de subvention (HT) | Taux de subvention CDC | Montant de subvention CDC | Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...) | Date de démarrage (mois et année) | Durée de l'opération en mois |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| Potentialités d'emploi et d'aménagement de la zone d'activités économiques | Kawéni                                | Commune de Mamoudzou              | 80 000                      | 40%                    | 32 000                    |                                                                | 09-2016                           | 18 mois                      |
| Etude de définition de programmation du projet urbain                      | Kawéni                                | Ville de Mamoudzou                | 400 000                     | 30%                    | 120 000                   |                                                                | 09-2016                           | 18 mois                      |

<sup>1</sup> si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé)

### 9.5. Modalités de financement du programme de travail par d'autres partenaires

Présentation des opérations du programme de travail présentées préalablement financées par les partenaires Etat et Conseil Départemental.

| Libellé précis de l'opération                                                                            | Echelle (QPV de rattachement ou EPCI) | Maître d'ouvrage (raison sociale) | Assiette de subvention (HT) | Financier                        | Taux de subvention | Montant de subvention | Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...) | Date de démarrage (mois et année) | Durée de l'opération en mois |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| Plan d'aménagement d'ensemble de la zone scolaire de Kawéni                                              | Kawéni                                | Ville de Mamoudzou                | 80 000                      | ETAT                             | 50 %               | 40 000                |                                                                | 06-2016                           | 6 mois                       |
| Etude de définition de programmation du projet urbain                                                    | Kawéni                                | Ville de Mamoudzou                | 400 000                     | Conseil Départemental de Mayotte | 30 %               | 120 000               |                                                                | 09-2016                           | 18 mois                      |
| Expertise pour l'amélioration de la connaissance de l'aléa                                               | Kawéni                                | Ville de Mamoudzou                | 100 000                     | ETAT                             | 50 %               | 50 000                |                                                                | 01-2017                           | 12 mois                      |
| AMO : études complémentaires techniques ; foncier                                                        | Kawéni                                | Ville de Mamoudzou                | 100 000                     | ETAT                             | 40 %               | 40 000                |                                                                | 01-2017                           | 18 mois                      |
| AMO : diagnostic de l'occupation sociale et du peuplement                                                | Kawéni                                | Ville de Mamoudzou                | 100 000                     | Conseil Départemental de Mayotte | 40 %               | 40 000                |                                                                | 01-2017                           | 18 mois                      |
| AMO : Opération démonstrative définition du processus, pilotage, phase conception, accompagnement social | Kawéni                                | Ville de Mamoudzou                | 100 000                     | Conseil Départemental de Mayotte | 20 %               | 20 000                |                                                                | 09-2016                           | 24 mois                      |

### **Article 10 (A titre exceptionnel) Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration**

L'opération de démonstration et d'expérimentation de l'auto construction encadrée est proposée ; les partenaires de l'ANRU ont donné un accord de principe pour cette expérimentation. Le déclenchement et les conditions précises de financement seront validés au vu des travaux de définition et de structuration de l'opération prévues dans le cadre de l'AMO « opération démonstrative » inscrite au programme de travail du présent protocole.

| Libellé précis de l'opération                                      | Nature d'opération | Maître d'ouvrage (intitulé exact) | Base de Financement (HT) | Taux de subvention ANRU                  | Subvention ANRU                          | Commentaire     | Date de démarrage (mois et année) | Durée de l'opération | Echelle (QPV de rattachement ou EPCI) |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Opération de démonstration (foncier, aménagement, viabilisation, ) | Aménagement        | A définir                         | 10000000                 | A préfinir au point de RDV intermédiaire | A préfinir au point de RDV intermédiaire | Expérimentation | 06-2017                           | 24 mois              | Kaweni                                |

### **Article 11. Durée du protocole de préfiguration**

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la date de signature de ce dernier. Il s'achève le 30 juin 2020.

L'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions, conduite de projet et actions à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de relogement des ménages et d'accompagnement du changement), l'accompagnement des ménages, et à titre exceptionnel, les opérations d'investissement financées dans le protocole, devront donc être achevés à la date d'échéance du protocole. La finalisation du programme de travail est attendue pour juin 2018.

La date d'achèvement du protocole correspond à la date estimée pour le solde de la dernière opération.

## **Article 12. Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain - points de rendez-vous avec l'ANRU**

A l'achèvement du programme de travail, le porteur de projet déposera auprès de l'Agence le dossier présentant le programme urbain détaillé et le(s) projet(s) résultant des études prévues au programme de travail, en vue d'une contractualisation avec l'Agence par une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Les financeurs seront associés aux réflexions en participant au suivi de l'avancement du programme des études et à ses principales étapes de validation (comités techniques et comités de pilotage). Il est convenu de réunir un comité technique tous les 3 mois à compter de la signature du présent protocole. De la même façon, un comité de pilotage sera programmé tous les 6 mois.

Un compte-rendu sera rédigé à l'issue de chaque séance et diffusé au chargé de mission ANRU en charge du présent dossier.

Un point de rendez-vous intermédiaire sera organisé pour appréhender la consolidation du cadre de l'opération d'expérimentation portant sur l'aménagement simplifié et l'autoconstruction encadrée et en déterminer les conditions précises de financement (en complément de l'autorisation anticipée de démarrage donnée par le comité d'engagement).

Ce point de rendez-vous pourrait également permettre d'acter le démarrage effectif des premiers travaux d'aménagement de la cité scolaire au regard des résultats de l'étude dédiée.

Le porteur de projet vise un objectif de présentation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain aux partenaires de l'ANRU au premier semestre 2018.

Le planning du protocole de préfiguration est précisé en annexe 8.

## **Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration**

### **13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement**

Le financement par l'Anru de projets de renouvellement urbain dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain est conditionné par la mise à disposition de contreparties au profit d'Action Logement, conformément à la convention Etat-Anru-UESL Action Logement portant sur le NPNRU. Les signataires du protocole s'engagent à respecter les termes de cette convention tripartite et à définir pendant la phase de protocole ces contreparties, notamment en termes de mise à disposition de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux.

Dans le temps du projet, le porteur de projet se rapprochera d'Action Logement, pour estimer les contreparties le cas échéant, conformément à la convention Etat-Anru-UESL Action Logement portant sur le NPNRU.

### **13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole**

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à respecter les orientations de la nouvelle charte nationale d'insertion de l'Anru adoptée par le conseil d'administration du 24 mars 2015.

### **13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole**

#### **13.3.1 – Le financement des opérations par l'Anru**

Le tableau financier type de l'annexe 7 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du NPNRU.

Les montants des concours financiers de l'Agence résultent de l'application des dispositions du titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU.

Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable de 831 000 € pour les études, expertises et la conduite du projet de renouvellement urbain et de 3.000.000 € pour des opérations d'investissement programmées dans le temps du protocole, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 7.

Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

Les subventions de l'Anru sont attribuées sous réserve des dispositions du règlement général et du règlement financier en vigueur à la date de l'engagement financier de l'opération et du respect des engagements contractuels inscrits dans le présent protocole de préfiguration.

#### **13.3.2 Le financement des opérations par l'Anah<sup>2</sup>**

SANS OBJET

#### **13.3.3. Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations**

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées dans le tableau en annexe 10, et ses modalités d'intervention, seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

#### **13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires**

L'ETAT s'engage à financer les opérations décrites à l'article 9-5 pour un montant de 170 000 € ; les crédits sont inscrits ou valorisés au CPER.

Le Conseil Départemental de Mayotte s'engage à fixer les opérations décrites à l'article 9-5 pour un montant de 180 000 € ; les crédits sont inscrits au budget et sont valorisés à l'axe du contrat de projet 2015-2020.

### **13.4. Contrôle et audits**

Sur demande de l'Agence, les maîtres d'ouvrage signataires faciliteront, à tout moment, le contrôle par l'Agence de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements et

---

<sup>2</sup> si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé).

objectifs du présent protocole de préfiguration, notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.

Le cas échéant, les maîtres d'ouvrage faciliteront également le contrôle sur place, réalisé dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général de l'Anru. Le signataire du protocole de préfiguration est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général de l'Anru peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc.).

### **13.5. Conséquences du non-respect des engagements**

Les manquements constatés dans l'application du présent protocole de préfiguration font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée par le directeur général de l'Anru, en lien avec le délégué territorial. Celui-ci prend éventuellement l'avis du comité d'engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, son conseil d'administration.

Il peut décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels;
- la mise en œuvre de mesures compensatoires ;
- la suspension des paiements pour un ou plusieurs maîtres d'ouvrage ;
- la réduction des concours financiers attribués par l'Agence prévus dans le protocole de préfiguration, même si ceux-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné au constat, qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des aides attribuées par l'Agence ;
- le réexamen du protocole de préfiguration appelant éventuellement la signature d'un avenant ;
- la suspension, voire la résiliation du protocole de préfiguration.

Dans tous les cas, la décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires du protocole.

### **13.6. Clause de renégociation du protocole**

Le présent protocole de préfiguration pourra donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit l'action de l'Agence.

### **13.7. Traitement des litiges**

Les litiges survenant dans l'application du présent protocole seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'Anru.

Pour ce qui concerne les actions financées par l'Anah, les litiges survenant dans l'application du présent protocole sont régis par le règlement général de l'Anah.

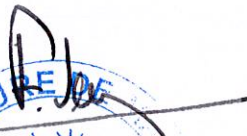
### 13.8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence

Les signataires du présent protocole de préfiguration confirment avoir pris connaissance de l'ensemble des conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence précisées dans son règlement général et son règlement financier relatifs au NPNRU.

Fait en 5 exemplaires, le 10/06/2016

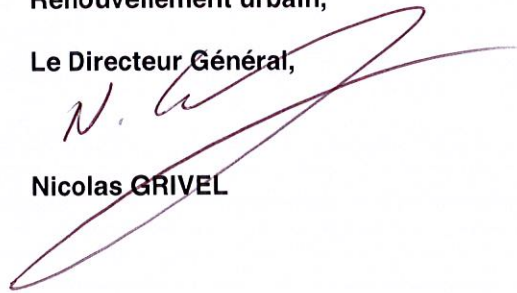
Pour l'Etat,

Le Préfet de Mayotte,

  
Frédéric VEAU  


Pour L'Agence Nationale pour le  
Renouvellement urbain,

Le Directeur Général,

Nicolas GRIVEL  


Pour la commune de Mamoudzou,

Le Maire,

  
Mohamed MAJANI  

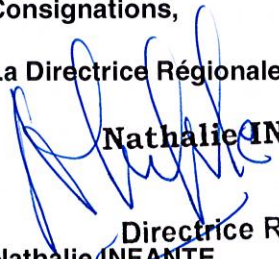

Pour le Conseil départemental  
de Mayotte,

Le Président,

Soibahadine IBRAHIM  
RAMADANI  
  


Pour la Caisse des Dépôts, et  
Consignations,

La Directrice Régionale,

  
Nathalie INFANTE  
Directrice Régionale  
Nathalie INFANTE

L'Agence Nationale pour  
l'Amélioration de l'Habitat,

  
Blanche GUILLEMOT



| PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                               |           |              |          |                  |         |         |                            |                         |               |              |                 |                 |                     |      |        |            |        |      |       |              |              |                 |          |            |          |   |   |  |  |  |  |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------|--------------|----------|------------------|---------|---------|----------------------------|-------------------------|---------------|--------------|-----------------|-----------------|---------------------|------|--------|------------|--------|------|-------|--------------|--------------|-----------------|----------|------------|----------|---|---|--|--|--|--|--|--|
| N° PROTOCOLE : 555                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                               |           |              |          |                  |         |         |                            |                         | CONTRIBUTIONS |              |                 |                 |                     |      |        |            |        |      | PRETS |              |              |                 |          | ECHEANCIER |          |   |   |  |  |  |  |  |  |
| ZONE INTERVENTION                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                               |           |              |          |                  |         |         |                            |                         |               |              |                 |                 |                     |      |        |            |        |      |       |              |              |                 |          |            |          |   |   |  |  |  |  |  |  |
| 97611/Mamoudzou/OPV national/Quartier Prioritaire De Kawéni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                               |           |              |          |                  |         |         |                            |                         |               |              |                 |                 |                     |      |        |            |        |      |       |              |              |                 |          |            |          |   |   |  |  |  |  |  |  |
| PORTEUR DE PROJET                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                               |           |              |          |                  |         |         |                            |                         |               |              |                 |                 |                     |      |        |            |        |      |       |              |              |                 |          |            |          |   |   |  |  |  |  |  |  |
| N° de protocole(3 caractères)<br>+ N°INSEE (OPV sur 7 caractères)<br>+ N° de famille d'opérations (sur 2 caractères)<br>+ N° Chrono = identifiant de l'opération financière(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maître d'ouvrage et une unité de temps)<br>N° Chrono=opérations physiques élémentaires(objet d'une attribution de subvention) |                                               |           |              |          |                  |         |         |                            |                         |               |              |                 |                 |                     |      |        |            |        |      |       |              |              |                 |          |            |          |   |   |  |  |  |  |  |  |
| COMMENTAIRE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | LOCALISATION                                  | IMMEUBLES | LOGEMENTS    | COUT PAR | MAITRE D'OUVRAGE | COUT HT | AUX TVA | COUT TTC                   | BASE DE                 | VILLE         | EPCI         | CONSEIL GENERAL | CONSEL REGIONAL | BAILLEUR SOCIAL     | CDC  | EUROPE | ETAT       | AUTRES | ANRU | PRETS | Pour mémoire | Pour mémoire | Demarrage       | Durée en | verif      |          |   |   |  |  |  |  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | OPV DE RATTACHEMENT de l'OPV assimilé commune | NBRE      | TYPE (M.R.+) | NBRE     | SHON             | LOGT    | M2      |                            | FINANCEMENT PREVISIONNE |               |              |                 |                 | y compris les prêts |      |        |            |        |      |       |              | Prêt CDC     | Prêt Bonifié AL | Année    | semestre   | semestre |   |   |  |  |  |  |  |  |
| 12 CONDUITE DE PROJET                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                               |           |              |          |                  |         |         |                            |                         |               |              |                 |                 |                     |      |        |            |        |      |       |              |              |                 |          |            |          |   |   |  |  |  |  |  |  |
| 555 6976023 12 0001 001 Plan d'aménagement d'ensemble de la zone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | NPN                                           | QP976023  |              |          | 0,00             | 0,00    | 0,00    | 9E/COMMUNE DE MAMOUZOU/200 | 80 000,00               | 0,00%         | 80 000,00    | 80 000,00       | 8 000,00        | 10,00%              | 0,00 | 0,00%  | 0,00       | 0,00%  | 0,00 | 0,00% | 0,00         | 0,00%        | 0,00            | 0,00     | 2016       | 2        | 4 | V |  |  |  |  |  |  |
| 555 6976023 12 0001 002 Potentialité d'emploi et d'aménagement de                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | NPN                                           | QP976023  |              |          | 0,00             | 0,00    | 0,00    | 9E/COMMUNE DE MAMOUZOU/200 | 80 000,00               | 0,00%         | 80 000,00    | 80 000,00       | 8 000,00        | 10,00%              | 0,00 | 0,00%  | 0,00       | 0,00%  | 0,00 | 0,00% | 0,00         | 0,00%        | 0,00            | 0,00     | 2016       | 2        | 4 | V |  |  |  |  |  |  |
| 555 6976023 12 0001 003 Etude de définition et de programmation d                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | NPN                                           | QP976023  |              |          | 0,00             | 0,00    | 0,00    | 9E/COMMUNE DE MAMOUZOU/200 | 400 000,00              | 0,00%         | 400 000,00   | 400 000,00      | 40 000,00       | 10,00%              | 0,00 | 0,00%  | 120 000,00 | 30,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00         | 0,00%        | 0,00            | 0,00     | 2016       | 2        | 4 | V |  |  |  |  |  |  |
| 555 6976023 12 0001 004 Etude géotechniques, conception d'ouvrage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | NPN                                           | QP976023  |              |          | 0,00             | 0,00    | 0,00    | 9E/COMMUNE DE MAMOUZOU/200 | 100 000,00              | 0,00%         | 100 000,00   | 100 000,00      | 10 000,00       | 10,00%              | 0,00 | 0,00%  | 0,00       | 0,00%  | 0,00 | 0,00% | 0,00         | 0,00%        | 0,00            | 0,00     | 2017       | 2        | 2 | V |  |  |  |  |  |  |
| 555 6976023 12 0001 005 AMO: étude complémentaires techniques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | NPN                                           | QP976023  |              |          | 0,00             | 0,00    | 0,00    | 9E/COMMUNE DE MAMOUZOU/200 | 100 000,00              | 0,00%         | 100 000,00   | 100 000,00      | 10 000,00       | 10,00%              | 0,00 | 0,00%  | 0,00       | 0,00%  | 0,00 | 0,00% | 0,00         | 0,00%        | 0,00            | 0,00     | 2017       | 2        | 3 | V |  |  |  |  |  |  |
| 555 6976023 12 0001 006 AMO: diagnostic de l'occupation sociale et                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | NPN                                           | QP976023  |              |          | 0,00             | 0,00    | 0,00    | 9E/COMMUNE DE MAMOUZOU/200 | 100 000,00              | 0,00%         | 100 000,00   | 100 000,00      | 10 000,00       | 10,00%              | 0,00 | 0,00%  | 40 000,00  | 40,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00         | 0,00%        | 0,00            | 0,00     | 2017       | 2        | 3 | V |  |  |  |  |  |  |
| 555 6976023 12 0001 007 AMO: opération démonstrative: définition                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | NPN                                           | QP976023  |              |          | 0,00             | 0,00    | 0,00    | 9E/COMMUNE DE MAMOUZOU/200 | 100 000,00              | 0,00%         | 100 000,00   | 100 000,00      | 10 000,00       | 10,00%              | 0,00 | 0,00%  | 20 000,00  | 20,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00         | 0,00%        | 0,00            | 0,00     | 2016       | 2        | 4 | V |  |  |  |  |  |  |
| 555 6976023 12 0001 008 AMO: animation et concertation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | NPN                                           | QP976023  |              |          | 0,00             | 0,00    | 0,00    | 9E/COMMUNE DE MAMOUZOU/200 | 60 000,00               | 0,00%         | 60 000,00    | 60 000,00       | 18 000,00       | 30,00%              | 0,00 | 0,00%  | 0,00       | 0,00%  | 0,00 | 0,00% | 0,00         | 0,00%        | 0,00            | 0,00     | 2016       | 2        | 4 | V |  |  |  |  |  |  |
| 555 6976023 12 0001 009 Chef de projet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | NPN                                           | QP976023  |              |          | 0,00             | 0,00    | 0,00    | 9E/COMMUNE DE MAMOUZOU/200 | 230 000,00              | 0,00%         | 230 000,00   | 230 000,00      | 69 000,00       | 30,00%              | 0,00 | 0,00%  | 0,00       | 0,00%  | 0,00 | 0,00% | 0,00         | 0,00%        | 0,00            | 0,00     | 2016       | 2        | 4 | V |  |  |  |  |  |  |
| 555 6976023 12 0001 010 Chargé d'opération                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | NPN                                           | QP976023  |              |          | 0,00             | 0,00    | 0,00    | 9E/COMMUNE DE MAMOUZOU/200 | 190 000,00              | 0,00%         | 190 000,00   | 190 000,00      | 57 000,00       | 30,00%              | 0,00 | 0,00%  | 0,00       | 0,00%  | 0,00 | 0,00% | 0,00         | 0,00%        | 0,00            | 0,00     | 2016       | 2        | 4 | V |  |  |  |  |  |  |
| 555 6976023 12 0001 011 Coordinateur GUP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | NPN                                           | QP976023  |              |          | 0,00             | 0,00    | 0,00    | 9E/COMMUNE DE MAMOUZOU/200 | 190 000,00              | 0,00%         | 190 000,00   | 190 000,00      | 57 000,00       | 30,00%              | 0,00 | 0,00%  | 0,00       | 0,00%  | 0,00 | 0,00% | 0,00         | 0,00%        | 0,00            | 0,00     | 2016       | 2        | 4 | V |  |  |  |  |  |  |
| 555 6976023 12 0001 012 Chef de projet action économique                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | NPN                                           | QP976023  |              |          | 0,00             | 0,00    | 0,00    | 9E/COMMUNE DE MAMOUZOU/200 | 60 000,00               | 0,00%         | 60 000,00    | 60 000,00       | 42 000,00       | 70,00%              | 0,00 | 0,00%  | 0,00       | 0,00%  | 0,00 | 0,00% | 0,00         | 0,00%        | 0,00            | 0,00     | 2016       | 2        | 4 | V |  |  |  |  |  |  |
| SOUS TOTAL 12 CONDUITE DE PROJET                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                               |           |              | 0        | 0                | 0,00    | 0,00    |                            | 1 690 000,00            |               | 1 690 000,00 | 1 690 000,00    | 339 000,00      | 20,06%              | 0,00 | 0,00%  | 180 000,00 | 10,65% | 0,00 | 0,00% | 0,00         | 0,00%        | 0,00            | 0,00     |            |          |   |   |  |  |  |  |  |  |
| TOTAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                               |           |              | 0        | 0                | 0,00    |         |                            | 1 690 000,00            |               | 1 690 000,00 | 1 690 000,00    | 339 000,00      | 20,06%              | 0,00 | 0,00%  | 180 000,00 | 10,65% | 0,00 | 0,00% | 0,00         | 0,00%        | 0,00            | 0,00     |            |          |   |   |  |  |  |  |  |  |

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.

(2) Chaque opération est repérée dans le temps par le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005.2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005). La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'étend sur 4 semestres soit 24 mois.)

Pour l'Etat

Le Préfet de Mayotte,

Frédéric VEAU

Pour l'Agence Nationale  
pour le Renouveau  
Urbain,

Le directeur Général,

Nicolas GRIVEL

Pour la commune de  
Mamoudzou,

Le Maire,

Mohamed MAJANI

Pour le Conseil  
Départemental de  
Mayotte,

Le Président,

Soibahadine IBRAHIM  
RAMADANIPour la Caisse des  
Dépôts et des  
Consignations,

La Directrice Régionale,

Nathalie INFANTE

L'Agence Nationale pour  
l'Amélioration de  
l'Habitat,

La Directrice générale,

Blanche GUILLEMOT

Guillemot

| PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                     |                     |             |               |           |           |          |                 |                             |              |          |                          |              |            |                 |                 |                     |            |        |      |        |      |       |              |              |           |          |       |       |            |        |            |        |      |       |      |      |      |   |   |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|-------------|---------------|-----------|-----------|----------|-----------------|-----------------------------|--------------|----------|--------------------------|--------------|------------|-----------------|-----------------|---------------------|------------|--------|------|--------|------|-------|--------------|--------------|-----------|----------|-------|-------|------------|--------|------------|--------|------|-------|------|------|------|---|---|---|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                     |                     |             |               |           |           |          |                 |                             |              |          |                          |              |            |                 | CONTRIBUTIONS   |                     |            |        |      |        |      |       |              |              | PRETS     |          |       |       | ECHEANCIER |        |            |        |      |       |      |      |      |   |   |   |
| N° PROTOCOLE : 555                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | LOCALISATION        |                     |             |               |           |           |          |                 |                             |              |          |                          |              |            |                 |                 |                     |            |        |      |        |      |       |              |              |           |          |       |       |            |        |            |        |      |       |      |      |      |   |   |   |
| ZONE INTERVENTION                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | NSEE QPVE COMMUNE   |                     |             |               |           |           |          |                 |                             |              |          |                          |              |            |                 |                 |                     |            |        |      |        |      |       |              |              |           |          |       |       |            |        |            |        |      |       |      |      |      |   |   |   |
| 97611/Mamoudzou/QPV national/Quartier Prioritaire De Kawéni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | QP976023            | 97611               |             |               |           |           |          |                 |                             |              |          |                          |              |            |                 |                 |                     |            |        |      |        |      |       |              |              |           |          |       |       |            |        |            |        |      |       |      |      |      |   |   |   |
| PORTEUR DE PROJET                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                     |                     |             |               |           |           |          |                 |                             |              |          |                          |              |            |                 |                 |                     |            |        |      |        |      |       |              |              |           |          |       |       |            |        |            |        |      |       |      |      |      |   |   |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                     |                     |             |               |           |           |          |                 |                             |              |          |                          |              |            |                 |                 |                     |            |        |      |        |      |       |              |              |           |          |       |       |            |        |            |        |      |       |      |      |      |   |   |   |
| N° de protocole(3 caractères)<br>* N°INSEE (QPV sur 7 caractères)<br>** N° de famille d'opérations (sur 2 caractères)<br>*** N° Chrono = Identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maître d'ouvrage et une unité de temps)<br>**** N° Chrono=opérations physiques élémentaires(sujet d'une attribution de subvention) |                     |                     | COMMENTAIRE | LOCALISATION  | IMMEUBLES | LOGEMENTS | COUT PAR | MATRE D'OUVRAGE | COUT HT                     | AUX TVA      | COUT TTC | BASE DE                  | VILLE        | EPCI       | CONSEIL GENERAL | CONSEL REGIONAL | BAILLEUR SOCIAL     | CDC        | EUROPE | ETAT | AUTRES | ANRU | PRETS | Pour mémoire | Pour mémoire | Demarrage | Durée en | vérif |       |            |        |            |        |      |       |      |      |      |   |   |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | OPV DE RATTACHEMENT | LIEU DE REALISATION | NBRE        | TYPE (M.I.R+) | NBRE      | SHON      | LOGT     | M2              |                             |              |          | FINANCEMENT PREVISIONNEL |              |            |                 |                 | y compris les prêts |            |        |      |        |      |       |              |              |           |          |       |       |            |        |            |        |      |       |      |      |      |   |   |   |
| 12 CONDUITE DE PROJET                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                     |             |               |           |           |          |                 |                             |              |          |                          | %            | %          | %               | %               | %                   | %          | %      | %    | %      | %    | %     | %            | %            | %         | %        | %     |       |            |        |            |        |      |       |      |      |      |   |   |   |
| 555 6975023 12 0001 Plan d'aménagement d'ensemble de la zone sc                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | NPN                 |                     | 0           |               | 0         | 0.00      | 0.00     | 0.00            | 9E/COMMUNE DE MAMOUDZOU/200 | 1 690 000.00 | 0.00%    | 1 690 000.00             | 1 690 000.00 | 339 000.00 | 20.06%          | 0.00            | 0.00%               | 180 000.00 | 10.65% | 0.00 | 0.00%  | 0.00 | 0.00% | 170 000.00   | 10.06%       | 0.00      | 0.00%    | 0.00  | 0.00% | 170 000.00 | 10.06% | 831 000.00 | 49.17% | 0.00 | 0.00% | 0.00 | 0.00 | 2016 | 2 | 5 | V |
| Sous TOTAL 12 CONDUITE DE PROJET                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |                     |             |               | 0         | 0.00      | 0.00     | 0.00            |                             | 1 690 000.00 |          | 1 690 000.00             | 1 690 000.00 | 339 000.00 | 20.06%          | 0.00            | 0.00%               | 180 000.00 | 10.65% | 0.00 | 0.00%  | 0.00 | 0.00% | 170 000.00   | 10.06%       | 0.00      | 0.00%    | 0.00  | 0.00% | 170 000.00 | 10.06% | 831 000.00 | 49.17% | 0.00 | 0.00% | 0.00 | 0.00 |      |   |   |   |
| TOTAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                     |             |               | 0         | 0.00      |          |                 |                             | 1 690 000.00 |          | 1 690 000.00             | 1 690 000.00 | 339 000.00 | 20.06%          | 0.00            | 0.00%               | 180 000.00 | 10.65% | 0.00 | 0.00%  | 0.00 | 0.00% | 170 000.00   | 10.06%       | 0.00      | 0.00%    | 0.00  | 0.00% | 170 000.00 | 10.06% | 831 000.00 | 49.17% | 0.00 | 0.00% | 0.00 | 0.00 |      |   |   |   |

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.  
(2) Chaque opération est repérée dans le temps par :  
Le nombre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex : 2005.2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)  
La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'étend sur 4 semestres soit 24 mois

## **Annexes**

1. Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville.
2. Plan(s) du ou des quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'Anru.
3. Plans présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement (grand Mamoudzou).
4. Description de la gouvernance et de la conduite de projet (organigramme...).
5. Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés (planning – rapport de présentation).
6. Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation (micro sites- voirie MJC)
7. Tableau financier relatif au protocole de préfiguration (cf. modèle type).
8. Planning de réalisation des actions du programme de travail.
9. Tableau des financements de l'Anah (cf. modèle type fourni par l'Anah)<sup>3</sup>
10. Tableau des financements de la CDC
11. Note de présentation de l'expérimentation de l'auto construction encadrée

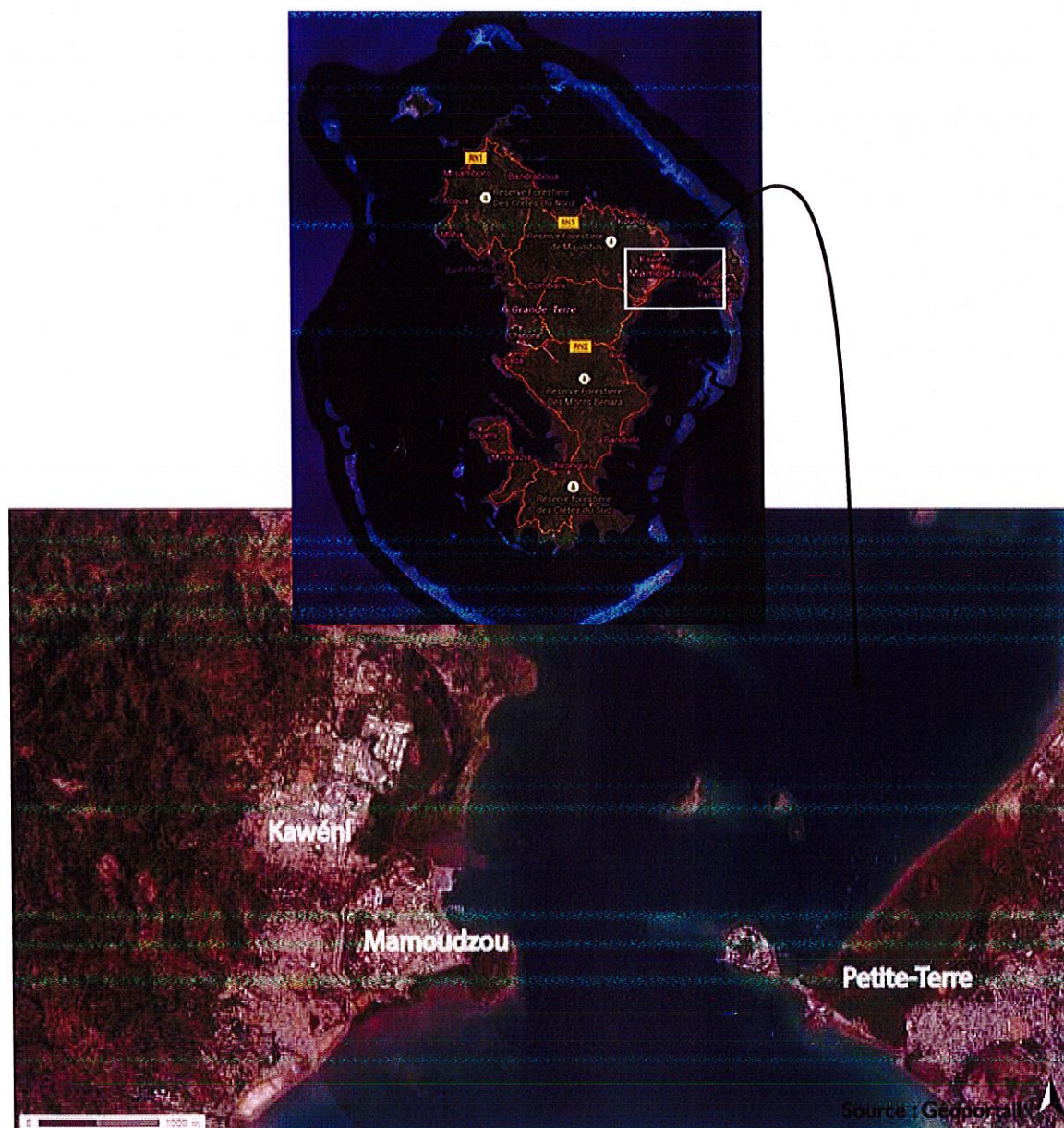
---

<sup>3</sup> *si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé)*



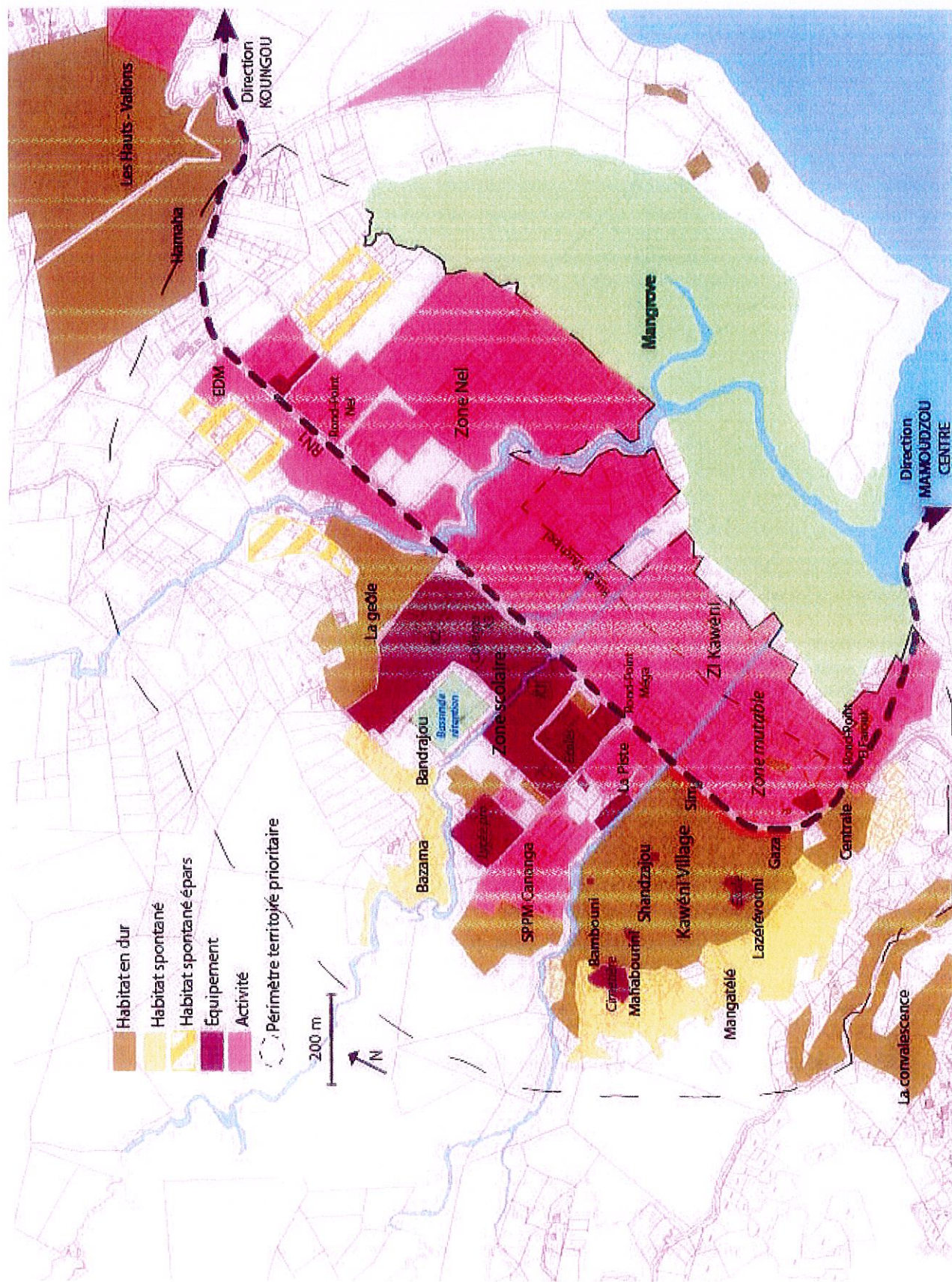
ANNEXE 1 - Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville

---



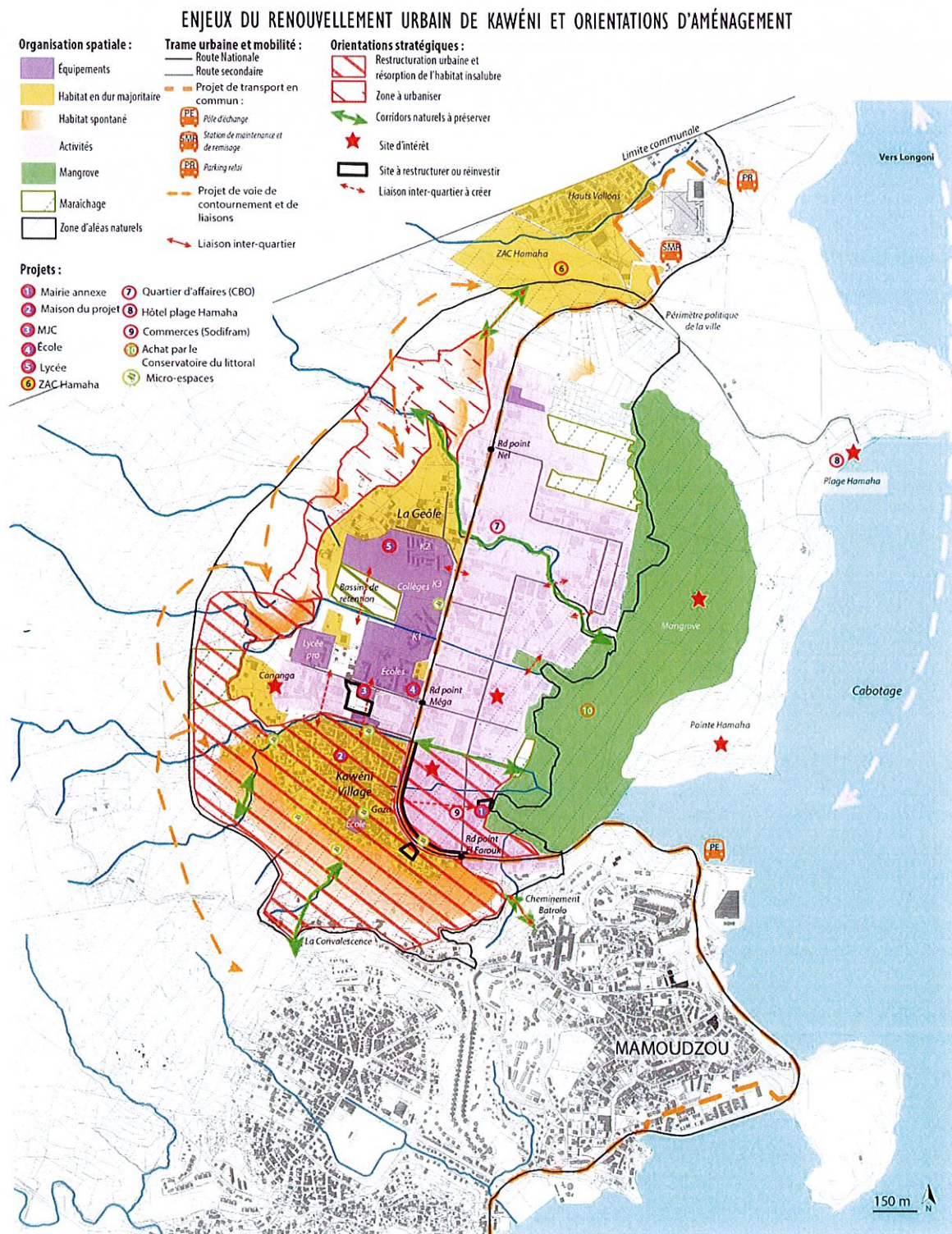


# ANNEXE 2 – Plan(s) du quartier qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain



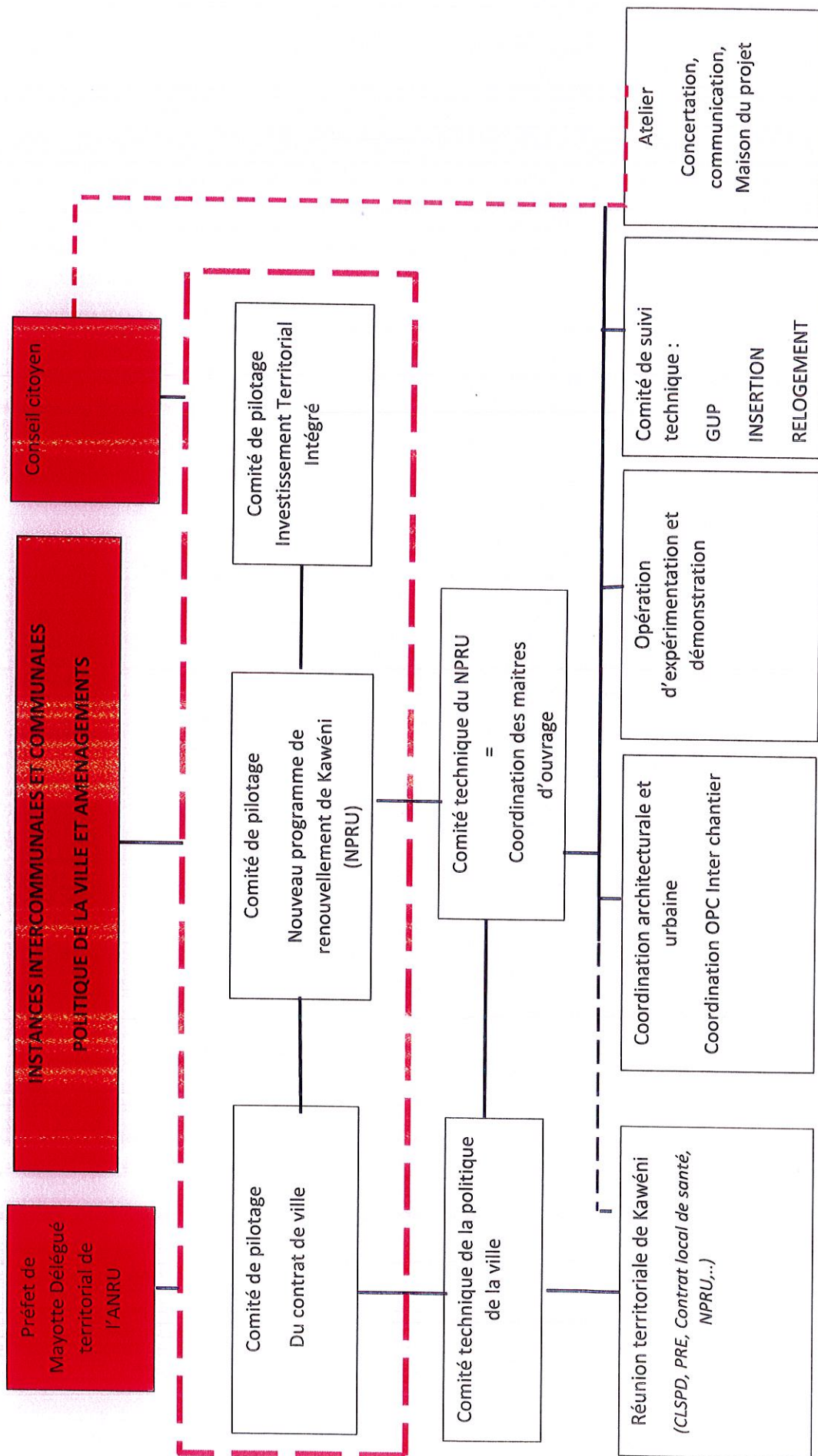


ANNEXE 3 : Plans présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement



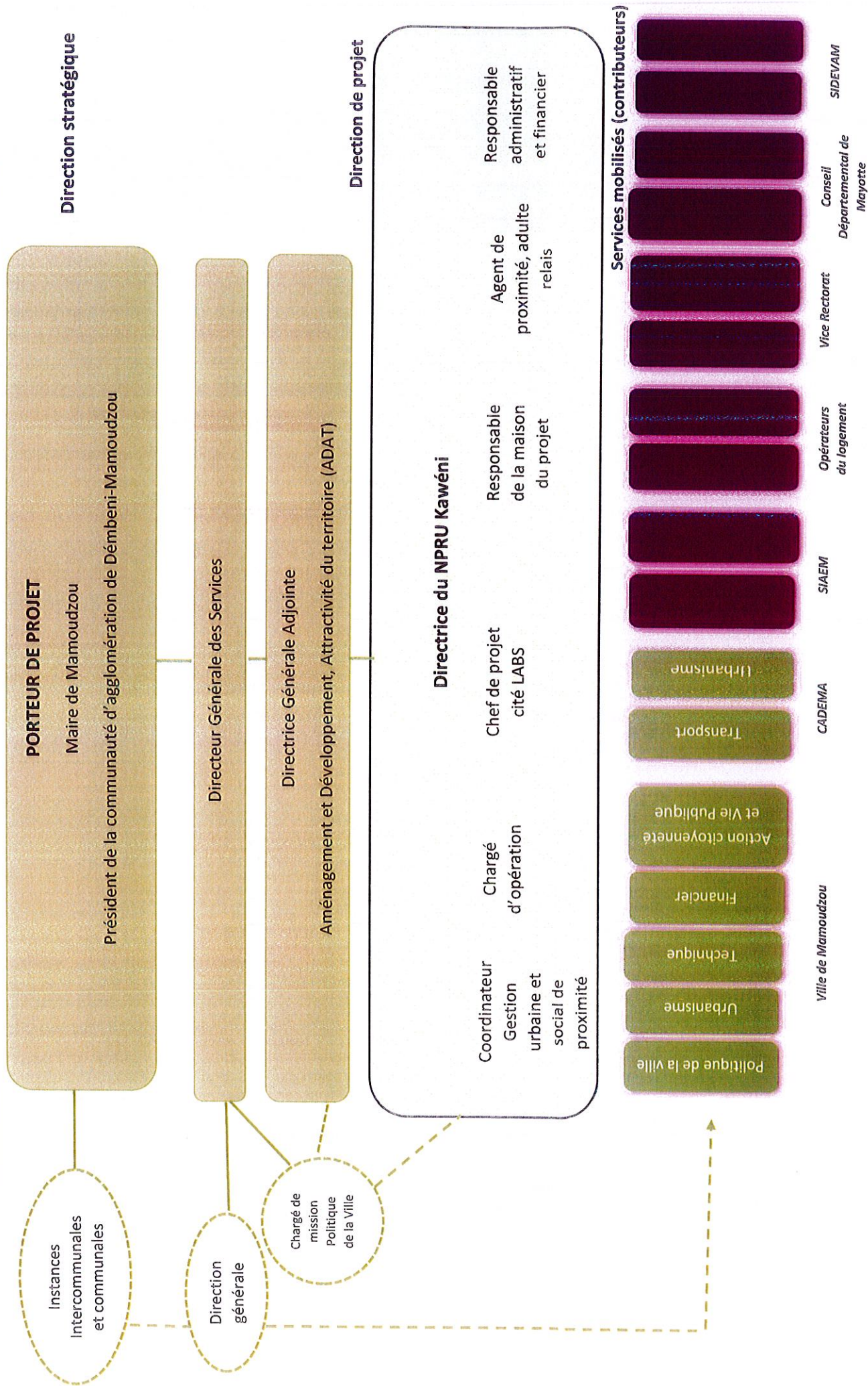


Annexe 4. a - DESCRIPTIF DE GOURVERNANCE DU NOUVEAU PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE KAWENI



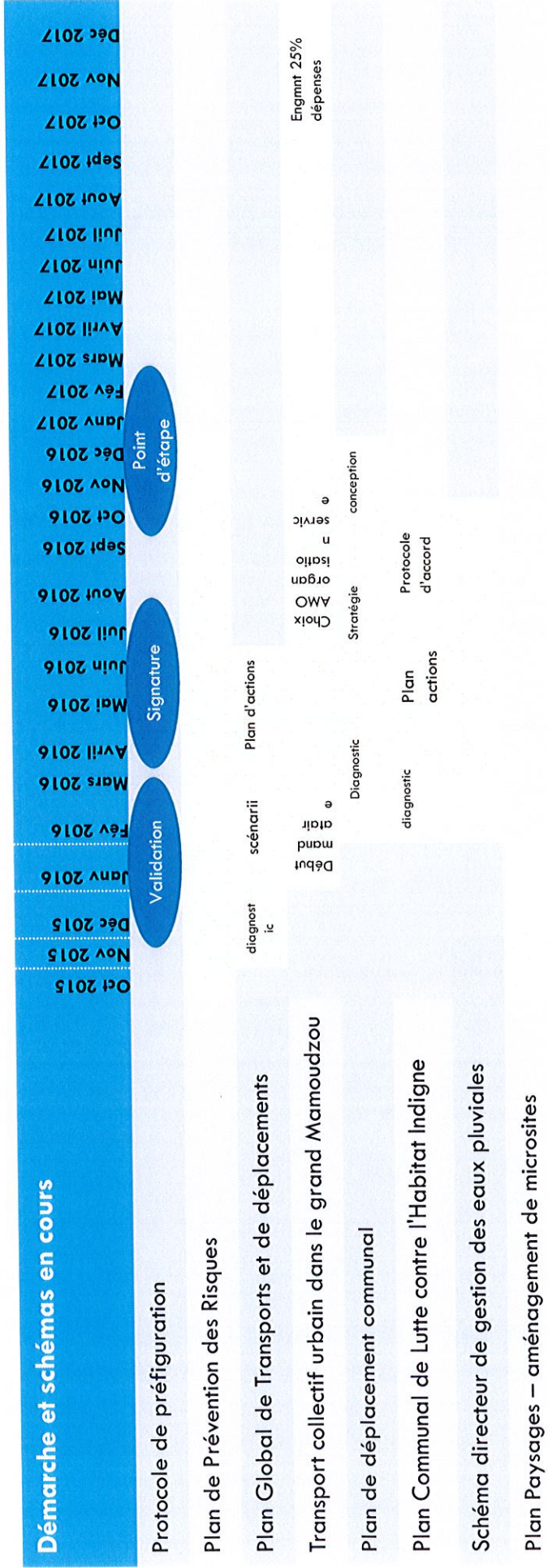


# Annexe 4. b - DESCRIPTIF DE LA CONDUITE DE PROJET DU NOUVEAU PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE KAWENI





# ANNEXE 5 - PLANNING DES DIAGNOSTICS, DES ÉTUDES ET OPÉRATIONS EN COURS





## ANNEXE 5 : Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés ou en cours

La ville de Mamoudzou a élaboré, début 2015, une étude préliminaire afin d'établir un premier diagnostic de Kawéni et recenser les projets en cours.

En parallèle, avec l'appui du Centre de Ressources de Mayotte, l'équipe municipale de Mamoudzou a réalisé son projet de territoire ainsi que le contrat de ville.

Le rapport de présentation offre une vision élargie des problématiques de Kawéni, en lien avec la dynamique territoriale dans laquelle ce territoire s'inscrit départementale ou communale.

De manière plus générale, la mairie de Mamoudzou a mis en place un Plan paysage à l'échelle du Grand Mamoudzou en décembre 2014. Il présente le diagnostic de ce territoire d'un point de vue paysager et définit des préconisations et orientations quant à l'aménagement dans un objectif de valorisation et de protection du patrimoine paysager.

Il présente à une échelle plus restreinte, notamment celle du cirque de Kawéni, les caractéristiques, les limites et dynamiques urbaines et paysagères ainsi que les enjeux et potentialités.

Les démarches en cours sont présentées dans le rapport de présentation et leur calendrier présenté ci-après.

Pour compléter les données sociales sur le quartier, la mairie de Mamoudzou a réalisé une enquête sociale partielle sur le quartier de Kawéni. Elle n'a pas pour ambition l'exhaustivité du recensement.

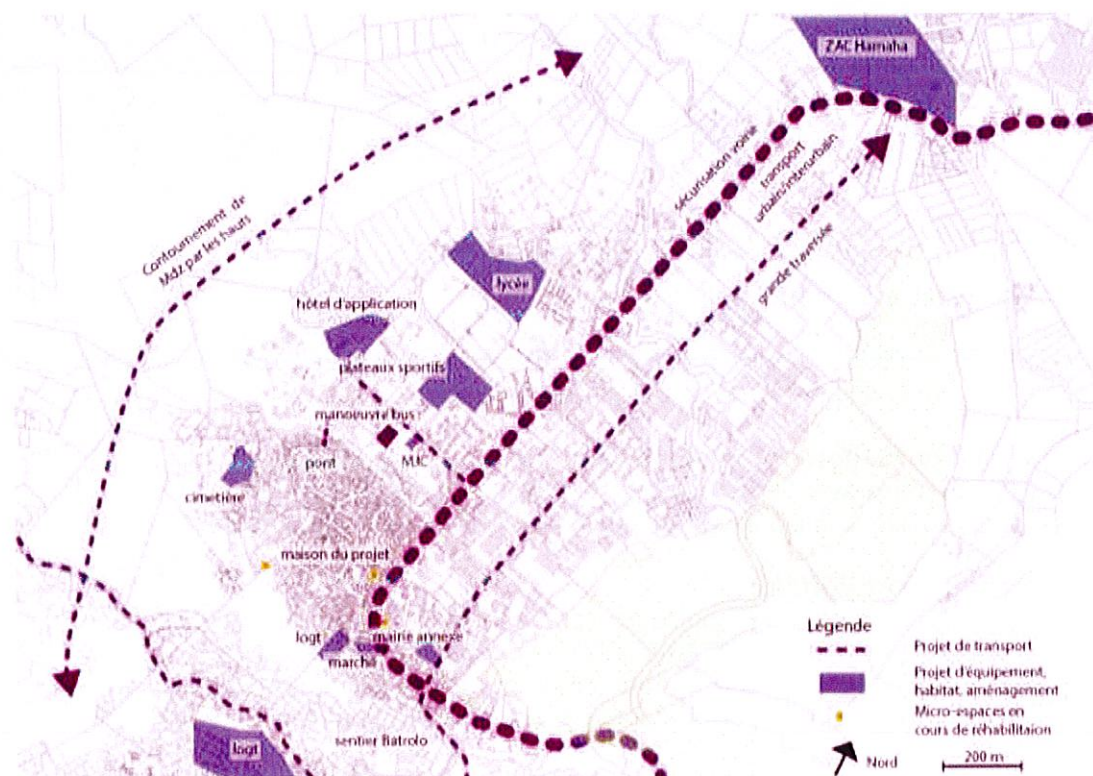
L'objectif est d'aller à la rencontre de toute la typologie des habitants du village, afin de donner une idée des réalités actuelles et des évolutions. Le résultat est de donner un visage aux différentes entités territoriales composant Kawéni.

L'étude reste restreinte à quelques poches d'habitation voulues représentatives. L'intervention de l'adulte relai, en tant que connaisseur de son territoire, a facilité le découpage géographique et le travail de terrain.

50 habitants ont été questionnés par le biais de courts questionnaires et entretiens réalisés au sein du village.



## ANNEXE 6 : Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation ou d'étude



### - Mobilité et déplacements

Le projet de transport collectif urbain est porté par la municipalité de Mamoudzou et sera transféré à la CADEMA courant 2016.

Il s'agit de déployer un réseau en site propre traversant tout Mamoudzou, partant de Tsoundzou 2 au sud jusqu'aux Hauts Vallons à la limite communale nord, avec des pôles d'échanges et des parcs relais.

Le projet serait également l'occasion de requalifier l'axe majeur qu'est la route nationale en boulevard urbain qualitatif, liaison entre les différents secteurs (village, zones d'activité, pôle scolaire).

Un plan de déplacement urbain est en cours d'étude également ; à l'instar de tout plan de déplacement urbain, et considérant les pratiques locales, la volonté est de favoriser les modes doux actifs et de ne pas amplifier le trafic automobile.

### - Construction de logement

Un programme est défini à l'extrémité nord sur la ZAC Hamaha. 400 logements sont programmés ainsi que le développement de nouvelles fonctions urbaines.

### - Equipements pour le sport, la culture, l'éducation et la jeunesse

A Kawéni, les équipements se concentrent autour et dans la zone scolaire : un lycée général, les tribunes du terrain de foot et du terrain de basket, une Maison de la Jeunesse et de la Culture.

La ville définit actuellement un projet de fonctionnement pour la MJC. Cet équipement est attendu par la communauté éducative l'environnant pour satisfaire une offre de lecture et culture manquante, de même que des services périscolaires pour les élèves. Une articulation avec le programme de réussite éducative est attendue.

ANNEXE 6 : Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation ou d'étude

- **Aménagement de micro-espaces identifiés dans le plan paysage**

La collectivité met en œuvre un programme d'aménagement de micro sites sur son territoire. Trois espaces de proximité sont identifiés sur Kaweni ; l'objectif est d'offrir des espaces publics formalisés et partagés pour la détente, le jeu.

L'aménagement vise à conforter le rôle d'animation d'un site déjà reconnu comme celui de Mangatélé. Les 3 espaces sont prévus pour être réhabilités début 2016.

- **Création de la mairie annexe et du centre technique et administratif de Kaweni**

La mairie de Mamoudzou a acheté le bâtiment et la parcelle, ex ancien siège d'EDM, en vue d'implanter une mairie annexe. La volonté est de fournir aux habitants un service de droit commun de proximité, se situant au sein de la zone d'activité dite mutable. Il est programmé au sein de cette structure des services à la population, un service d'état civil, le centre technique municipal et un bureau de police municipale.

- **Implantation de bornes fontaines pour l'accès à l'eau potable**

L'ARS, en collaboration avec la collectivité, déploie ses moyens pour favoriser un accès à l'eau potable généralisé. L'implantation de nouvelles bornes fontaines à Kawéni est prévue.

- **L'idée d'un parc agricole**

Dans un objectif de limitation de l'urbanisation spontanée à Kawéni, la collectivité réfléchit à la mise en place d'une zone naturelle d'utilité publique ou marchande encadrée.

Cette idée permet de réintroduire l'agriculture à Kawéni ou de restaurer une qualité paysagère sur les hauteurs. A terme, elle pourrait donner lieu à la création d'une filière économique à circuits courts, etc.

La société CANANGA a réussi à maîtriser une parcelle en permettant la culture de production végétale et évitant ainsi toutes occupations illicites.

# ANNEXE 8 - PLANNING DE RÉALISATION DES ACTIONS DU PROGRAMME DE TRAVAIL

[illegible]



# ANNEXE 8 - PLANNING DE RÉALISATION DES ACTIONS DU PROGRAMME DE TRAVAIL

**Démarches concertation – communication**  
– participation de la population

## Protocole de préfiguration

## Ouverture de la maison du projet de Kaweni

Recrutement responsable de la maison du projet

Assistance à maîtrise d'ouvrage animation et concertation

Mission CGET gestion urbaine de proximité

## Installation du conseil citoyens

Diffusion Kaweni Hima

