



VILLE DE KOUNGOU

PROTOCOLE DE PREFIGURATION NOUVEAU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN (NPRU) DE MAJICAVO-KOROPA



PREAMBULE	5
1. Rappel du diagnostic, des enjeux et des grandes orientations du contrat de ville	5
2. Le démarrage du NPRU depuis décembre 2015	6
Article 1 -Quartier d'intervention	8
1. Les indicateurs du territoire	8
2. L'effet levier du NPRU sur l'ensemble de la ville	9
Article 2 –Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole de préfiguration	10
2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville	10
2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain	11
2.2.1 Rechercher et expérimenter des formes diverses de l'habitat.....	11
2.1.2 Adapter la densité au sein du quartier	14
2.1.3 Favoriser la mixité fonctionnelle (logements, activités, équipements ...) et consolider le potentiel de développement économique	15
2.1.4 Ouvrir le quartier et renforcer la mobilité des habitants	16
2.1.5 Contribuer à la transition écologique du quartier en respectant la biodiversité locale	17
2.1.6 Réaliser des aménagements urbains adaptés aux pratiques locales et qui seront bénéfiques aux générations futures.....	18
Article 3 -Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'Anru dans le cadre du protocole de préfiguration	19
Article 4 -Programme de travail à réaliser au titre du protocole de préfiguration	21
Article 5 - Opération(s) faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage	30
Article 6 -Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain	32
6.1 Une co-construction régulière avec le Conseil Citoyen	32
6.3 Une Maison du Projet évolutive	33
Article 7 - Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014	34
Article 8 -Gouvernance et conduite de projet	35
8.1. Gouvernance	35
8.2. Conduite de projet	35
8.2.1 Instances de conduite du projet.....	35
8.2.2Le pilotage opérationnel.....	35
Article 9 - Opérations financées au titre du programme de travail	38
Article 10 - (A titre exceptionnel) Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration	42
Article 11 - Durée du protocole de préfiguration	44
Article 11.1 La durée d'exécution du programme physique	44
Article 11.2 La durée administrative du protocole de préfiguration.....	44
Article 12 -Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain - points de rendez-vous avec l'ANRU	45
Article 13 -Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration	46
13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement	46

¹Les photos de la page de garde ont été prises par Stéphanie SIMONET, Directrice du projet de rénovation urbaine, entre janvier et juillet 2016 sur le quartier.

13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole	46
13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole	46
Article 13.4 Le respect des règlements de l'Anru	47
Article 13.8. Traitement des litiges	48
Article 13.9. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence	48
Article 14 –Dispositions diverses	49
Article 14.1 La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'Anru.....	49
Article 14.2 La signalétique des chantiers	49
ANNEXES	51

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 n° 2016.00198 du Conseil Départemental publiée le 09 décembre 2016

Vu la Délibération n° 030 / 2016 du Conseil Municipal de la ville de Koungou le 04 septembre 2016

SIGNATAIRES

- L'Etat représenté par le Préfet du Département de Mayotte,
- L'ANRU désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par son Directeur Général,
- Le Conseil Départemental, représenté par son Président,
- La commune de Koungou représentée par son Maire,
- La Caisse des Dépôts et Consignations désignée ci-après « CDC », représentée par son Directeur du Réseau et des Territoires.

PREAMBULE

1. Rappel du diagnostic, des enjeux et des grandes orientations du contrat de ville

La loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a défini un nouveau cadre pour la politique de la ville dans laquelle la commune de Koungou s'est engagée depuis 2012. Par décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014, l'Etat a identifié trois sites sur Koungou² comme Quartiers Prioritaires relevant de la politique de la ville (QPV) : Majicavo-Koropa, Koungou village et Longoni. Ces quartiers comptabilisent 20740 habitants soit ; sur une population totale de 26488 habitants³ ; 78% de la population.

Koungou est la 2^{ème} ville de Mayotte. Elle constitue le 2^{ème} lieu d'activité économique de l'île avec la présence du port de Longoni, la centrale d'électricité, le stockage des hydrocarbures et une importante zone industrielle. C'est un territoire attractif, à forts potentiels, mais qui concentre également des fragilités. Sa population ne cesse de croître du fait de l'arrivée quotidienne et massive d'un grand nombre de personnes d'origine étrangère (principalement anjouanaises) qui n'ont pas de papier. Ces populations contribuent à l'extension urbaine non maîtrisée du territoire. En une journée, chacune construit un banga en tôle sur des terrains qu'elles occupent sans droit ni titre. Très fréquemment, les zones où elles sont installées sont soumises à des aléas naturels (inondations, glissements de terrain, chutes de blocs de pierre, cyclones ...) forts et moyens dont elles exacerbent la fragilité. Elles se mettent en danger ainsi que les autres habitations autour. Majicavo-Koropa est le QPV le plus touché par cette situation. L'expansion sur les collines et ravines aux alentours accentue des problématiques sanitaires, sociales, hydrauliques et environnementales déjà énormes. Ces « images » d'urbanisation non maîtrisée par de l'habitat informel renvoient à une impression d'anarchie, d'insécurité, de pauvreté et de « lâcher-prise » par les pouvoirs publics. La contractualisation du contrat de ville communal et celle en cours du protocole de préfiguration du NPRU de Majicavo-Koropa (retenu dans les 200 quartiers d'intérêt national) entre la commune et l'Etat et d'autres partenaires marquent au contraire une forte volonté politique et technique de pallier à ces situations.

Parmi les principales données du diagnostic territorial du contrat de ville communal signé en juillet 2015, sur les trois QPV dont Majicavo-Koropa, on constate :

- Une forte part des 15-64 ans est sans emploi. Sur les QPV, le taux varie entre 48.3% de chômage sur Majicavo-Koropa et 42.1% à Koungou.
- Une forte proportion des plus de 15 ans est sans diplôme ; 85.9% à Majicavo-Koropa.
- Une part importante de logements ne dispose pas d'un point d'eau potable à l'intérieur ; dont 45.3 % à Majicavo-Koropa.
- En moyenne, 11.50% des logements sur les QPV ne disposent pas d'un accès à l'électricité.
- Enfin, 48.13% des habitations sur les QPV sont des habitations de fortune.

En réponse à ce diagnostic, les **principaux enjeux** sont les suivants :

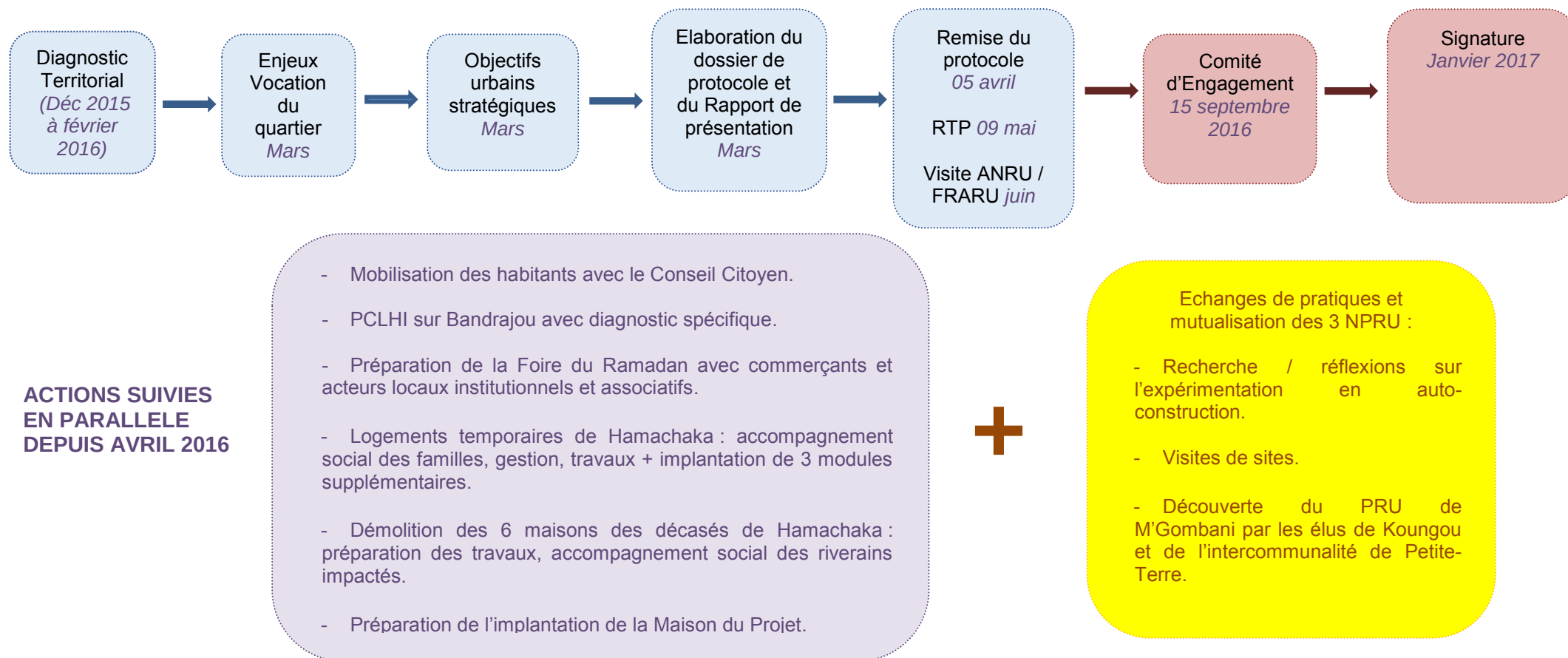
- Lutter contre l'habitat indigne et l'insalubrité,
- Corriger les dysfonctionnements urbains les plus importants,
- Offrir des sas d'insertion intermédiaire et de proximité adaptés aux populations,
- Appuyer la création d'entreprises et les initiatives des habitants,
- Développer l'accès aux soins,
- Mettre en œuvre des mesures éducatives,
- Favoriser la citoyenneté et la prévention de la délinquance.

²Comme détaillé dans le Rapport de présentation, la ville de Koungou est composée de 6 villages : Majicavo-Lamir, Majicavo-Koropa, Koungou, Trévani, Kangani et Longoni. Se référer à la cartographie en annexe n° 1.

³Source INSEE 2012, Contrat de ville communal de Koungou page 25.

2. Le démarrage du NPRU depuis décembre 2015

Le schéma ci-dessous synthétise les étapes méthodologies suivies pour la mise en œuvre du NPRU depuis décembre 2015. Les habitants et notamment le Conseil Citoyen ont été et restent impliqués dans l'ensemble de ces étapes.



Le présent protocole de préfiguration s'appuie sur le dossier examiné par le comité d'engagement du 15 septembre 2016, et dont la composition est définie en annexe du règlement général de l'ANRU.

Article 1 -Quartier d'intervention

1. Les indicateurs du territoire

Le village de Majicavo-Koropa compte **9130 habitants** selon le recensement INSEE de l'année 2012. Sur une population totale de 26488 habitants à Koungou, cela représente **34 % de la population**. C'est le village le plus peuplé de la commune de Koungou.

Au vu de l'afflux quotidien d'immigrés clandestins d'origine anjouanaise sur ce quartier particulièrement touché sur Koungou, il y aurait le double d'habitants ; soit **18000 habitants** ; dont une grande partie en situation irrégulière.

Comme indiqué dans le Rapport de Présentation, les partenaires sociaux (CAF, CSS -*Sécurité Sociale*-, CIMADE) n'ont pas été en mesure de transmettre des données chiffrées précises quant à la population de Majicavo-Koropa. Un tableau synthétique d'indicateurs comparatifs entre le quartier, la ville, les villes similaires et Mayotte est également joint en annexe n° 11 de ce document. Le diagnostic territorial en cours dans le cadre du PCLHI (Plan Communal de Lutte contre l'Habitat Insalubre) devrait permettre d'affiner les données.

Les principaux dysfonctionnements urbains identifiés sur le quartier sont les suivants :

- Un habitat privé dégradé et spontané constituant un parc social de fait.
- Un habitat informel qui croît quotidiennement du fait de la présence massive de populations clandestines et transforme le quartier en une succession de plusieurs bidonvilles.
- L'extension urbaine non maîtrisée et les régularisations à la parcelle font qu'il n'y a aucune vue d'ensemble en termes d'aménagement du territoire.
- Peu d'accès à des réseaux de base sécurisés et sains.
- En résulte une urgence sanitaire et sociale et l'accroissement de l'exposition aux risques majeurs naturels : inondations, chutes de blocs de pierre et glissements de terrain.
- Peu d'équipements publics structurants, une partie vétuste et des équipements scolaires qui ne répondent pas aux besoins en termes de capacité d'accueil.
- Un quartier enclavé : pas de trame viaire, 2 artères pénétrantes saturées, des voies secondaires quasi-inexistantes et l'absence de stationnement.
La gravité de la congestion du quartier et de la RN1 est amplifiée lors de la foire annuelle du Ramadan créant des embouteillages colossaux. Cela suscite des tensions avec les habitants qui ne peuvent pas accéder à leurs habitations et ont exprimé leur exaspération quant aux nuisances subies. L'activité de Koropa piscine dont l'accès est empêché nuit également à l'activité économique.
- Un taux de chômage très élevé et une population sans formation, ni qualification.

Le quartier possède également des atouts :

- Des habitants qui adhèrent au NPRU et s'y impliquent quotidiennement.
- L'attractivité de ses commerces de Dubaï⁴. L'artère principale du village qui commence à Dubaï est constituée d'un linéaire de « doukas » ; boutiques de textiles et objets divers pour la maison. Elles sont collées les unes aux autres. Elles sont très prisées pour aménager sa maison ou faire des cadeaux lors d'un mariage. Surtout, elles sont bondées lors du Ramadan ou de l'Aïd prises d'assaut par les habitants locaux, mais

⁴Se référer à la cartographie en annexe n° 2 où sont indiqués les secteurs sur la vue aérienne du quartier.

aussi venus de toute l'île pour faire des achats. On parle de Dubaï car la plupart des produits vendus en viennent.

- Un espace de loisirs, Koropa dont la piscine et la discothèque sont très prisées de toute l'île. La piscine accueille également des scolaires en l'absence d'équipement public. L'hôtel ne dispose toutefois que de 5 bungalows et refuse du monde chaque jour. Les gérants souhaiteraient développer leur complexe touristique.
- Un potentiel d'urbanisation notamment sur le haut du quartier, mais ces espaces tendent de plus en plus à être colonisés par des bangas en tôles.

2. L'effet levier du NPRU sur l'ensemble de la ville

Penser le renouvellement urbain de Majicavo-Koropa interroge l'articulation avec le projet de territoire non seulement de l'ensemble de la ville, mais aussi des agglomérations de la Communauté de Communes Nord, mais aussi celle de Mamoudzou-Dembeni.

Au niveau communal, réintégrer pleinement Majicavo-Koropa au sein de Koungou va avoir un effet levier sur le développement de la ville en général apportant de nouvelles infrastructures et équipements publics. Ceux-ci vont également engendrer de nouvelles modalités de gestion des espaces et équipements publics qui, impulsées sur le secteur NPRU, se mettront en place ensuite à l'échelle de la ville. Par ailleurs, au vu du peu de foncier disponible sur le secteur NPRU, d'autres opportunités foncières vont être recherchées pour des reconstructions de logements ; notamment sur les zones urbanisables situées entre Majicavo-Koropa et Majicavo-Lamir, mais également sur les autres villages.

Deux autres villages vont bénéficier d'interventions urbaines massives :

- celui de Koungou centre avec l'opération Caro-Bolé (RHI),
- Longoni avec une opération de logements sociaux à l'entrée de la ville en partenariat avec COLAS et la SIM et la réalisation d'une ZAC à la sortie du village et d'une station d'épuration.

D'autres projets d'envergure sont attendus dans les années qui viennent : construction d'une Maison de la Nature, d'une piscine municipale, travaux de protection du littoral, de constructions de nouvelles écoles et d'une PMI ainsi que d'équipements sportifs. La ville est engagée dans un vaste programme de renouvellement urbain sur l'ensemble de son territoire.

Article 2 –Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole de préfiguration

2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville

Le contrat de ville ne décrit pas de manière explicite les orientations stratégiques poursuivies au titre du volet urbain.

- La lutte contre l'habitat insalubre inscrite comme un objectif opérationnel est en fait un enjeu qui doit se décliner ensuite en objectifs stratégiques urbains, puis opérationnels qui s'appuieront par exemple sur la mise en œuvre du PCLHI. Elle constitue notre 2^{ème} enjeu du NPRU.
- De la même façon, l'objectif opérationnel inscrit dans le contrat de ville de « corriger les dysfonctionnements urbains les plus importants » est lui-aussi un enjeu, et notre 1^{er} enjeu du NPRU.

Notre NPRU est donc en cohérence avec le volet urbain du contrat de ville communal. Le contrat de ville s'appuie sur le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable)⁵. L'aménagement de Majicavo-Koropa s'inscrira dans les objectifs du PADD du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune. Les **orientations générales du PADD** pour la ville de Koungou sont détaillées dans le Rapport de présentation. Pour rappel, les objectifs stratégiques sont les suivants :

- Répondre aux besoins en logements ; notamment en favorisant le renouvellement urbain intégrant les zones d'habitat précaires et en ouvrant de nouveaux secteurs d'urbanisation et en diversifiant et densifiant l'offre en habitat,
- Créer de nouveaux emplois et mobiliser les potentiels économiques.
- Conforter les pôles économiques dynamiques existants.
- Conforter, développer et densifier les grands secteurs économiques industriels.

Au niveau de Majicavo-Koropa⁶, l'accent est mis sur la liaison avec Majicavo-Lamir par les hauts à partir d'un maillage de liaisons structurantes et secondaires. La liaison structurante haute se base sur la piste existante du réservoir et vient raccorder la future ZAC Hamaha à Mamoudzou au Sud du quartier Bandrajou à restructurer.

Une seconde liaison structurante à mi-pente se base sur les voiries primaires des lotissements. Des liaisons structurantes transversales relient la RN1 jusqu'à la liaison haute :

- la première se base sur la piste existante dite de l'ancienne Carrière,
- la seconde, sur l'accès au centre pénitentiaire et aux terrains de football.

Des liaisons secondaires sont prévues pour renforcer la trame urbaine à partir de voies jusqu'alors en impasse.

Le contrat de ville met également l'accent sur :

- **L'amélioration du cadre de vie** qui s'inscrit dans une politique communale plus globale. Cela passe par des travaux d'entretien et de maintenance des infrastructures existantes (bâtiments communaux, voiries secondaires ...). Cela préfigure également de la mise en œuvre de la Gestion Urbaine de Proximité (GUP). Bien qu'elle ne soit pas citée, c'est bien de ce dispositif qu'il s'agit. Le NPRU sera la porte d'entrée et le point d'ancrage pour la mettre en œuvre, mais elle devra s'articuler avec le contrat de ville pour se déployer sur l'ensemble des quartiers prioritaires.
- **La citoyenneté et la participation des habitants** sont les deux autres thématiques transversales en lien avec le renouvellement urbain et le cadre de vie.

⁵Se référer à l'annexe n° 3.

⁶ Se référer à l'annexe n° 3 pour le schéma d'aménagement du PADD correspondant.

2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain

Dans le rapport de présentation joint à ce protocole, les objectifs stratégiques urbains ont été détaillés dans la 3^{ème} partie du document. Présentés et formulés différemment suite à un travail participatif avec les habitants, élus et techniciens (Etat/Ville), notre projet répond bien aux 6 objectifs incontournables détaillés dans le Titre I du règlement général de l'ANRU. Ils sont toutefois formulés ci-dessous de manière à correspondre aux spécificités du territoire mahorais.

2.2.1 Rechercher et expérimenter des formes diverses de l'habitat

❖ Contexte actuel

Comme détaillé dans le Rapport de présentation, Majicavo-Koropa est principalement constitué d'habitat individuel privé. Il n'y a aucun parc social. Pourtant, la majeure partie de ce parc privé est de l'habitat précaire constituant un parc social de fait. Au mieux, il s'agit de secteurs d'habitat spontané qui nécessitent une restructuration et une régularisation foncière des terrains occupés, ainsi que la création de réseaux dans le cadre par exemple d'une opération de Résorption d'Habitat Spontané (RHS). Au pire, c'est ce qui se développe chaque jour un peu plus, il s'agit de zones d'habitat informel⁷ issues de constructions édifiées sans permis de construire ; souvent en auto-construction par des personnes sans droit ni titre. Ce sont des bidonvilles avec des bangas en tôles. Elles aboutissent à une urbanisation de fait, non organisée et caractérisée par l'absence d'assainissement, d'évacuation des eaux pluviales, d'alimentation en eau courante et électricité en dehors de branchements sauvages et dangereux. Ces habitations se situent de plus en plus sur les hauteurs de Bandrajou, souvent sur des zones à risques (inondations, chutes de blocs de pierre, séismes, glissements de terrain, cyclones ...). Non seulement, elles exacerbent la fragilité des sites, mais elles se rajoutent à des problématiques sanitaires et hydrauliques sur les quartiers et les populations situés en contrebas.

❖ Un besoin de relogements sociaux massifs

Poser une trame assainie sur ce quartier va engendrer des travaux d'intervention massive et des démolitions. Le secteur est trop enclavé. Il faut ouvrir pour faire passer réseaux et voiries.

La précarité de l'habitat actuel va générer de très nombreux relogements de familles modestes à pauvres ; voire en extrême dénuement. La mixité sociale sera donc différente de ce que l'on pourrait en attendre en métropole. Nous privilégierons le relogement sur site. Toutefois, la difficulté de foncier viabilisé ou à viabiliser pourra conduire à des solutions d'hébergement temporaire hors site.

D'après les données du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) de Koungou et les premières données du diagnostic territorial du PCLHI présenté au moment de la finalisation du protocole, les besoins en logements sur Koungou seraient de 2223 logements d'ici 2017 et 6935 logements d'ici 2027. Si on l'évalue pour Majicavo-Koropa au prorata des 34% de la population du territoire communal ; cela représenterait 756 logements d'ici 2017 et 2358 logements d'ici 2027.

La SIM a prévu 200 logements locatifs sociaux par an. Comme développé dans le Rapport de présentation, le logement locatif social demeure peu développé à Mayotte et seulement depuis quelques années : 2008 avec le Logement Locatif Social (LLS) et le Logement Locatif Très Social (LLTS). La SIM ne le teste que depuis 2011.

⁷Se référer au rapport n° 07837-01 De Philippe SCHMIT « Rénovation urbaine et habitat indigne dans les DOM » quant à la terminologie et différenciation de ces notions.

❖ La nécessité de concevoir des formes innovantes d'habitat

Une partie des bénéficiaires du relogement pourront accéder au logement social et très social ; qu'il soit locatif ou en accession. Mais, cette réponse ne sera que partielle face aux besoins et aux attentes de la population. Plusieurs raisons :

- Culturellement, la population mahoraise aspire à la propriété et à l'auto construction de son logement. Vivre en habitat collectif, avec des personnes qu'elle ne connaît pas, ne font pas partie de sa famille, son village, ne correspond pas à son mode de vie.
- Les délais d'achèvement des habitations sont longs, soumis à la capacité financière pour engager les travaux ; sans parler des délais dus à la mise en conformité avec les règles d'urbanisme.
- Nombre d'administrés n'auront pas les ressources minimum. Comme détaillé dans le Rapport de présentation le niveau de vie médian des ménages mahorais était de 384 € par mois en 2011 (contre 1599 € pour la France métropolitaine).
- Des habitants vivent d'autoproduction et avec des animaux (chèvres, poules, zébus).
- Pour les personnes étrangères en situation régulière, le titre de séjour d'un an généralement délivré ici ne leur accordera pas le droit d'y accéder.
- Pour les personnes étrangères en situation irrégulière et sans papier ; elles n'auront aucun droit à prétendre à un logement social. Selon la loi contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'Outre-mer du 26 juin 2011 de Serge LETCHIMY, ces familles doivent pourtant être relogées.
- Comme détaillé dans le Rapport de présentation, même dans des conditions insalubres et en insécurité foncière, nombre d'habitants de Majicavo-Koropa se considèrent comme propriétaires. Ils le sont du bâti où ils ont investi argent et énergie lors des jours de repos ; même s'ils ne le sont pas aux yeux de la loi française où le bâti appartient au propriétaire du terrain.

De ce constat est apparue la nécessité de concevoir des formes innovantes d'habitat adapté à toutes les populations de Majicavo-Koropa. La ville de Koungou souhaite mener une réflexion sur le développement de l'auto-construction encadrée dans le cadre du NPRU ; tout comme les collectivités territoriales de Mamoudzou et de Petite-Terre sur leurs NPRU respectifs. Ce point est détaillé en annexe n° 13 de ce document.

❖ Connecter les bidonvilles aux secteurs d'intervention prioritaires

Tous les habitats précaires ne pourront pas être détruits. En effet, penser que nous pourrions tous les démolir y compris ceux des nouveaux arrivants et reloger tout le monde serait illusoire. Déjà sur le plan de la faisabilité technique ; ensuite au niveau du coût et de la temporalité de la première tranche de conventionnement avec l'ANRU. A l'issue du Plan Guide, des secteurs d'intervention prioritaires devront être identifiés pour y concentrer des opérations massives.

L'objectif sera de désenclaver et de relier ces zones d'habitat précaire aux secteurs d'habitat formel. Cela est symboliquement fort en termes de cohésion sociale et indispensable sur le plan fonctionnel. Dès que les routes et cheminements piétons seront aménagés, l'accès aux services et aux infrastructures urbaines sera facilité.

En termes d'urbanisme, la restructuration des bidonvilles jouxtant les secteurs d'intervention doit s'appuyer sur :

- le désenclavement,
- l'accès aux services et réseaux de 1ères nécessités,
- la qualification d'espaces publics générateurs de rencontres essentiels pour créer de la cohésion urbaine et sociale,
- la sensibilisation des habitants qui doivent prendre en compte dans leurs pratiques leur cadre de vie et leur environnement dans des secteurs à risques naturels majeurs.

❖ Accompagner l'auto-réhabilitation

Tout un ensemble de logements ; notamment ceux identifiés dans le cadre des « sortants » du PCLHI n'auront pas à être démolis, mais réclameront une amélioration de leur condition d'habitat.

La mise en conformité de l'électricité, l'étanchéité du bâti et des toitures, l'accès à l'eau ; voire la possibilité d'un raccordement à un réseau d'assainissement ; sont autant d'éléments à traiter en priorité.

Des petits travaux d'embellissements sont à prévoir aussi : peinture ; changer les clôtures en tôle pour des clôtures en coco tressé s'insérant dans le paysage urbain, favorisant la perméabilité du sol et sans danger lors de cyclones ou autres phénomènes naturels.

Ces travaux pourront bénéficier d'une auto-réhabilitation encadrée avec l'appui d'une MOUS (Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale). Ce type d'action favorise l'appropriation du logement par ses occupants.

2.1.2 Adapter la densité au sein du quartier

La densité moyenne sur la ville de Koungou est de 45 logements à l'hectare. Sur Majicavo-Koropa, les chiffres donnés dans le PADD ou le contrat de ville varient entre 48 à 62 logements par hectare ; soit une moyenne de 55 logements à l'hectare ce qui est supérieur au reste de la ville. La densité moyenne est donc importante sur les zones déjà construites du quartier. Pour exemple, dans le cadre du PCLHI et de l'enquête spécifique demandée sur Bandrajou, la référence RIL 2012 était 1 bâti = 1 famille composée de 4.5 personnes. Or, les enquêtes de terrain et nos observations quotidiennes font ressortir que 1 bâti = des espaces communs avec 7 chambres au sein desquelles vivent 7 familles différentes.

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, il s'agira d'adapter la densité « horizontale » par de la verticalité en construisant des typologies de bâti allant de R+1 à R+3. Cela permettra de libérer les emprises foncières au sol afin de dégager des voiries et des espaces publics de vie.

Des disparités sont à prévoir au sein du quartier en matière de densité du fait de plusieurs éléments :

- Un terrain contraint par de nombreuses zones d'aléas forts et moyens⁸. L'aménagement devra s'accorder avec des prescriptions de construction imposées par le PPRN pour les habitations situées dans ces zones. Les équipements publics n'y seront pas autorisés.
- Le peu de foncier viabilisé et viabilisable disponible. Il appartient en plus en majeure partie à des propriétaires privés avec qui se posent des problématiques de régularisations foncières et d'acquisitions délicates à assumer pour la commune de Koungou.
- La nécessité de reconstructions massives de logements de manière rapide et à coûts maîtrisés qu'ils soient temporaires ou pérennes. Comme évoqué précédemment, pour Majicavo-Koropa la première évaluation quantitative serait de 2358 logements d'ici 2027.

La vocation de ce quartier sera essentiellement résidentielle. Elle sera aussi liée à l'accueil d'équipements publics structurants pour la ville ; voire l'intercommunalité sur certaines offres de services et / ou prestations.

Les formes urbaines seront également contrastées en fonction des secteurs du quartier, des publics ciblés et des produits de relogements proposés.

L'aménagement sera également conçu de manière à s'accorder avec les espaces naturels existants et à les préserver. Nous tenons particulièrement à deux franges qui marqueront une coupure nette entre la ville dense et la nature :

- La première, la zone naturelle située entre Majicavo-Koropa et Majicavo-Lamir que nous souhaitons aménager légèrement afin d'en faire un Parc Nature (*avec sentiers pédestres, tour d'observation, parcours santé ...*⁹).
- La seconde, c'est la colline entre Dagoni et Bandrajou qui longe la RN1.

⁸Se référer à la carte de synthèse des aléas en annexe n° 4 du Rapport de présentation.

⁹ Ce point est développé dans le paragraphe suivant ainsi que dans l'article 4.6 concernant l'étude correspondante.

2.1.3 Favoriser la mixité fonctionnelle (logements, activités, équipements ...) et consolider le potentiel de développement économique

Développer une offre diversifiée en équipements publics structurants, services et commerces de proximité qui aujourd'hui fait défaut contribuera à la qualité résidentielle de Majicavo-Koropa.

Sur le plan commercial, les commerces de Dubaï permettent de se fournir en textile, cadeaux, produits tertiaires pour le Ramadan ou d'autres fêtes religieuses et familiales. Il conviendra de valoriser les boutiques par de la signalétique et de l'accessibilité. Un lieu adapté à la foire annuelle du Ramadan devra être aménagé. Au niveau alimentaire et commerces / services de proximité (coiffeur, pharmacie, banque), comme développé dans le Rapport de présentation, l'offre est restreinte ; voire inexistante. Elle devra être consolidée. Avec les offres commerciales et les activités économiques situées sur Majicavo-Lamir, Kawéni, la zone industrielle de M'Gombani et le Port de Longoni, le renforcement de l'offre n'aura pas vocation à aller au-delà.

Ce qui a trait au tourisme et aux loisirs pourrait être renforcé et valorisé. Sur ce point, l'entrée de Dubaï au niveau de l'intersection de la RN1 pourrait être requalifiée en intégrant l'accès à Koropa piscine (qui souhaite s'étendre) et le cheminement qui descend jusqu'au littoral de Dagoni. Habitants et touristes pourraient cheminer à pieds jusqu'au littoral où la rue de la Plage pourrait être reconvertie en petits commerces d'artisanat local et offre de restauration de proximité type « broshettis » (brochettes de rue / gargotes). Cela animerait ce linéaire peu valorisé. Changer la destination des habitations actuelles serait opportun par rapport au respect de notre futur PPRN. Après s'être restaurés, la balade pourrait se poursuivre jusque vers la mangrove. Habitants et touristes traverseraient la passerelle piétonne (à créer) enjambant le cours d'eau de Dagoni et pourraient se rendre le long de la RN1, passer par la Mosquée du vendredi, se reposer sous l'arbre à pains et remonter par les nouveaux escaliers remontant jusqu'à Bandrajou. Tout cela est au conditionnel, mais c'est l'idée qui est recherchée : embellir et apaiser un cadre de vie qui peut redevenir exceptionnel ; « la plage à la ville ».

Pour couper de manière franche avec la ville dense, les zones NL (naturelles) actuelles du PLU offriront deux poumons verts. Elles sont aujourd'hui en souffrance ou « grignotées » et devront être sécurisées et re-naturées. La zone NL située entre Majicavo-Lamir et Majicavo-Koropa légèrement aménagée et transformée en Parc Nature avec des sentiers pédestres de balades et d'observations / découvertes de la faune et la flore servira de liaison et d'espace de rencontres entre les habitants de ces deux quartiers sociologiquement très différents. Bien distinct et distancié en contrebas, nous créerons un cimetière inter-villageois (*demande et attente très forte des habitants à ce sujet ; se référer au Rapport de présentation*).

Majicavo-Koropa a vocation à accueillir des équipements publics structurants à rayonnement communal ; voire intercommunal. Leur définition et leur animation seront un point d'ancrage important pour la bonne mise en œuvre du NPRU. Ils devront correspondre aux attentes des habitants et des usagers et favoriser la cohésion sociale. Lors du diagnostic territorial, plusieurs demandes ont été formulées : *accueil de la petite enfance pour le Conseil départemental, aires de jeux et équipements sportifs pour les scolaires et les habitants, création d'un centre d'accueil pour des personnes en situation de handicaps, maison de santé polyvalente, mairie annexe, poste de police, locaux ouverts aux jeunes, numériques, festifs pour se réunir ...* Ceux-ci seront déterminés tout au long du protocole. Ils devront fonctionner de manière complémentaire et en synergie. Leur gestion ultérieure et leur maintenance devront être anticipées et adaptées aux capacités des gestionnaires locaux / communaux / intercommunaux. Certaines activités pourront être mutualisées au sein d'une même structure, d'autres trouver leur place au rez-de-chaussée de logements d'habitations. Sur Koropa 3, ils viendront renforcer l'attractivité de la polarité existante.

2.1.4 Ouvrir le quartier et renforcer la mobilité des habitants

Comme expliqué dans les cartes et calques du Rapport de présentation, lors de l'observation de Majicavo-Koropa et des échanges avec les habitants, ce qu'il ressort est la segmentation entre les différents secteurs qui le constituent. Pour les habitants, Majicavo-Koropa ne représente pas un quartier en soi. On y dissocie le « village » originel, Dagoni, implanté sur le littoral de la partie plus récente et « haute » du quartier ; communément appelée Bandrajou pour les extérieurs. Mais, pour les habitants qui y vivent, la référence se fait également à des secteurs dénommés Dubaï, Bandrajou, Carrière, Massimoni, Hamachaka, Hamoidjimoï et Hamarachi¹⁰. S'y ajoutent également deux autres secteurs qui constituent des entités en soient non reliées au reste du quartier et dénommées par les habitants : « Koropa piscine » pour le restaurant / piscine / discothèque et « Carrière ETPC » pour la zone occupée par ETPC-COLAS pour son activité industrielle.

Le village originel de Dagoni où l'on remarque un tissu urbain plutôt bien organisé avec de l'habitat en dur est très distinct de la partie « haute » Bandrajou, plus récente, avec une forme urbaine dispersée et non organisée. La RN1 et la colline qui la longe représentée par la zone naturelle NL (en aléas forts) constituent des coupures urbaines fortes entre les deux. Ces deux entités urbaines ne communiquent pas. A Dagoni, le village est lui-même coupé en deux du fait du passage d'un cours d'eau en cœur de village.

Les fractures urbaines entre le haut et le bas du quartier sont devenues sociales entre les habitants « d'en haut » et « d'en bas ». D'autres coupures urbaines sont venues rajouter à l'enclavement du site comme par exemple, la Carrière d'ETPC-COLAS. La route qui a été aménagée leur est seule réservée et ne dessert pas le reste du quartier, ni ne bénéficie aux riverains. Récemment, d'autres coupures urbaines se sont créées entre l'habitat formel sur Bandrajou / Carrière et depuis 2014, l'habitat informel avec tous les bidonvilles qui se sont développés après Carrière ; là où les routes ne passent plus, ni aucun accès à un réseau d'eau potable.

Majicavo-Koropa est très enclavé au sens urbain, mais aussi social. Recréer de la cohésion urbaine et sociale entre ces différents secteurs d'habitat formel et informel et entre les populations elles-mêmes est un enjeu fort du NPRU.

Il n'existe que deux artères pénétrantes qui sont saturées et uniquement connectées à la RN1 elle-même saturée par la circulation sur l'île (personnes / marchandises). Il n'existe pas ou peu d'axes secondaires. Les voies sont en fait des pistes encombrées par des déchets, des habitations au sein desquelles les habitants cheminent à pieds car il n'y a aucun trottoir. En période de pluie certaines sont difficilement praticables. Les écoliers cheminent sur ces voies sans accès sécurisés jusqu'aux écoles maternelles et élémentaires, mais aussi les madrasas (écoles coraniques) qui sont parfois de dangereux et insalubres talwegs. Le secteur est complètement congestionné. Durant le Ramadan, même à pieds, il est très difficile d'y circuler. Une trame viaire est à dessiner afin de créer des liaisons entre les différents secteurs. Faciliter la mobilité piétonne et motorisée des habitants passera par un maillage interne en éliminant toutes les impasses existantes.

Par rapport aux secteurs d'habitat informel actuellement coupés du reste du quartier, créer de la perméabilité et des liaisons est indispensable pour qu'ils ne se replient pas sur eux-mêmes et faciliter l'intégration des populations qui y vivent. Elles doivent avoir accès aux infrastructures publiques. Le quartier pourra également être désenclavé par le haut pour rejoindre¹¹ Kawéni et Majicavo-Lamir par une voie de desserte.

¹⁰ Se référer à la cartographie en annexe n° 2 qui identifie ces secteurs.

¹¹ Se référer au Rapport de présentation et au PADD pour plus de détails.

2.1.5 Contribuer à la transition écologique du quartier en respectant la biodiversité locale

La volonté politique sur ce projet est de protéger et sauvegarder l'Environnement. Majicavo-Koropa bénéficie d'un cadre extraordinaire sur le plan de la biodiversité. Pourtant celui-ci est menacé. Les zones naturelles, les cours d'eau, le lagon et la mangrove sont en souffrance. Le site est exposé à de multiples aléas naturels. Sa fragilité est exacerbée par l'urbanisation non maîtrisée due à l'arrivée en masse quotidienne de clandestins. Plus ils montent et s'installent sur les hauteurs, plus ils le fragilisent et impactent les populations et secteurs situés en contrebas. Le déclenchement du PCS (Plan Communal de Sauvegarde) lors des pluies de fin janvier / début février 2016 nous a rappelé à quel point la situation est critique.

Intervenir sur la préservation de l'Environnement est une nécessité absolue. L'action publique va se traduire à différents niveaux :

- La mise en sécurité de zones fragilisées.
- La reprise en main de la maîtrise du sol ; tâche au combien difficile vu l'état des lieux actuels et la conjoncture d'immigration clandestine.
- La protection des zones naturelles.
- La renaturation de certains sites dévastés par l'Homme.
- L'utilisation de matériaux recyclés et / ou locaux pour penser de nouvelles formes d'habitat adaptées à cet environnement exceptionnel.
- En matière de gestion des eaux pluviales, des solutions alternatives et écologiques seront recherchées.
- Pour l'éclairage public, les énergies renouvelables seront privilégiées (solaire, photovoltaïque ...).
- Les espaces publics en général devront être pensés avec une approche durable dans leur conception, mais aussi dans leur gestion ultérieure qui devra être anticipée et adaptée aux pratiques des usagers et aux capacités des gestionnaires.
- Désenclaver le quartier et qualifier les espaces publics va permettre une intervention plus régulière et organisée des services urbains de maintenance (communaux ou intercommunaux) : cantonniers, collecte des ordures ménagères, mise en place du tri sélectif ...
- Une vigilance particulière sera portée au traitement des déchets de chantiers par les entreprises. Les filières de collecte, traitement et de recyclage sont probablement plus complexes et plus coûteuses à Mayotte qu'en métropole. Cette question devra être étudiée et les décisions prises et attentes seront mentionnées dans les cahiers des charges des entreprises. C'est un point que nous pourrions mutualiser entre les 3 NPRU.

En complément, les pouvoirs publics ne sont pas les seuls à devoir agir. Habitants et usagers ont un rôle essentiel au quotidien. Les référentiels actuels d'une majorité de la population de Majicavo-Koropa sont loin de la conscience du problème et des enjeux pour leur quartier et pour Mayotte. Les sensibiliser de manière pérenne et continue est indispensable tant dans le cadre du droit commun que celui de la politique de la ville en s'appuyant sur les associations locales, les écoles, habitants ressources.

2.1.6 Réaliser des aménagements urbains adaptés aux pratiques locales et qui seront bénéfiques aux générations futures

Le NPRU de Majicavo-Koropa trouve ses fondements dans la co-construction avec les habitants du quartier. Les questions liées à leurs attentes, à leurs usages et pratiques, au coût dont ils devront s'acquitter en tant qu'usager et contribuable seront partie intégrante de la conception du projet.

La gestion ultérieure de l'habitat, des espaces et des équipements publics est un incontournable de ce projet. Cette gestion ultérieure doit intégrer les usages, la pérennité de l'investissement réalisé, la maintenance et les coûts tant pour les pouvoirs publics que pour les habitants. Celle-ci devra aussi être en adéquation avec l'environnement et les capacités des gestionnaires. Par exemple, gérer un équipement public ou une aire de jeux ou des candélabres ne doit pas impliquer de faire venir des pièces ou du mobilier urbain de métropole ou un prestataire coûteux car la commune, l'intercommunalité ou le bailleur social n'auraient pas les compétences en internes. Que le NPRU favorise la restructuration et / ou le développement des services comme les services techniques municipaux et intercommunaux de Koungou et de la Communauté de Communes Nord est un point positif. Toutefois, ce développement doit rester en corrélation avec le contexte local.

Il n'existe pas pour l'instant de démarche de Gestion Urbaine de Proximité (GUP). Elle constituera l'une des priorités dans la mise en œuvre du NPRU. La Gestion Urbaine de Proximité (GUP) est une dynamique partenariale qui vise à améliorer le service et la qualité de vie des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Cela concerne aussi bien la gestion et l'entretien des espaces communs (déchets, voirie, éclairage public, bâtiments ...), que la prompte réparation des petites dégradations ; que le suivi et l'articulation de chantiers sur un même périmètre ou des soucis de tranquillité publique, que le vivre ensemble entre les habitants ... Elle passe par une meilleure coordination et optimisation des moyens entre les différents services urbains de maintenance de la ville (municipaux, SIDEVAM, Communauté de Communes Nord), que concessionnaires (EDM, SMAE ...) ; ou gestionnaires (SIM, agences immobilières). Elle nécessite également l'implication des associations locales et des habitants qui contribuent au respect du cadre de vie.

Dans le cadre du NPRU, elle constitue un outil primordial qui nous permettra d'anticiper en amont la gestion ultérieure, d'accompagner les habitants, d'assurer l'interface lors du déroulement des chantiers et de maintenir une qualité des services urbains. En cela, elle constitue un atout majeur de la pérennité des investissements engagés.

Cette démarche sera progressivement mise en œuvre sur le quartier de Majicavo-Koropa. Elle nécessitera le recrutement d'un Chargé de mission à temps plein. Elle appellera l'évolution de l'organisation des services et des pratiques professionnelles des partenaires pour améliorer la réponse aux besoins de proximité des habitants et usagers.

Les délais de mise en œuvre du NPRU étant relativement longs avant que les habitants puissent voir de premières interventions massives, cette réponse de proximité au quotidien doit être apportée dès aujourd'hui par nos services. En effet, les habitants vont subir ce qu'on appelle la problématique de l'attente. Ce laps de temps conséquent est difficile à appréhender pour les habitants qui le subissent. Ce sont cette réactivité et cette efficacité à améliorer / entretenir / maintenir le quotidien qui rendront crédible l'intervention des acteurs publics. La qualité des réponses apportées aux habitants et usagers du quartier leur permettra de patienter jusqu'aux travaux d'envergure et de rester investis dans les étapes de concertation.

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, ainsi que la cohérence et la consistance du dossier soumis par la collectivité. Ils remarquent notamment la qualité du partenariat local mis en place, tant avec les habitants ; qu'avec les services de l'État.

Les partenaires constatent que le protocole s'inscrit dans un contexte d'urgence, lié 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, exigent une réelle articulation du projet de renouvellement urbain avec les outils de planification du territoire qui sont en cours d'élaboration (Schéma d'Aménagement Régional notamment). C'est dans cette perspective que devra être envisagée l'utilisation des moyens financiers des fonds européens, des concours de l'État et de ceux l'Agence afin de permettre une action de grande ampleur sur le quartier de Majicavo-Koropa.

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 une expérimentation en matière d'habitat encadré, mais souhaitent que le caractère de cette opération soit mieux défini. Le démarrage effectif ainsi que les conditions et 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 » et de l'avancement de l'étude urbaine. Pour mémoire, compte tenu de l'inscription demandée de cette expérimentation dans chacun des trois protocoles mahorais, les partenaires ont souhaité 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 encadré sur le territoire mahorais. L'articulation des différentes AMO liées aux opérations démonstratives avec des expérimentations concrètes est indispensable à la mise en place de solutions adaptées et durables.

Dans le cadre du droit commun, il faut noter qu'aujourd'hui une aide de 60k€/logement est accordée par l'État dans le cadre de l'accession très sociale, l'objectif de l'expérimentation est de diminuer cette aide de moitié en visant des coûts de construction de l'ordre de 30k€/logement.

Les partenaires soulignent l'intérêt d'approfondir dans le temps du protocole de préfiguration comment cette expérimentation pourrait participer au renforcement ou à la création de filières économiques locales (quel est l'écosystème local des filières de construction ? Comment les entreprises locales peuvent être impliquées dans l'auto-construction ? Quelles sont les nouvelles filières de matériaux locaux ?...)

Par ailleurs, les partenaires notent qu'un travail a été amorcé par le Préfet 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. Cette démarche est essentielle pour favoriser les processus de relogement notamment, dans la perspective de pouvoir travailler sur le relogement des personnes présentes dans les zones d'habitat informel correspondant soit à des zones soumises à des risques naturels, soit des zones prioritaires d'urbanisation.

Les partenaires confirment, selon la suggestion du porteur de projet, l'intérêt d'un point de rendez-vous d'ici un an lorsque l'étude urbaine aura rendu ses premiers résultats sur le quartier de Majicavo-Koropa et que l'assistance à maîtrise d'ouvrage « expérimentation » sur l'habitat encadré menée dans le cadre du protocole aura permis de préciser le cadre de cette expérimentation.

Concernant le logement locatif social, il est rappelé que Koungou est l'une des rares villes de Mayotte (avec Mamoudzou et les deux communes de Petite-Terre) à disposer d'un parc social sur son territoire. Pour mémoire, le parc social actuel compte 200 logements livrés qui seront portés à 600 en tenant compte de la programmation en cours (programmation 2016, pour une livraison à horizon 2018-2019). A échéance 2025, le respect de la loi SRU impliquerait d'atteindre 8000 LLS à Mayotte.

Action Logement vient d'arriver à Mayotte via Solendi et des réflexions sont par ailleurs en cours pour faire venir un autre bailleur à Mayotte en renforcement de la SIM. Ainsi, il serait pertinent de construire une gestion locative mutualisée entre les bailleurs.

Le programme de travail définitif acté au présent protocole de préfiguration vise à répondre à ces attentes.

Article 4 -Programme de travail à réaliser au titre du protocole de préfiguration

Au vu de la complexité du site et des problématiques à traiter, des études doivent être réalisées afin que nous puissions être en mesure :

- de compléter nos éléments de diagnostic qui ne sont pas exhaustifs,
- de définir un programme de renouvellement urbain faisable et réaliste.

La ville de Koungou aura également des besoins en AMO (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage) dans certains domaines. Enfin, une phase expérimentale d'auto-construction viendra compléter l'AMO de définition des process en matière d'opérations démonstratives.

4.1 MISSION D'ORDONNANCEMENT PILOTAGE ET COORDINATION (OPC URBAIN) - 100 000€

La mise en œuvre du protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain de Majicavo-Koropa nécessite un pilotage opérationnel fort. En parallèle, le protocole de préfiguration qui court sur 24 mois présente une temporalité courte au vu de l'ensemble des études et des premières actions d'investissement qui devront faire preuve de leur efficacité dans un délai contraint.

Une mission d'OPC Urbain est indispensable aux côtés de la Directrice du projet de renouvellement urbain de Majicavo-Koropa. Elle portera sur l'ensemble des composantes du protocole : études urbaines, sociales et économiques ainsi que sur les premières opérations d'investissement. Les objectifs de cette mission sont d'optimiser et de sécuriser la mise en œuvre du protocole de préfiguration par une plus grande efficacité de sa gestion.

4.2 DEFINITION ET PROGRAMMATION DU PROJET URBAIN (PLAN GUIDE) - 350 000€

Le périmètre du projet urbain prend en considération l'ensemble du quartier de Majicavo-Koropa ; y compris la partie « basse » du village originel de Dagoni, le site d'ETPC-COLAS et de Koropa piscine. La réflexion d'ensemble devra également être en cohérence avec les secteurs alentours notamment Majicavo-Lamir et Kawéni (retenu également dans la cadre des projets ANRU) sur les hauteurs au Sud du quartier et le village de Koungou au Nord.

Le plan guide se positionnera à trois échelles :

- Une échelle large incluant le quartier dans la ville et les intercommunalités à 10 / 15 ans.
- Des zooms sur des sous-périmètres opérationnels cohérents d'un point de vue urbanistique, programmatique et financier pour les 5 et 10 ans à venir (Dagoni, Koropa, Dubaï, Bandrajou, Carrière, Hamarachi, Massimoni, Hamoidjimoï, Hamachaka).
- Les secteurs d'intervention prioritaires qui formaliseront le périmètre restreint d'intervention pour les 5 années à venir.

Devront être détaillés :

- Les orientations urbaines en tenant compte des enjeux environnementaux et des aléas naturels.
- Une programmation spatialisée par type et par volume.
- La faisabilité économique, spatiale et financière (en tenant compte du foncier) de la programmation et des principes urbains.
- Les coûts estimatifs des aménagements à la charge de la collectivité.
- Le phasage opérationnel, la priorisation des opérations, l'évolutivité.

Comme évoqué à plusieurs reprises, l'enjeu du désenclavement est très fort sur Majicavo-Koropa. Une trame urbaine doit être redessinée. Il s'agira de circuler autrement sur ce quartier congestionné tant à pieds qu'en véhicules motorisés afin d'offrir des déplacements apaisés et sécurisés sur des voies et cheminements adaptés qui éviteront les conflits d'usage actuels. Les voies secondaires quasi-inexistantes et les impasses devront être repensées afin de permettre de circuler à l'intérieur du quartier. A l'extérieur, côté RN1, les interfaces devront être retravaillées avec les artères pénétrantes (Dubai et Hamachaka). Du côté des hauts de Bandrajou, des liaisons structurantes seront créées avec Majicavo-Lamir et Kawéni.

La composition urbaine sera dense ; mais la densité déjà importante réajustée de manière verticale. Elle marquera des limites urbaines nettes entre la ville dense et la nature. Deux franges :

- La première : la zone naturelle transformée en Parc Nature entre Majicavo-Koropa et Majicavo-Lamir,
- La seconde : la colline entre Dagoni et Bandrajou.

Ces coulées vertes témoignent de la volonté communale de transformer ces contraintes de risques naturels en atouts. Les ravines quant à elles, une fois sécurisées et artificialisées pourront servir d'appui aux trames bleues. Un rapprochement devra toutefois être effectué avec l'étude du Conseil Départemental sur les trames vertes et bleues de Mayotte¹².

Tout ce qui a trait au paysage urbain devra être soigné et qualitatif. Le littoral et la mangrove devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique ainsi que le cours d'eau qui traverse Dagoni et se jette dans la mer. Le cheminement qui s'étend de Koropa / entrée de Dubai jusqu'à Dagoni devra être soigné et offrir un cadre de vie valorisé et harmonieux.

L'exécution des missions devra permettre la définition et la programmation du projet urbain avec les procédures idoines. Cela se déclinera en plusieurs phases :

- Synthèse et analyse des données entrantes.
- Esquisses et scénarios d'aménagement / programmatiques.
- Livraison du projet urbain.
- Assistance à la concrétisation opérationnelle en accompagnant la collectivité dans la formalisation et la mise en œuvre des procédures de montages opérationnels.

Cette mission devra tout particulièrement s'articuler avec les AMO concernant la stratégie foncière, l'animation et la concertation avec la population et les opérations démonstratives d'expérimentation de formes innovantes d'habitat.

Les outils de rendu devront être facilement compréhensibles par les habitants et les personnes novices dans le domaine de l'aménagement urbain.

4.3 AMO ANIMATION ET CONCERTATION - 70 000€

En appui au travail déjà engagé de concertation et à l'ouverture de notre Maison du Projet, afin de toucher le plus grand nombre d'habitants et de pénétrer jusque dans des foyers non encore touchés, la ville et le Conseil Citoyen souhaitent bénéficier d'un appui. Une bonne première amorce a été enclenchée avec les habitants qui sont très investis et se réunissent parfois mêmes les week-ends où cela n'avait pas été programmé. Mais, nous ne touchons pas encore tout le monde ; et pas de manière continue. Nous devons renforcer notre présence sociale sur le terrain.

Il s'agira d'imaginer des pratiques et supports originaux, modernes, ludiques accessibles à tous (sans la barrière de la langue) ; pour :

- mobiliser l'ensemble de la population de manière continue sur le NPRU,

¹²Nous savons qu'elle a été réalisée, mais n'en avons pas encore eu connaissance.

- toucher des populations que nous ne connaissons pas ou peu encore (les adolescents, les enfants, les nouveaux arrivants, les habitants d'Hamachaka ...),
- faire un retour sur le diagnostic territorial et instaurer des points d'étapes d'avancement au projet,
- pour ceux qui n'ont pas encore pu s'exprimer, recueillir leur expertise et usages,
- appuyer le Conseil Citoyen dans le processus de démocratie locale,
- accompagner l'ouverture et l'animation de la Maison du Projet.

De multiples formes et supports sont possibles au-delà des traditionnelles réunions publiques, ateliers urbains qui ont aussi leur intérêt. Cela pourrait passer par un plateau TV participatif, la création de cartes subjectives ... Ce sera à définir avec les habitants, les acteurs locaux et le prestataire en articulation également avec la maîtrise d'œuvre de définition et de programmation du projet urbain.

Les outils et supports seront également fonction des thèmes et / ou des espaces publics sur lesquels porteront la concertation. Ils devront être définis en amont.

4.4 ETUDE GEOTECHNIQUE, VOIRIE RESEAUX DIVERS, RISQUES ET HYDRAULIQUE - 300 000€

La complexité du terrain va nécessiter des études poussées liées à la déclivité du terrain, aux divers aléas, à la fameuse pierre pouzzolane (*se référer au rapport de présentation*) et à l'état du peu de réseaux existants.

Au niveau des Eaux Pluviales (EP) l'étude de SAFEGE de 2012 et le CCTP notifié au CET seront des premiers éléments importants (*se référer au Rapport de présentation*). La problématique hydraulique en général (EP, ravines, mer) est un sujet conséquent.

Si toutes les études seront nécessaires à l'élaboration du Plan Guide, celle-ci revêt une importance spécifique. Elle permettra d'apporter des données techniques fiables sur la base desquelles le Plan Guide pourra être conçu en étant faisable techniquement.

4.5 AMO ETUDES COMPLEMENTAIRES TECHNIQUES - 100 000€

Vu la complexité des sujets et du terrain, au-delà de la première partie d'étude générale, il est très probable qu'en avançant dans le projet, nous ayons besoin d'expertises spécifiques complémentaires.

Dans un troisième temps, nous devons intégrer un volet concernant la faisabilité réglementaire (loi sur l'eau, impact sur l'Environnement, étude sur la biodiversité ...).

Sur ces deux points, il serait utile de pouvoir avoir une marge de manœuvre facilitée et plus réactive au fur et à mesure du projet ; peut-être dans le cadre d'un marché à bon de commandes.

4.6 ETUDE DE TRAVAUX ROUTIERS POUR AMELIORER LA DESSERTE INTERNE AU QUARTIER - 50 000 €

Face aux dysfonctionnements urbains prégnants sur ce quartier que subissent au quotidien les habitants et plus largement les usagers et riverains lors des embouteillages sur la RN1 tout au long de l'année ou pendant le Ramadan, des solutions intermédiaires doivent être apportées. La sécurité des administrés et des usagers et l'attractivité de Majicavo-Koropa en dépendent. Habitants, Conseil Citoyen et élus l'ont fait remonter à de nombreuses reprises

(ateliers participatifs, réunions publiques). Dès la phase de protocole, la ville de Koungou souhaite contribuer à l'amélioration de la desserte au sein du quartier.

Comme détaillé dans le Rapport de présentation, les deux seuls points d'entrée et sortie donnent sur la RN1. Il n'existe pas de réseaux secondaires.

Au sein du quartier, la commune souhaite créer une voie de desserte interne au niveau de la ceinture du haut du quartier de Bandrajou entre Carrière au niveau d'ETPC, remontant jusqu'à Hamarachi et redescendant sur Hamachaka afin d'améliorer les flux au sein du quartier. Des réseaux d'électricité ont déjà été implantés sur cet axe.

L'autre possibilité consiste à permettre l'accès au niveau de la centralité Koropa 3. C'est en fonction de l'étude qui sera menée que la solution la plus appropriée sera décidée en collaboration avec les services de l'Etat et les habitants.

4.7 CONNAISSANCE DE L'OCCUPATION SOCIALE ET DU PEUPLEMENT SUR LES SECTEURS HORS DIAGNOSTIC DU PCLHI DE BANDRAJOU - 80 000 €

Pour définir le projet urbain, nous devons avoir une connaissance précise de l'occupation sociale de Majicavo-Koropa et du peuplement des zones d'habitat informel. Le diagnostic territorial du PCLHI va nous apporter une partie de ces réponses sur Bandrajou. Mais, le périmètre est restreint à l'ancienne RHI et ne couvre pas une partie du territoire du NPRU :

- Sur Dubaï, Hamachaka, Carrière, Massimoni, Hamoidjimoi et Hamarachi.
Une partie des populations de ces secteurs requièrent une approche spécifique type MOUS (Maîtrise d'Œuvre urbaine et Sociale) populations marginalisées et en situation de vulnérabilité socio-sanitaires. Des professionnels rassemblant les compétences de travailleurs sociaux, sociologues avec de l'expérience sur ce public spécifique sont requises.
- Il ne prend pas en compte non plus Dagoni sur le secteur situé en zone d'aléas forts. Cette zone pose question à la commune quant à une possible démolition afin :
 - o de mettre en sécurité la population,
 - o d'anticiper des obligations de travaux de sécurité trop coûteux pour la population les obligeant au décasement une fois le PPRN validé.

4.8 AMO STRATEGIE FONCIERE - 80 000 €

La question foncière est primordiale pour mettre en œuvre ce NPRU. A ce jour, rien n'est régularisé ; pas même le domaine public. Une grande partie du secteur est composé d'emprises foncières privées appartenant soit à l'entreprise CANANGA (dont une partie des terrains est hypothéquée et squattée), soit, en majorité, à 5 grandes familles propriétaires.

Le partenariat engagé avec ces familles a permis d'instaurer un lien de confiance, d'apaiser des tensions lorsqu'ils faisaient parfois pression sur des gens en situation de grande précarité pour les forcer à acheter un bien insalubre à 15000 euros.

Il a également permis de sensibiliser nombre d'occupants vivant dans des logements convenables à la nécessité de régulariser leur situation pour faire valoir leurs droits. Ces premières actions étaient indispensables, mais ne seront pas suffisantes. Quoique nous fassions, travaux, relogement, reconstructions, le foncier doit, au préalable, être régularisé. C'est une priorité absolue afin de lever les freins à la faisabilité technique du projet.

Cette mission serait de plusieurs ordres :

- Etablir un diagnostic précis et à jour de la situation en identifiant les points durs et le mettre en corrélation avec le cadastre non à jour.
- Conseiller et accompagner la commune dans sa stratégie foncière de régularisation. Une politique communale doit être définie et devra être appliquée uniformément sur l'ensemble du quartier ; voire ensuite de la ville afin de traiter équitablement la population. La cohérence devra également se faire avec les deux autres NPRU sur Kawéni et la Vigie.
Cela devra se décliner à travers la définition d'un programme d'actions foncières sur du court, moyen et long terme avec des objectifs hiérarchisés et concertés sur les secteurs à enjeux.
- L'identification des fonciers mutables :
 - o Les parcelles dont l'état actuel (occupation, bâti) appelle une nécessaire mutation au vu des objectifs de réajustement de densification verticale, d'évolution du PLU, de respect du PPRN et de la SLGRI et des trames vertes et bleues.
 - o Les parcelles dont la mutabilité est à la fois souhaitable urbainement et possible d'un point de vue opérationnel en priorité pour du relogement social.
 - o Des parcelles où la mutabilité est conditionnelle, car elles présentent un intérêt urbain à muter, ou qu'elles sont contigües à un potentiel mutable identifié, mais dont la mutabilité peut s'avérer plus délicate du fait de critères opérationnels moins favorables (points de blocage avec des propriétaires fonciers).
- L'identification des fonciers prioritaires disponibles et leurs modalités d'acquisition en matière de relogement social des populations. Cet objectif comporte 2 échelles temporelles :
 - o Celle du protocole en articulation avec l'AMO Expérimentation des formes innovantes d'habitat afin d'identifier les parcelles du quartier pouvant accueillir les expérimentations d'auto-construction.
 - o Celle de la phase opérationnelle du projet.
- L'identification des outils fonciers pertinents et les alternatives à l'acquisition foncière par la commune.

4.9 AMO OPERATION DEMONSTRATIVE DE FORMES INNOVANTES D'HABITAT - 100000€

Comme développé dans notre 1^{er} objectif incontournable et en annexe n° 13 de ce document, il est indispensable de concevoir des formes innovantes d'habitat adaptées à toutes les populations de Majicavo-Koropa. La ville de Koungou souhaite mener une réflexion sur le développement de l'auto-construction encadrée dans le cadre du NPRU en complémentarité avec les 2 autres collectivités territoriales portant un NPRU et sur les formes innovantes d'habitat.

❖ Inventer un ou plusieurs concepts d'habitat offrant

- Une forme minimaliste assurant la sécurité et l'accès aux services de base : eau potable, assainissement, l'électricité allant de R+1 à R+3 et le raccordement aux infrastructures publiques (voiries, assainissement selon les cas, éclairage et collecte des déchets).
- Une adéquation avec les usages individuels et collectifs des populations de Majicavo-Koropa.
- Le positionnement dans des configurations différentes et l'adaptation au paysage urbain (relief, pentes, plaines, zones en aléas faibles ou moyens).

- L'auto-construction encadrée du logement valorisant les savoir-faire traditionnels des habitants.
- L'utilisation de matériaux durables, la favorisation de filières locales ; voire à l'échelle de l'Océan Indien.
- Un coût de construction maîtrisé et assez faible tant pour les pouvoirs publics que pour les ménages.
- Des délais de construction rapides.
- La possibilité d'évolution avec des extensions verticales ou horizontales.

❖ Intégrer ce ou ces concepts d'habitat dans un cadre réglementaire et financier

Ce ou ces process devront être pensés sur un plan juridique et réglementaire :

- Soit en termes de proposition de dérogation à la législation actuelle métropolitaine en matière de code de la construction et de l'urbanisme.
- Soit en indiquant comment ils peuvent correspondre à la législation actuelle.

Le prestataire devra détailler :

- Quels sont les outils fonciers les plus adaptés permettant une régularisation et sécurisation de la situation foncière des ménages ?
- Quel est le coût de construction par unité et quels sont les modes de financement proposés ? Cela intégrera la contribution des ménages (financière ; voire en apport de matériaux) ainsi que les garanties dont ils pourraient disposer en cas d'accident de la vie.
- Quelles seraient les modalités de cession du logement si le ménage initialement propriétaire souhaite quitter les lieux ?

❖ Expérimenter l'auto-construction des prototypes de démonstration

Des prototypes constructifs seront expérimentés (opération d'investissement). Cela nécessitera de déterminer :

- Les espaces fonciers appropriés à du relogement sur Majicavo-Koropa. Ils seront situés soit¹³ :
 - Sur la zone Ua de Bandrajou ; soit sur des dents creuses diffuses déjà identifiées sur des terrains privés ou publics ; soit sur des emprises foncières à libérer notamment au niveau de la centralité Koropa 3 et du bidonville de Massimoni. Ce point sera complexe et coûteux.
 - Sur la zone 2AUa, sur 2 terrains appartenant au SMIAM (Syndicat Mixte pour l'Investissement et l'Aménagement de Mayotte). Ils sont actuellement en partie squattés. Ils sont actuellement sous le coup de la liquidation du syndicat.
- Le nombre de logements qui seront auto-construits.
On partirait sur la base de 30 à 50 logements maximum répartis sur différents îlots allant de 3 à 10 logements en moyenne.
- Le nombre et les profils des bénéficiaires de l'opération selon des critères qui permettront ensuite d'inclure le plus grand nombre d'ayants-droits.
- Les entreprises et / ou ONG en capacité d'encadrer et d'accompagner ce processus.

¹³Se référer au PLU (Plan Local d'Urbanisme) en annexe n° 2 et à la carte du foncier en annexe n° 4 du Rapport de présentation.

❖ Ingénierie sociale urbaine

Cette étude et la phase d'expérimentation en auto-construction et formes innovantes d'habitat devront être menées par une équipe pluridisciplinaire composée d'architectes, d'urbanistes, d'économistes de la construction, de sociologues, de juristes fonciers, d'ingénieur BTP ... Outre l'encadrement de l'auto-construction, un accompagnement social de ces familles devra être assuré quant à leur appropriation et leur emménagement au sein de leur logement.

❖ Evaluation et généralisation

Un suivi et une évaluation continue de l'étude et de la phase expérimentale sont attendus. Des temps d'échanges et de coordination devront être organisés avec l'appui de la DEAL et des 3 Directrices de renouvellement urbain.

Si l'évaluation du dispositif et des constructions est favorable, elles seront développées en auto-construction de « kits standardisés » en phase opérationnelle de la convention partenariale.

4.10 ETUDE DE CONSOLIDATION DE L'OFFRE COMMERCIALE EXISTANTE ET DEVELOPPEMENT DES LOISIRS / TOURISME (KOROPA) - 40 000€

A travers son projet de renouvellement urbain, la ville de Koungou souhaite conforter l'attractivité économique de Dubaï en valorisant les commerces existants : accessibilité, signalétique ... Pour rappel¹⁴, Dubaï se situe au niveau de l'artère principale du village qui commence à l'intersection avec la RN1. Elle est constituée d'un linéaire de « doukas » ; boutiques de textiles et objets divers pour la maison. On parle de Dubaï car la plupart des produits vendus en viennent. Bien que prisés, elles offrent des produits peu diversifiés d'une enseigne à l'autre et peu d'alimentation ou de services de proximité (pharmacie, coiffeur, banque ...), quelques petits commerces pourront être développés sur le quartier. Ils pourraient bénéficier à des initiatives locales d'habitants peut-être avec l'appui du dispositif CITELAB.

L'EPARECA a procédé à un état des lieux en 2015 qui servira d'appui à cette étude. Sur le commerce, on serait donc sur la consolidation de l'existant avec un peu de développement dans la proximité.

La ville souhaite également valoriser le commerce et l'artisanat local qui pourraient venir animer le littoral de Dagoni que la municipalité souhaite reconquérir. Certains logements en zones de risques moyens ou faibles pourraient d'ailleurs voir leur destination évoluer afin de s'adapter au PPRN en cours d'élaboration.

Le tourisme et l'offre de loisirs doivent être développés avec Koropa piscine dont la capacité d'accueil est sous-dimensionnée. Ce complexe hôtelier souhaite se développer et être partie prenante au projet.

Enfin, pour concilier à la fois développement du tourisme, valorisation et protection du patrimoine naturel, en cohérence avec les objectifs du PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable), la commune souhaite valoriser la coupure verte existante entre Majicavo-Koropa et Majicavo-Lamir en en faisant un Parc Nature pour les habitants et touristes comme développé dans l'article 2.1.3 du protocole.

¹⁴Se référer à l'article n° 1 du présent protocole et au Rapport de présentation.

4.11 ETUDE DE PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS STRUCTURANTS A RAYONNEMENT COMMUNAL ET INTERCOMMUNAL - 50 000€

Outre sa vocation résidentielle, ce quartier accueillera divers équipements publics. Ceux-ci constituent un point d'ancrage fondamental dans la mise en œuvre du NPRU.

L'attention sera portée sur la création de services favorisant la cohésion sociale. Une étude s'avère nécessaire à deux échelles :

- Celle de l'ensemble du quartier de Majicavo-Koropa. Les équipements publics structurants pressentis en fonction du foncier disponibles seront liés :
 - A la petite enfance (crèches, jardins d'enfants ...),
 - Au social et à la santé (Maison de santé polyvalente, centre d'accueil polyhandicaps, centre d'accueil de prévention pour les jeunes ...),
 - A l'animation et l'insertion sociale et culturelle (Maison du Projet pérenne incluant ou dissociée d'un équipement polyvalent accueillant les habitants, animations socio-culturelles, ludothèque, antenne de la bibliothèque, espace numérique, fablab avec une imprimante 3D, spectacles vivants ...).
 - Aux services publics communaux ou intercommunaux (Mairie annexe, Poste de police, Centre des Services Techniques et de l'Aménagement ...).

Ils devront fonctionner de manière complémentaire et en synergie. Leur gestion ultérieure et leur maintenance devront être anticipées.

- Celle restreinte à la question des établissements scolaires. Cela inclut la démolition / reconstruction de Koropa 1 et la construction de nouveaux équipements scolaires. Outre les salles de classes et d'activités polyvalentes, les équipements sportifs qui font aujourd'hui défaut devront être intégrés ainsi que celle d'un ou plusieurs réfectoires. La reconstruction et construction de ces équipements scolaires devra répondre aux enjeux d'une capacité d'accueil suffisamment importante pour qu'aucune classe ne soit plus en rotation.

De manière transversale, la conception de certains équipements publics devra intégrer la possibilité d'une fonction supplémentaire liée à l'accueil de populations évacuées et / ou sinistrées en cas de déclenchement du PCS (Plan Communal de Sauvegarde).

4.12 ETUDE DES TRAVAUX DE REHABILITATION DU GROUPE SCOLAIRE KOROPA 3 - 20 000€

Un diagnostic devra être établi au niveau de la réhabilitation du groupe scolaire Koropa 3 dans le cadre du programme pluriannuel défini entre la commune et l'Education Nationale. Etude et travaux feront l'objet d'un co-financement ville / Etat dans le cadre du droit commun.

4.13 ETUDE SOCIOLOGIQUE SUR LES USAGES ET LES OCCUPATIONS DE L'ESPACE PUBLIC - 20 000€

Sur Majicavo-Koropa, il y a peu d'espaces publics qui permettent de rassembler la population. L'espace public comme les places près des mosquées du vendredi par exemple est très vite occupé comme la place du marché de Bandrajou. Seule celle de Dagoni avec son arbre à pains est préservée. Le « vide » est très vite « plein » et occupé à Majicavo-Koropa. De fait l'espace public est souvent acculé à la chaussée elle-même qui entraîne des conflits d'usages et un rapport de force entre les véhicules motorisés et les piétons. Les habitants sont demandeurs d'espaces publics où se réunir ; ombragés par soleil, abrités durant la saison des pluies.

Nous avons besoin d'avoir une connaissance plus fine et plus complète des usages et des occupations de l'espace public afin de pouvoir être force de propositions et d'accompagner au mieux les habitants dans la définition des futurs espaces à aménager.

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

Les dysfonctionnements urbains du quartier observés sont colossaux. Dans certains domaines, la municipalité souhaite apporter des réponses rapides durant la phase du protocole auprès de sa population qui le lui demande. Ses doléances et protestations ont été formulées, parfois de manière véhémente, en réunion publique notamment concernant le désenclavement et la foire du Ramadan. Elles sont compréhensibles face à l'ampleur des nuisances subies par les habitants du quartier. La sécurité publique en devient elle-même menacée et les tensions entre habitants, usagers et commerçants s'accroissent.

La commune se doit d'être force de propositions et réactive face à l'urgence de la situation. Elle doit apporter les réponses correctives à ces dysfonctionnements dès la phase du protocole. En matière de solutions à apporter, deux opérations d'investissement nécessitent une autorisation anticipée de démarrage :

- L'aménagement d'un espace public dédié à la sécurisation et à l'organisation des foires commerçantes du Ramadan 2017 et 2018. Ces travaux sont indispensables et ont été demandés par les habitants lors de la réunion publique du 10 juillet 2016 et l'ensemble des conseillers municipaux le 17 juillet 2016. Les nuisances subies du fait des dysfonctionnements urbains de la foire du Ramadan ne sont plus acceptables. La sécurité des administrés et des usagers en dépend.
- L'amélioration de la desserte en interne au quartier soit par :
 - o La création d'une voie de desserte interne au niveau de la ceinture du haut du quartier de Bandrajou entre Carrière au niveau d'ETPC et Hamachaka afin d'améliorer la desserte au sein du quartier. Les réseaux d'électricité ont déjà été implantés sur cet axe.
 - o La création d'une voie de desserte interne entre l'axe précédent et la centralité Koropa 3.

Pour information, sont également prévus, mais actés et financés hors cadre du protocole de préfiguration, la démolition de 6 maisons en péril sur Bandrajou par CONCEPT ARCHITECTURE et le déroctage du talus entre Dagoni et Bandrajou par ETG.

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
Structuration et sécurisation des commerces pour les Foires du Ramadan sur Koropa 3	Majicavo-Koropa	Commune de Koungou	150 000 €	Les dysfonctionnements urbains constatés en 2016 sont trop graves en termes de sécurité des administrés et des usagers pour laisser perdurer cette situation. Habitants, élus et services sont unanimes sur la nécessité de réorganiser les espaces publics afin de concilier sécurité, usages et attractivité économique du quartier. Le coût comprend une part de décasements / accompagnement social et relogement.	1 ^{er} mars 2017 pour la 1 ^{ère} tranche 1 ^{er} décembre 2017 pour la 2 ^{ème} tranche	9 mois pour la 1 ^{ère} tranche et 10 mois pour la seconde
Amélioration de la desserte interne au quartier	Majicavo-Koropa	Commune de Koungou	1 000 000 €	Ces travaux répondent à l'urgence de la situation due à l'enclavement du quartier qui devient dangereux et insupportable pour le quotidien des habitants, mais aussi plus largement des riverains et usagers de la RN1.	2017 / 2018	18 mois

Article 6 - Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain

6.1 Une co-construction régulière avec le Conseil Citoyen

La participation et l'implication des habitants ont été recherchées par la commune de Koungou dès le démarrage du projet. Le Conseil Citoyen de Majicavo-Koropa s'est constitué. Il est parti d'une initiative citoyenne existante déjà sur le quartier, mais non encore formalisée. La commune de Koungou est venue renforcer cette démarche et les accompagner dans la formalisation. Le temps de la mise en place administrative et juridique de l'association n'a pas empêché le Conseil d'être de suite opérationnel. C'est donc ensemble que tout début janvier, nous avons défini les modalités :

- d'information de la population sur le NPRU,
- de concertation de la population.

La toute première réunion publique à Bandrajou a été portée et animée de manière conjointe par le Président du Conseil Citoyens et Monsieur le Maire de Koungou. Toutes les autres réunions publiques ont ensuite été également animées conjointement entre le Président du Conseil Citoyen, un élu référent du quartier et la Directrice du projet de rénovation urbaine. Le Conseil Citoyen constitue un appui important auprès de la population.

Des points réguliers sont faits entre la ville et le Conseil Citoyen en plus des réunions publiques, diagnostics en marchant, réunions thématiques, par téléphone et par mail.

Le Président du Conseil Citoyen a participé à une formation à l'Ecole de la Rénovation Urbaine et à la table ronde lors du FRARU à la Réunion aux côtés de la collectivité concernant la co-construction avec les habitants.

Le schéma présentant l'association du Conseil Citoyen aux instances du contrat de ville et du NPRU est présenté en annexe n° 14.

6.2 Un lien de proximité régulier avec les habitants et usagers

Comme développé dans le Rapport de présentation, outre le Conseil Citoyen, la Directrice du projet de rénovation urbaine et l'Adulte relais Référent Territorial de la politique de la ville sont en lien quotidien avec les habitants et commerçants. Des échanges ont lieu régulièrement sur le terrain. Les habitants viennent également au bureau de la Directrice du projet en mairie de Koungou l'ayant bien identifiée. Un lien de confiance et de proximité s'est créé. Des visites à domicile sont parfois aussi organisées à la demande des habitants sur des problèmes spécifiques.

Nous travaillons également avec les associations de commerçants depuis le mois d'avril 2016 ainsi qu'avec les responsables de Koropa piscine.

L'ouverture rapide de la Maison du Projet est une nécessité afin que nous soyons au plus près de la population et touchions des familles et jeunes moins rencontrés dans notre quotidien. Les habitants sont très en demande et dans l'attente de cette ouverture.

Par la suite, pour la définition du projet urbain, différents supports seront utilisés, des plus classiques comme les ateliers urbains au plus ludiques comme des temps d'animation sur l'espace public ou au sein des établissements scolaires. La langue française pouvant poser problème dans l'expression libre tant des enfants que des habitants, le dessin, la réalisation de cartographies subjectives, la conception de maquettes avec des matériaux de récupération sont autant de supports à privilégier pour permettre à chacun de s'impliquer dans ce projet urbain et avant tout humain.

6.3 Une Maison du Projet évolutive

La Maison du Projet doit être rapidement implantée sur le quartier. Il n'existe pas à ce jour d'équipements publics ou même de locaux privés que nous pourrions louer et qui permettraient d'accueillir cette Maison du Projet même temporairement. Dès janvier, la ville de Koungou a étudié les différents terrains disponibles, emplacements qui seraient possibles et un a validé un avec le Conseil Citoyen au niveau de la centralité Koropa 3, entre l'école, le plateau sportif et le plateau festif où se déroule des mariages et festivités. C'est un espace public de rencontres très intéressant et idéal pour nouer le lien avec la population. Par ailleurs (« chance » rare), la parcelle est communale à cet endroit.

Dans un premier temps, notre Maison du Projet prendra place au sein d'un conteneur ou bungalow de chantier. Mais elle évoluera vers un équipement en dur qui pourrait se penser et s'insérer au niveau de l'espace festif qui correspond à un emplacement réservé pour un équipement culturel. La Maison du Projet nous accompagnera tout au long de ces années de mise en œuvre et perdurera au-delà du NPRU. Planter un équipement d'une structure provisoire va aussi nous permettre de venir ré-investir tous les espaces publics alentours qui sont très utilisés, mais peu entretenus, respectés et valorisés. Ce sera une opportunité de mailler mise en œuvre du NPRU, lien social et GUP. D'ici la fin d'année 2016, nous souhaitons pouvoir ouvrir ce lieu aux habitants et aux partenaires pour :

- des permanences de la rénovation urbaine et de la politique de la ville et des partenaires (PCLHI, CIMADE, médiation sociale ...),
- des temps d'informations et de concertation (nous ferons également poser un panneau d'affichage),
- des temps de travail / réunions avec le Conseil Citoyen,
- des ateliers urbains avec les habitants, activités ludiques avec les enfants,
- faire revenir sur le quartier certains services de droit commun comme par exemple notre bibliothèque municipale pour des temps d'animations ponctuelles,
- des actions de sensibilisation : hygiène, santé, risques majeurs, respect du cadre de vie ...
- enregistrer les doléances des habitants et usagers,
- préparer une fête de quartier avec les acteurs locaux, habitants et usagers ...

En dehors des permanences et réunions avec des partenaires, pour des questions de sécurité nous serons vigilants quant à l'accueil du public dans le local même, mais nous pourrions investir tous les espaces publics autour que nous aurons d'ici là embellis avec les habitants. En complément de notre Maison du Projet, des permanences de l'équipe rénovation urbaine seront effectuées au sein de l'équipement public de Dagoni. En effet, il est peu probable que les habitants de Dagoni montent jusqu'à la centralité Koropa 3. Il est essentiel que nous leur apportions la proximité qui leur fait défaut et dont ils nous ont fait part.

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

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la Ville et la cohésion urbaine comportent des dispositions relatives aux attributions de logements sociaux destinées à préciser, à l'échelle intercommunale, le cadre de la définition d'une politique intercommunale des attributions de logements sociaux. Les intercommunalités doivent s'emparer des trois instruments que sont :

- les orientations sur les attributions prévues à l'article 97 de la loi ALUR,
- la convention prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014, dite convention d'équilibre territorial,
- l'accord collectif intercommunal mentionné à l'article L. 441-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Ces dispositions législatives ne sont actuellement pas d'actualité sur le territoire intercommunal auquel est rattachée la commune de Koungou ; la Communauté de Communes Nord de Mayotte (CC Nord). Le contexte politique local a retardé la création de cette intercommunalité. Celle-ci ne sera pas effective durant la durée du protocole.

Il n'existe pas de PLH (Programme Local de l'Habitat). Les documents de référence sont actuellement :

- Le **PLOM** (Plan Logement Outre-Mer). Les besoins en construction de nouveaux logements sont importants sur l'île ; particulièrement en logement social. A l'horizon 2025, ils sont estimés entre 30000 et 40000 nouveaux logements sur Mayotte.
- Le **PADD** (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) de Koungou, prévoyant la construction de 13500 nouveaux logements répartis sur les 3 communes de Koungou, Mamoudzou et Dembeni ; soit 4500 logements pour Koungou d'ici 2017. Si on répartit équitablement ces logements sur les 6 villages de la commune ; cela représenterait 750 logements par villages.
- Les **sortants du PCLHI** dans le cadre de l'étude réalisée par le CET et remis lors du Comité Technique de fin 2016. D'après les premières données du diagnostic territorial du PCLHI présenté au moment de la finalisation du protocole, les besoins en logements sur Koungou seraient de 2223 logements d'ici 2017 et 6935 logements d'ici 2027. Si on l'évalue pour Majicavo-Koropa au prorata des 34% de la population du territoire communal ; cela représenterait 756 logements d'ici 2017 et 2358 logements d'ici 2027.

C'est après la phase protocole ; au moment de la convention partenariale qu'une forme adaptée de convention d'équilibre territoriale / charte de relogement pourrait être élaborée et signée par l'EPCI d'ici là constitué avec la commune de Koungou, l'Etat, la SIM et d'autres partenaires d'accès au logement comme SOLIHA, HMI et d'autres restants à identifier. La convention définira :

- Les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les réservataires pour mettre en œuvre les objectifs de la convention.
- Les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre du NPRU.

Article 8 -Gouvernance et conduite de projet

8.1. Gouvernance

Actuellement, tant sur le Contrat de Ville communal que sur le NPRU de Majicavo-Koropa, le porteur est la Ville de Koungou. Toute la phase liée au protocole sera sous maîtrise d'ouvrage communale. Le schéma de l'annexe n° 4.1 positionne donc le pilotage politique stratégique au niveau du Maire de Koungou.

Le comité de pilotage du NPRU est l'instance de pilotage politique stratégique du projet. Il valide les orientations et la cohérence avec les autres projets communaux. Sa présidence est conjointe entre le Maire et le Préfet.

Le comité de suivi partenarial valide la stratégie de mise en œuvre du projet et suit son évolution. C'est la Directrice du projet de rénovation urbaine qui l'anime.

Ces points sont davantage développés dans le Rapport de présentation.

8.2. Conduite de projet

8.2.1 Instances de conduite du projet

Le schéma en annexe n° 4.2 détaille les instances de conduite du NPRU en articulation avec celles du Contrat de Ville communal¹⁵.

- **Des groupes de travail thématiques** seront organisés autant que nécessaires. En fonction de la problématique traitée, c'est l'un des membres de l'équipe opérationnelle du NPRU qui l'anime. Il ne s'agira pas systématiquement de la Directrice du projet car lorsque l'équipe sera constituée, les Chargés de mission thématiques pourront (devront même) en être à l'initiative et les animer.
- Enfin, **des comités restreints du NPRU** seront organisés par la Directrice du projet et ont déjà commencé depuis janvier 2016. En effet, forte de son expérience passée sur un autre site, il convient pour le bon suivi du NPRU d'avoir des instances techniques restreintes et ciblées.
 - La première, c'est le GSI (Groupe de Suivi Interne) qui réunit l'ensemble des chefs de services de la commune de Koungou. Il est important que chacun ait conscience qu'il a un rôle à jouer dans ce projet. Il se réunit une fois par mois depuis janvier 2016. D'autres groupes restreints seront à mettre en œuvre : un spécifique au financement du NPRU, un avec la DEAL sur la conformité du projet par rapport à la convention ANRU ...

8.2.2Le pilotage opérationnel

Le pilotage opérationnel est actuellement assuré par la seule Directrice du projet rénovation urbaine. L'Adulte Relais Référent territorial de la politique de la ville l'appuie sur le terrain et auprès de partenaires locaux et du Conseil Citoyen. C'est un médiateur social qui a vocation à favoriser le lien social entre les habitants, les services publics et les acteurs locaux. Son rôle est essentiel. Toutefois, bien qu'à temps plein, il a également pour mission d'intervenir sur un autre QPV à Longoni. Par ailleurs, le territoire de Majicavo-Koropa est conséquent, son seul appui ne peut pas suffire.

¹⁵Se référer au Rapport de présentation pour plus de détails sur ce schéma.

Il est indispensable de mettre en place rapidement l'équipe du NPRU. Les postes doivent être très opérationnels, ciblés sur des missions bien déterminées, mais qui toutes, privilégieront et faciliteront le lien avec la population. La participation des habitants doit être active et continue. C'est souvent cette continuité qui est difficile à assurer. Elle devra être notre priorité et point de vigilance avec une équipe en contact permanent avec le terrain.

Nous commencerons avec une équipe de 6 personnes + l'appui de l'Adulte relais Référent territorial de la politique de la ville. En phase opérationnelle du projet, il est possible que nous ayons besoin de renforcer notre équipe pour répondre aux besoins du terrain avec par exemple, des « ambassadeurs du projet » ou un chargé d'opérations. Une présence sociale permanente pour accompagner les populations est indispensable. Une telle décision s'évaluera de manière concertée avec l'Etat et partenaires du projet au regard de l'évolution sur le terrain.

Pour commencer, la ville de Koungou souhaite la composition suivante. Tous les postes sont à temps pleins.

- Une **Directrice du projet de rénovation urbaine** en poste depuis le 1^{er} décembre 2015.
Elle est directement rattachée au Directeur Général des Services de la ville sur le plan technique et au Maire comme élu référent. Ses missions sont les suivantes :
 - Construire et mettre en œuvre la méthodologie propre à la définition du projet urbain : diagnostic territorial, définition des enjeux, de la vocation et des objectifs urbains stratégiques.
 - Sensibiliser, mobiliser et fédérer les habitants, les élus, les services municipaux, les acteurs locaux et partenaires institutionnels autour du projet.
 - Construire les instances partenariales de suivi du projet de renouvellement urbain.
 - Accompagner la création du Conseil Citoyen et construire les bases partenariales indispensables à la bonne mise en œuvre du NPRU.
 - Coordonner et animer l'information et la concertation de la population et des acteurs locaux.
 - Concevoir la Maison du Projet et assurer son implantation et ses modalités de mise en œuvre et d'animation.
 - Elaborer le protocole de préfiguration avec l'ANRU et la DEAL en mobilisant l'ensemble des financements nécessaires.
 - Lancer et suivre les études (urbaines, sociales, économiques et techniques) et la programmation des travaux en phase transitoire.
 - Elaborer la convention pluriannuelle de renouvellement urbain avec l'ANRU et s'assurer de sa mise en œuvre et de son suivi.
 - Suivre les projets opérationnels menés par les maîtres d'ouvrages qu'elle coordonne.
 - Construire et piloter l'équipe projet en transversalité avec le dispositif du Contrat de Ville communal et les services de droit commun.
- Un(e) **Assistant(e) administratif (ve) et financier (e)** pour appuyer la Directrice du projet ; à recruter le plus rapidement possible.
- Un(e) **Chargé(e) de mission de Gestion Urbaine de Proximité (GUP)**. Nous avons explicité dans l'article n° 2.1.6 de ce document et dans le Rapport de présentation l'importance de la mise en œuvre de cette démarche. En parallèle, la ville vient de recruter un Directeur Général des Services Techniques. La restructuration des services techniques intègre la mise en place de la démarche de GUP.

- **Un(e) Agent de développement local en animation sociale et concertation.** Cet agent aura pour mission de favoriser l'expression démocratique autour du NPRU en coordonnant les actions des prestataires de la concertation / construction avec les habitants, du Conseil Citoyen, de l'Adulte Relais à la politique de la ville et des autres partenaires éventuels. Il appuiera les actions de concertation / co-construction (ateliers urbains de proximité, balades urbaines, actions ludiques, réunions publiques, rencontres d'îlots...) avec la population, diffusera l'information, mobilisera les populations et les acteurs locaux. Il accompagnera l'ouverture de la Maison du Projet, l'animera et coordonnera les actions organisées en son sein. Cet agent doit parler le shimaoré et le français afin de faciliter le lien avec la population.
- **Un(e) Agent de développement local en prévention des risques sanitaires et naturels.**
Au vu des problématiques sanitaires et des besoins d'accompagnement des populations ; y compris sur la question des risques dus aux aléas naturels (exemple des constructions dans les ravines), la mission d'un agent à temps plein est requise. Cet agent devra parler le shimaoré et le français.
- **Un(e) Chargé(e) de mission insertion emploi et développement économique.**
Considérant les besoins d'insertion professionnelle sur Majicavo-Koropa¹⁶, sa mission sera d'accompagner auprès des populations les différents dispositifs d'insertion professionnelle : chantiers d'insertion, CITELAB, micro-crédit... L'agent coordonnera les acteurs locaux et institutionnels du secteur. Il suivra les clauses d'insertion économique pour le NPRU auprès de la ville et des maîtres d'ouvrage.

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

Un partenariat a été amorcé avec KOROPA piscine ; acteur économique essentiel sur le quartier. Les propriétaires souhaiteraient développer leurs activités en créant de nouveaux bungalows louables tant en offre touristique qu'en logements temporaires pour des professionnels venant par exemple réaliser des missions ponctuelles de quelques mois. La piscine est également très prisée y compris par les établissements scolaires publics et privés. L'idée de créer un autre bassin a été évoquée.

Un premier contact a été amorcé entre la commune et le Bureau d'Etudes désigné par Koropa pour concevoir un projet afin que cela puisse s'articuler avec l'ANRU.

La commune a présenté la démarche en cours auprès de la Direction Régionale de la Caisse des Dépôts et des Consignations fin août.

¹⁶Se référer au Rapport de présentation sur le volet correspondant et au tableau de données statistiques présenté dans l'article n° 1 de ce protocole.

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.

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

Tous les postes sont à temps pleins.

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Directrice du projet de rénovation urbaine	580-697602 0-14-0001-001	Majicavo-Koropa	Commune de Koungou	230 000	70%	161 000	15/09/16	15/09/16 pour 24 mois	5
Assistant Administratif et financier		Majicavo-Koropa	Commune de Koungou	0	0	0	01/01/17	01/01/17	4
Chargé de mission GUP	580-697602 0-14-0001-002	Majicavo-Koropa	Commune de Koungou	190 000	70%	133 000	15/09/16	15/09/16 pour 24 mois	5
Agent de développement local en animation sociale		Majicavo-Koropa	Commune de Koungou	0	0	0	01/01/17	01/01/17	4
Agent de développement local en prévention des risques sanitaires et naturels		Majicavo-Koropa	Commune de Koungou	0	0	0	01/01/17	01/01/17	4
Chargé de mission insertion et développement économique	580-697602 0-14-0001-003	Majicavo-Koropa	Commune de Koungou	0	0	0	01/01/17	01/01/17 pour 24 mois	4
Adulte relais politique de la ville		Majicavo-Koropa	Commune de Koungou	0	0	0	15/09/16	15/09/16	Durée du contrat de ville

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.

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.

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
OPCU	580- 69760 20-14- 0001- 004	Majicavo- Koropa	Commune de Koungou	100000	50%	50000	15/09/16	1 ^{er} semestre 2017	
Définition et programmation du projet urbain (Plan Guide)	580- 69760 20-14- 0001- 005	Majicavo- Koropa	Commune de Koungou	350000	36%	125000	15/09/16	1 ^{er} semestre 2017	4
AMO Animation et concertation	580- 69760 20-14- 0001- 006	Majicavo- Koropa	Commune de Koungou	70000	50%	35000	15/09/16	1 ^{er} semestre 2017	4
Etudes géotechnique, VRD, risques et hydraulique	580- 69760 20-14- 0001- 007	Majicavo- Koropa	Commune de Koungou	300000	18%	55000	15/09/16	1 ^{er} semestre 2017	2

AMO Etudes complémentaires techniques	580-69760 20-14-0001-008	Majicavo-Koropa	Commune de Koungou	100000	40%	40000	15/09/16	1 ^{er} semestre 2017	2
Etudes de travaux routiers pour améliorer la desserte interne au quartier	580-69760 20-14-0001-009	Majicavo-Koropa	Commune de Koungou	50000	50%	25000	15/09/16	1 ^{er} semestre 2017	1
AMO Stratégie foncière	580-69760 20-14-0001-011	Majicavo-Koropa	Commune de Koungou	80000	70%	56000	15/09/16	1 ^{er} semestre 2017	4
AMO Opérations démonstratives de formes innovantes d'habitat	580-69760 20-14-0001-012	Majicavo-Koropa	Commune de Koungou	100000	70%	70000	15/09/16	1 ^{er} semestre 2017	2
Etude de programmation d'équipements et services publics structurants à rayonnement communal et intercommunal	580-69760 20-14-0001-014	Majicavo-Koropa	Commune de Koungou	50000	70%	35000	15/09/16	1 ^{er} semestre 2017	2

9.3. Modalités de financement par l'ANAH du programme de travail

L'Anah pourra accompagner le porteur de projet dans la réhabilitation du parc privé si les conclusions des études habitat et/ou urbaines lancées dans le cadre du protocole indiquent la nécessité d'une intervention sur ce parc. L'accompagnement de l'Agence se fera conformément aux modalités prévues par son règlement général et les délibérations du conseil d'administration et dans le respect de la convention de programme signée avec la collectivité concernée.

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

L'appui de la CDC est sollicité sur les études à vocation économique ; tout ce qui est lié à l'attractivité économique du territoire et le développement du tourisme et des loisirs.

Libellé précis	IDTOP le cas échéant	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention CDC	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Chargé de mission insertion et développement économique...	580-6976020-14-0001-003	Majicavo-Koropa	Commune de Koungou...	80000	50%	1 ^{er} semestre 2017	4
Définition et programmation du projet urbain (Plan guide)	580-6976020-14-0001-005	Majicavo-Koropa	Commune de Koungou	350000	26%	1 ^{er} semestre 2017	4
Etude de consolidation de l'offre commerciale existante et développement des loisirs / tourisme		Majicavo-Koropa	Commune de Koungou	40000	50%	1 ^{er} semestre 2017	1

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

Les opérations financées par l'Anru dans le cadre du présent protocole examiné par le comité d'engagement, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 7. Leur financement par l'Anru est réalisé conformément aux modalités prévues dans le titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU et dans le règlement financier de l'Anru relatif au NPNRU. Ce tableau financier des opérations physiques indique pour ces opérations l'assiette de financement telle que définie par le RGA relatif au NPNRU, le taux de financement sur assiette, le montant du concours financier de l'Anru, le calendrier opérationnel et l'ensemble des cofinancements mobilisés.

Ces opérations peuvent démarrer (ordres de service études ou travaux, prise de poste, prise en compte du dossier d'intention de démolir¹⁷) à compter de la date de signature du présent protocole, sauf pour les opérations dont le démarrage aurait été autorisé préalablement. La date de prise en compte des dépenses doit figurer pour chacune des opérations dans les tableaux ci-après.

Libellé précis	IDTOP	Localisation : QPV ou EPCI de rattachement	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier (distinguer subvention / volume de prêt bonifié)	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Implantation de la Maison du Projet et sécurisation des espaces publics alentours sur Koropa 3	580-6976020-37-0001-001	Majicavo-Koropa	Commune de Koungou	80000	50%	40000 euros subvention ANRU	15/09/16	1 ^{er} semestre 2017	2

¹⁷ Cf. jalons opérationnels de l'annexe 2 du règlement financier relatif au NPNRU

Opérations démonstratives de formes innovantes d'habitat	à préciser lors du point de RDV intermédiaire	Majicavo-Koropa	Commune de Koungou	1 500 000	A préciser lors du point de RDV intermédiaire	à préciser lors du point de RDV intermédiaire (Co-financement Commune de Koungou, 500000 € d'acquisition foncière)	15/09/16	2 ^{ème} semestre 2017	3
--	---	-----------------	--------------------	-----------	---	--	----------	--------------------------------	---

Article 11 - Durée du protocole de préfiguration

Article 11.1 La durée d'exécution du programme physique

Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du calendrier individuel des opérations prévu au programme physique tel que détaillé aux articles 9 et 10 du présent protocole.

Ce calendrier opérationnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 15 septembre 2016 (date du comité d'engagement) et la date de fin opérationnelle de la dernière opération, déterminée en fonction des expérimentations en habitat.

La date de fin opérationnelle des opérations d'ingénierie visées à l'article 9 est fixée au 31 décembre 2018.

La date de fin opérationnelle des opérations d'investissement visées à l'article 10 est déterminée en fonction des expérimentations en habitat.

Le calendrier opérationnel indique le lancement de chaque opération conformément aux dispositions du Règlement Financier de l'Anru relatif au NPNRU.

Article 11.2 La durée administrative du protocole de préfiguration

Le présent protocole prend effet à partir du 08 février 2017.

Le présent protocole s'achève le 15 septembre 2021.

La date d'achèvement du protocole de préfiguration (date de fin de validité administrative) correspond à la date estimée de fin opérationnelle¹⁸ de la dernière opération + 3 ans.

¹⁸ Cf. jalons opérationnels de l'annexe 2 du règlement financier de l'ANRU relatif au NPNRU

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.

Un point de rendez-vous intermédiaire permettra d'appréhender la consolidation du cadre de l'opération d'expérimentation portant sur l'aménagement simplifié et l'auto-construction encadrée de manière à en déterminer les conditions précises de financement (en complément de l'accord de principe donné par le comité d'engagement).

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

Précisions relatives aux points de rendez-vous intermédiaires nécessaires (cf. 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.

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 825 000 €, 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'Anah¹⁹

L'attribution et le versement des subventions de l'Anah s'effectuent conformément aux modalités prévues par ses règlements.

¹⁹Si moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé).

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

A préciser le cas échéant.

Article 13.4 Le respect des règlements de l'Anru

En cas de mentions contradictoires qui seraient inscrites dans le présent protocole avec les dispositions des règlements de l'Agence, ces derniers prévalent.

13.5. 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 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.).

13.6. 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.

13.7. 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.

Par ailleurs, conformément à l'article 8.2 du titre III du RGA NPNRU, des évolutions relatives aux dispositions du présent protocole peuvent nécessiter la réalisation d'un avenant dont l'instruction s'effectuera dans les mêmes conditions que l'élaboration du protocole de préfiguration.

Dans le cadre fixé par l'Anru, les évolutions mineures n'impactant pas l'économie générale du projet et les modifications techniques, ne nécessitent pas la réalisation d'un avenant. Des ajustements de la programmation financière peuvent être apportés dans ce cadre, conformément à l'article 122 du règlement financier relatif au NPNRU.

Article 13.8. Traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application du présent protocole seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

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.

Article 13.9. 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.

Article 14 –Dispositions diverses

Article 14.1 La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'Anru

La mise en œuvre des programmes et des projets conduisent l'Anru à initier des actions d'étude, d'édition, de communication, d'animation, de formation, d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, de capitalisation... Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à participer à ces actions pouvant concerner leur territoire, notamment en transmettant à l'Anru toutes les informations nécessaires au bon déroulement de ces travaux.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à permettre à leurs agents en charge de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de participer aux réunions auxquelles ils sont conviés par l'Anru, notamment dans le cadre de réseaux d'acteurs du renouvellement urbain. Ils s'engagent également à faciliter l'accès de leurs agents aux formations initiées par l'Anru ou par ses partenaires.

Les frais de déplacements (transport, restauration, hébergement) que ces rendez-vous occasionnent ainsi que les frais d'inscription à des formations entrent dans les frais de gestion attachés aux postes qui peuvent être subventionnés par l'Anru conformément au RGA relatif au NPNRU.

Par ailleurs, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage faciliteront l'organisation de temps d'échange dans le cadre des réseaux d'acteurs animés par l'Anru (mise à disposition de salles de réunion, organisation de visites, ...).

En cas de mobilisation par l'Anru de missions d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à y participer et à s'assurer de l'application des résultats de ces missions.

Article 14.2 La signalétique des chantiers

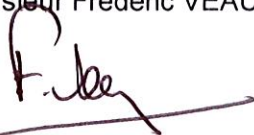
Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner la participation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et d'Action Logement sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre du présent protocole, en y faisant notamment figurer leurs logo types.

Date²⁰

21 AVR. 2017

Signatures

L'Etat représenté par le Préfet du Département de Mayotte,
Monsieur Frédéric VEAU



L'ANRU, représentée par son Directeur Général,
Monsieur Nicolas GRIVEL



La commune de Koungou représentée par son Maire,
Monsieur Assani Saindou BAMCOLO



Le Conseil Départemental, représenté par son Président,
Monsieur Soibahadine IBRAHIM RAMADANI



La Caisse des Dépôts et Consignations représentée par son Directeur du Réseau et des
Territoires, Monsieur Marc ABADIE



²⁰ Apposée par le dernier signataire

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.
4. Description de la gouvernance et de la conduite de projet (organigramme...).
5. Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés.
6. Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation.
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)²¹.
10. Tableau des financements de la CDC.
11. INSEE Habitat précaire équipé (Groupe n° 2).
12. Tableau des indicateurs.
13. Note complémentaire sur l'auto-construction encadrée.
14. Schéma présentant l'association du Conseil Citoyen aux instances du contrat de ville et du NPRU.
15. Fiches descriptives des opérations d'investissement bénéficiant d'une autorisation anticipée de démarrage.

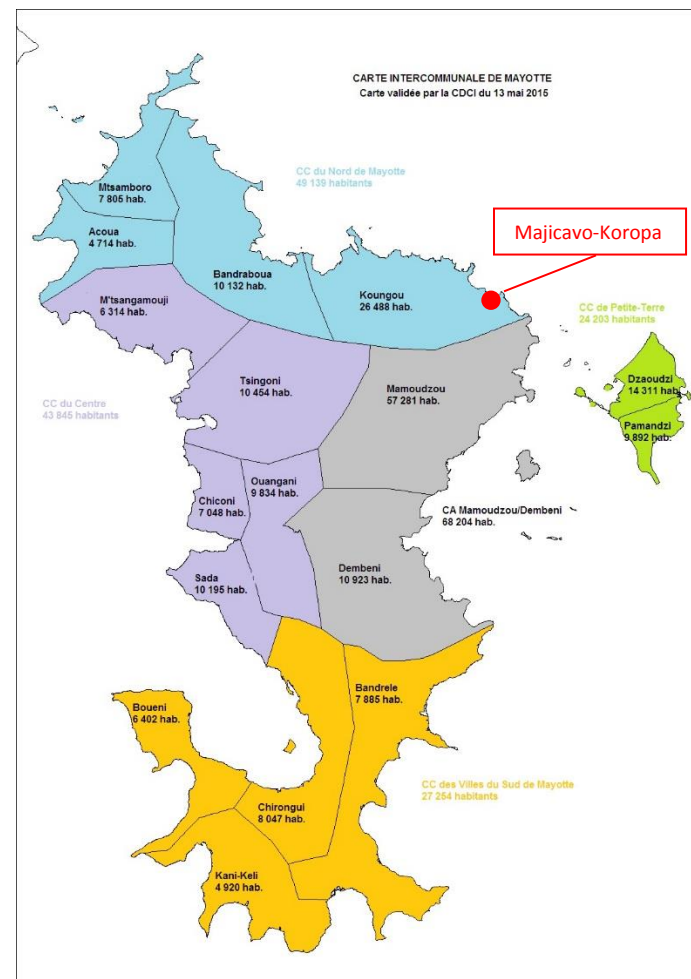
²¹ Si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé)

Annexe n°1 : Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville

❖ Koungou, et Majicavo-Koropa à l'échelle de l'île et de l'intercommunalité

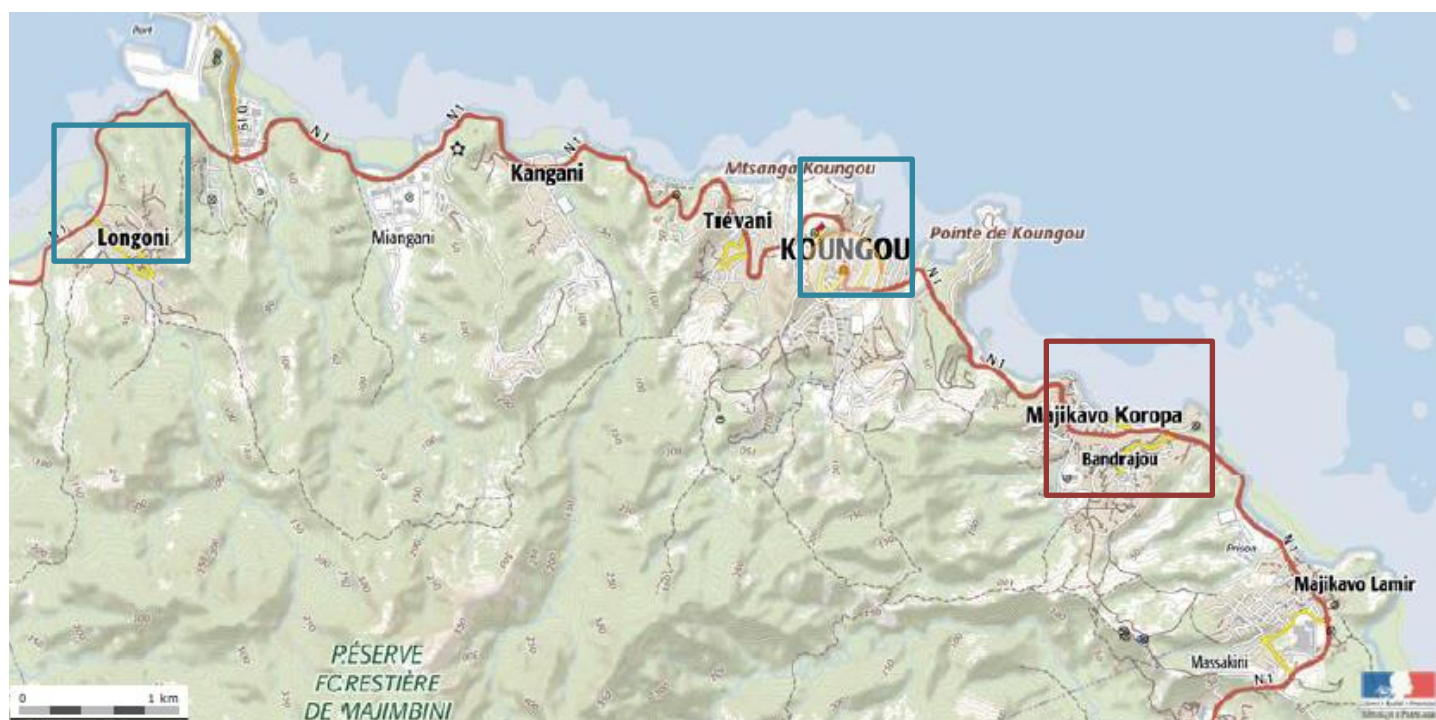


Carte de Mayotte et de son environnement régional
pilotage.net - mars 2016



Carte des intercommunalités de Mayotte extraite du
Contrat de Ville Communal 2015-2020

❖ Identification des QPV sur Koungou



Carte de Koungou – <http://geoportail.fr> - mars 2016



QPV de Longoni et de Koungou



QPV de Majicavo-Koropa en NPRU

❖ Vue aérienne du quartier avec les appellations des différents secteurs



Cartographie des secteurs composants Majicavo-Koropa - Vue arienne données 2013 – Service urbanisme ville de Koungou

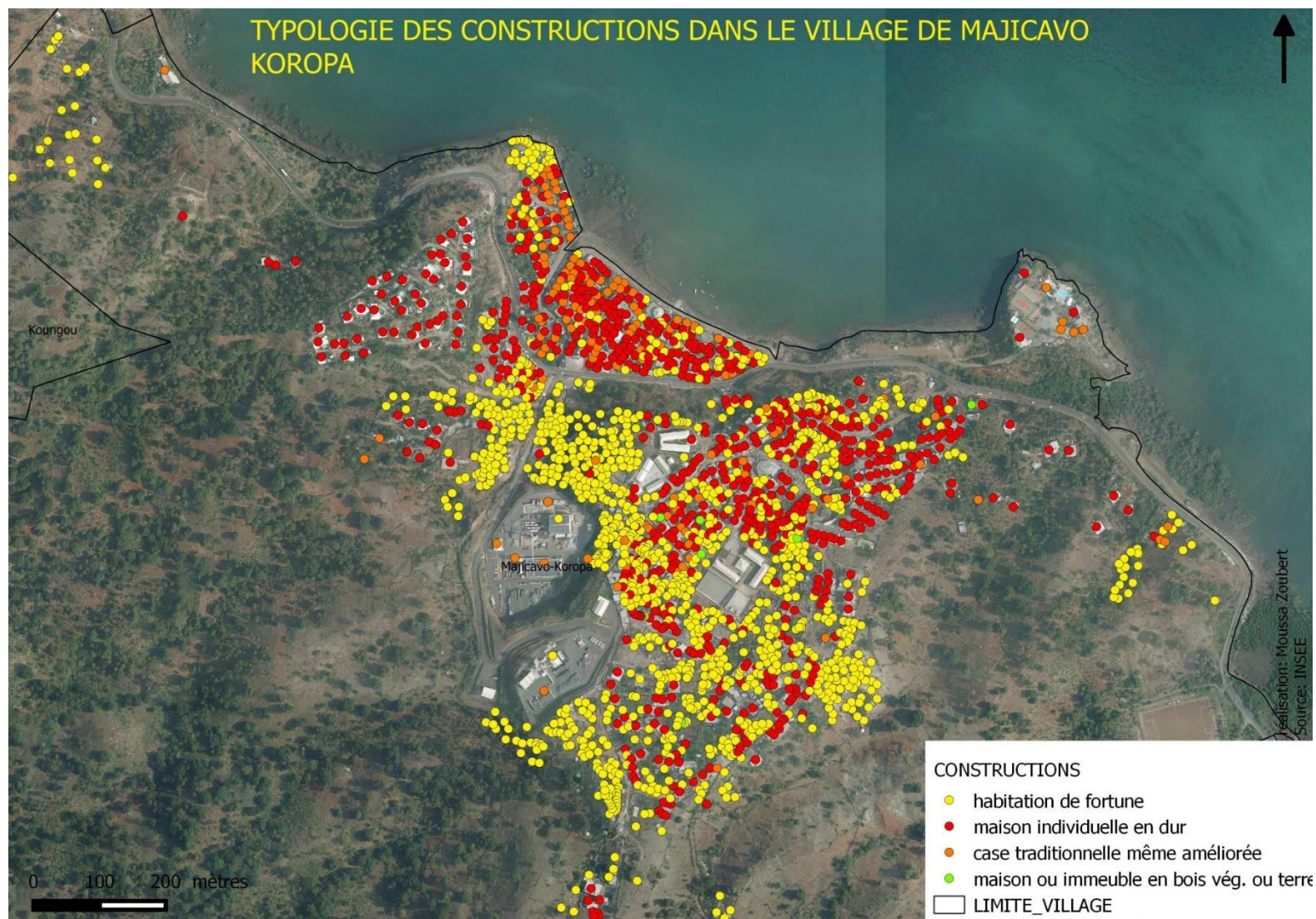
❖ Vue aérienne du quartier avec les principaux équipements publics structurants

☾ Mosquées



Carte des équipements publics – Stéphanie SIMONET février 2016

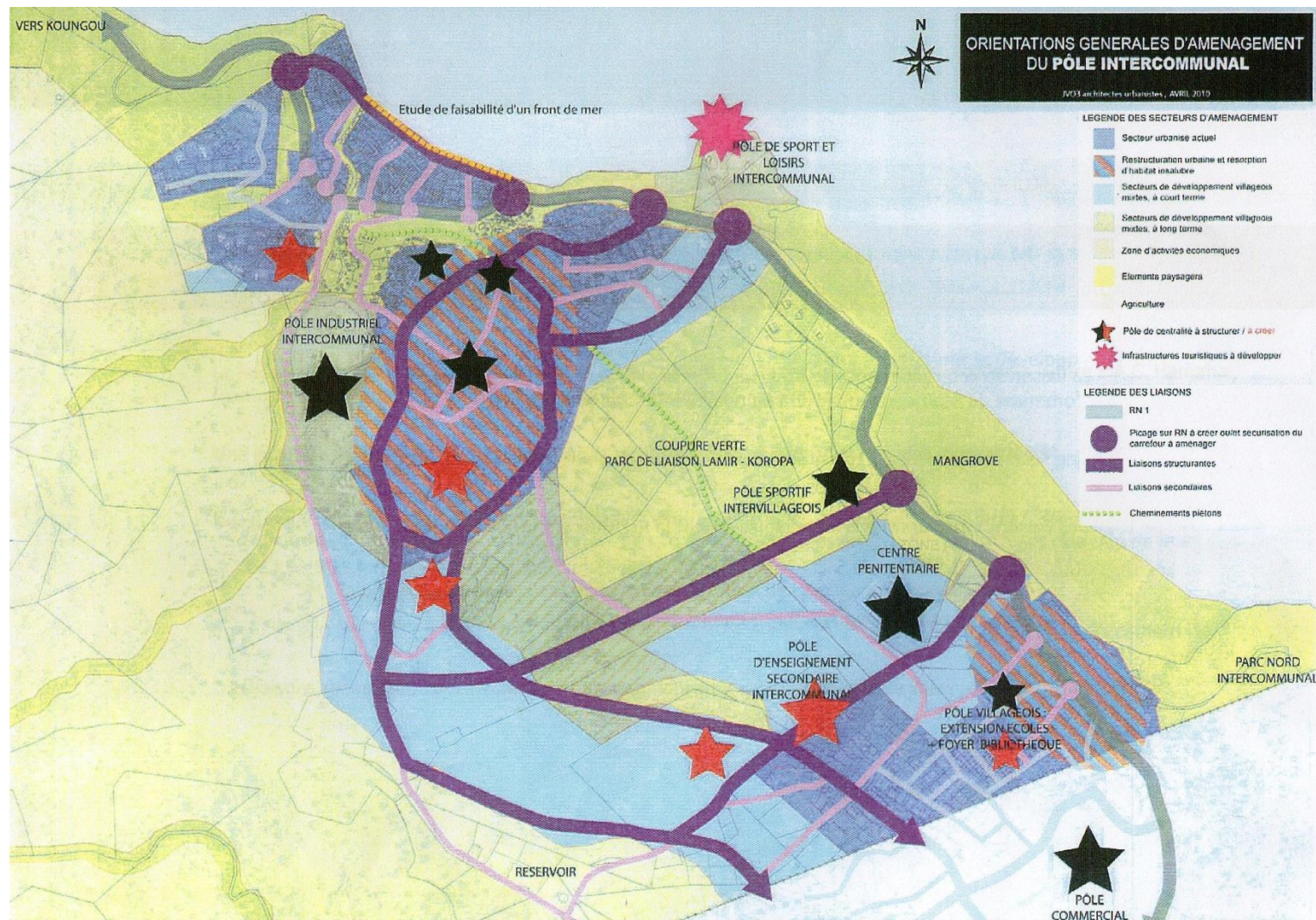
❖ Cartographie de la répartition de la typologie de l'habitat



Carte des typologies de constructions sur le quartier - « Diagnostic territorial de Koungou - Nouveau contrat de ville 2014-2020 »

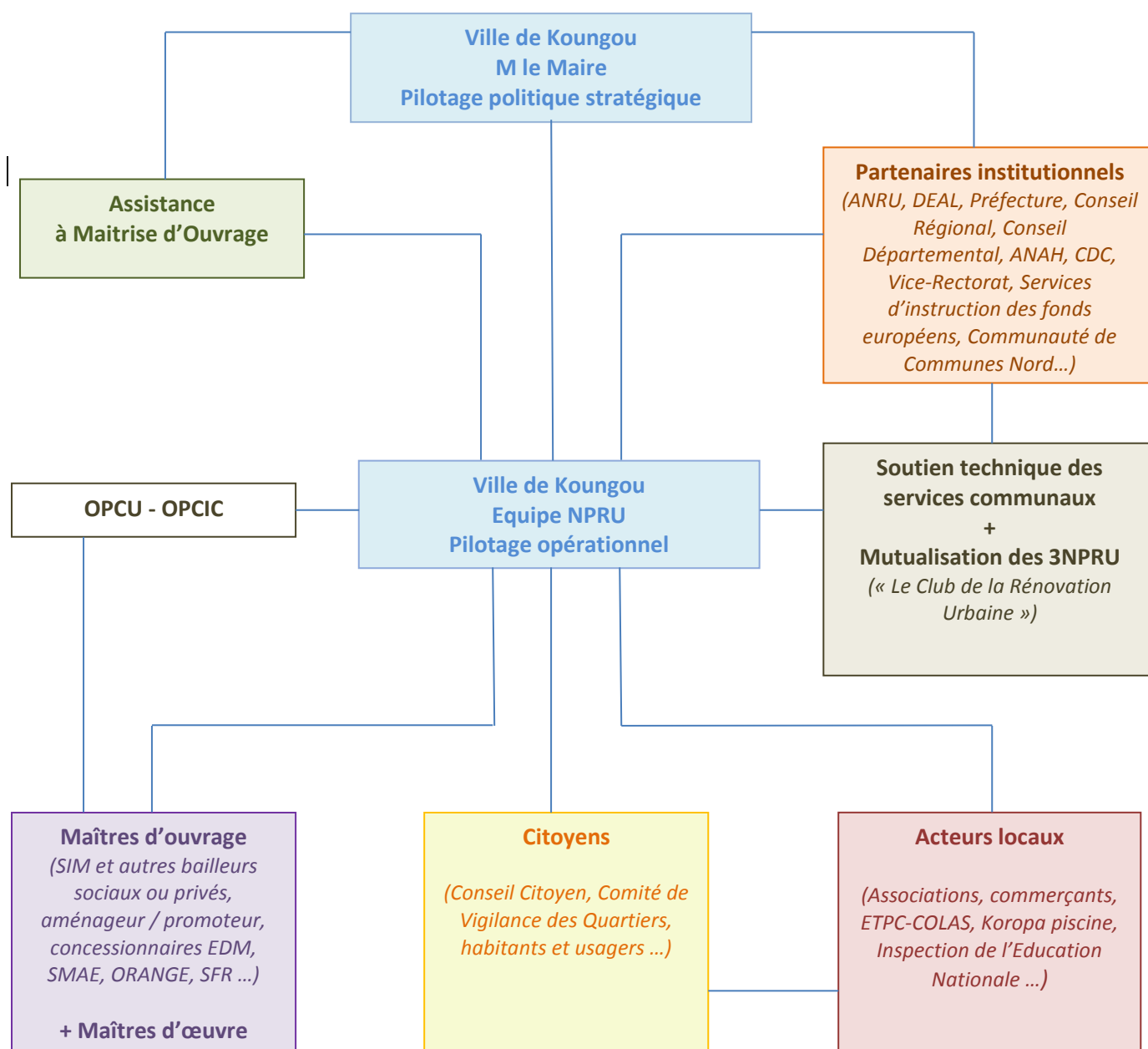
Annexe n°3 : Plans présentant les premières orientations stratégiques à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement

PADD de Koungou – Village de Majicavo-Koropa



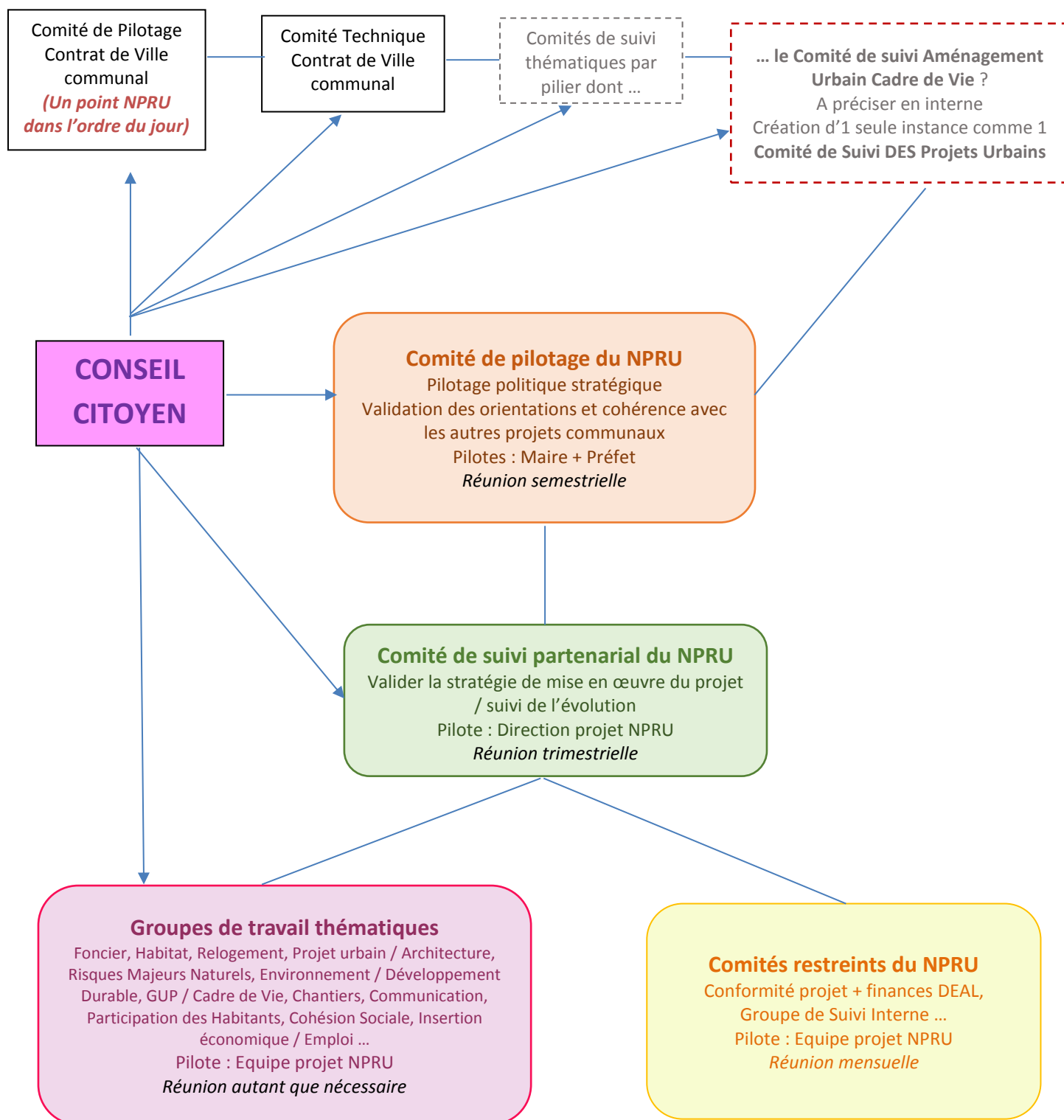
Annexe n° 4.1 : Gouvernance

Actuellement, tant sur le Contrat de Ville communal que sur le NPRU de Majicavo-Koropa, le porteur est la Ville de Koungou. Toute la phase liée au protocole sera sous maîtrise d'ouvrage communale. Le schéma ci-dessous positionne donc le pilotage politique stratégique au niveau du Maire de Koungou.



Annexe n° 4.2 : Instances de conduite du projet

Le schéma ci-dessous détaille les instances de conduite du NPRU en articulation avec celles du Contrat de Ville communal²².



²²Se référer au Rapport de présentation pour plus de détails sur ce schéma.

Annexe n°5 : Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés

- Le **diagnostic territorial** a été réalisé par la ville de Koungou. Il est intégralement incorporé au Rapport de présentation ci-joint. Il n'est pas exhaustif et nécessitera des compléments apportés grâce aux études.
- Concernant les **eaux pluviales**, la mission SAFEGE de 2012 est très conséquente et constitue une base de travail importante (*se référer au Rapport de présentation pour plus de détails*). C'est le bureau d'études CET qui a été désigné pour la mise en œuvre du Schéma Directeur. Il doit prochainement rendre un AVP sur les zones prioritaires d'intervention. Ce premier travail servira d'appui à l'étude à venir à articuler avec le NPRU.
- Concernant la **protection du littoral**, l'étude génie civil du bureau d'étude ETG complétée par des rapports complémentaires sur les risques majeurs de la DEAL et du BRGM pourra apporter les éléments techniques nécessaires à une réflexion plus globale comprenant la partie Paysages et Populations sur la mise en sécurité et la requalification et valorisation de la rue de la Plage de Dagoni.
- Les études et expertises engagées par l'Etat pour l'élaboration de notre **PPRN** (Plan de Prévention des Risques Naturels) permettent d'avoir une bonne connaissance des aléas, des enjeux et des zones de vulnérabilité sur notre territoire d'intervention.
- Au niveau de la **connaissance sociale des populations**, le rendu fin juillet 2016 de l'enquête socio-économique effectuée par le bureau d'études CET sur le périmètre de « l'ancienne opération de RHI de Bandrajou » nous sera précieux. Il devra être complété pour les secteurs non enquêtés.
- La **programmation pluriannuelle de travaux sur les établissements scolaires** de la ville apportera des éléments techniques nécessaires pour la démolition / reconstruction et réhabilitation des écoles Koropa 1 et Koropa 3.

Annexe n°6 : Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation

« Les décasés » de Hamachaka

Comme détaillé dans le Rapport de présentation, le passage du cyclone HELLEN en mars 2014 a causé un glissement de terrain en pente dans le quartier de Majicavo-Koropa impactant 6 maisons situées rue de l'école primaire en face de l'école Koropa 2. Après rapports d'expertises du BRGM et de la DEAL, le Maire de Koungou a suivi l'avis de la DEAL du 09 avril 2014 en prenant des arrêtés de péril imminent dans le but d'évacuer les occupants des maisons concernées par le risque de glissement de terrain.

6 familles ont été relogées en urgence au sein d'un parc de 6 logements modulaires financés par l'Etat dans le cadre de l'opération « RHI Bandrajou ». Ils sont situés sur la parcelle cadastrale n° BL 16 appartenant à l'Etat à Hamachaka bénéficiant d'un accès collectif à l'eau potable et d'un accès individuel à l'électricité (*photo et plan ci-dessous*). Les personnes ont été hébergées depuis le 12 juin 2015.

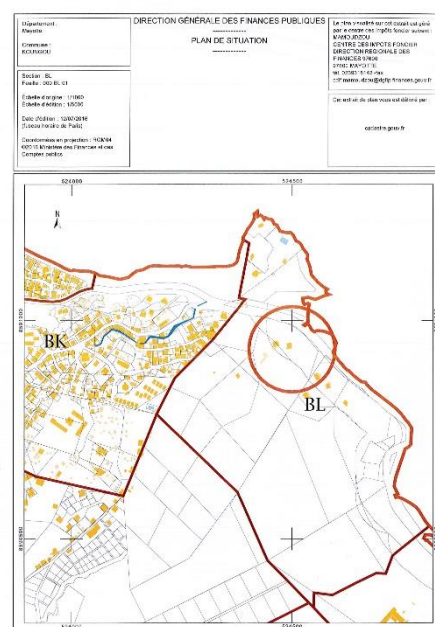


*Photo des logements temporaires - Stéphanie SIMONET, juin 2016
Extrait cadastral - Ambdi MADI, juillet 2016*

Ces familles étant situées dans le périmètre du NPRU de Majicavo-Koropa, l'Etat a demandé à la commune de Koungou de reprendre pleinement le suivi de ce dossier. Il est dorénavant techniquement pris en charge par la Directrice du projet de rénovation urbaine avec l'appui du Directeur de l'aménagement et de l'urbanisme.

Face au constat de l'inutilisation des WC existants, la commune a fait livrer en urgence 3 WC de chantier afin que les familles ne soient plus obligées de traverser la RN1 de jour comme de nuit pour aller faire leurs besoins dans la mangrove). En parallèle, une commission d'appel d'offres était programmée début juillet 2016, mais des mouvements sociaux sur Koungou ont entraîné son annulation. Son report est prévu mi-août.

La démolition des 6 maisons de Bandrajou, l'amélioration des conditions des logements temporaires et l'implantation de 3 modules supplémentaires font l'objet d'un seul et même appel d'offres. Ci-dessous, la localisation des 6 maisons à démolir à côté de l'école Koropa 2 en haut de ce que l'on appelle « le talus de Dagoni / Bandrajou ».

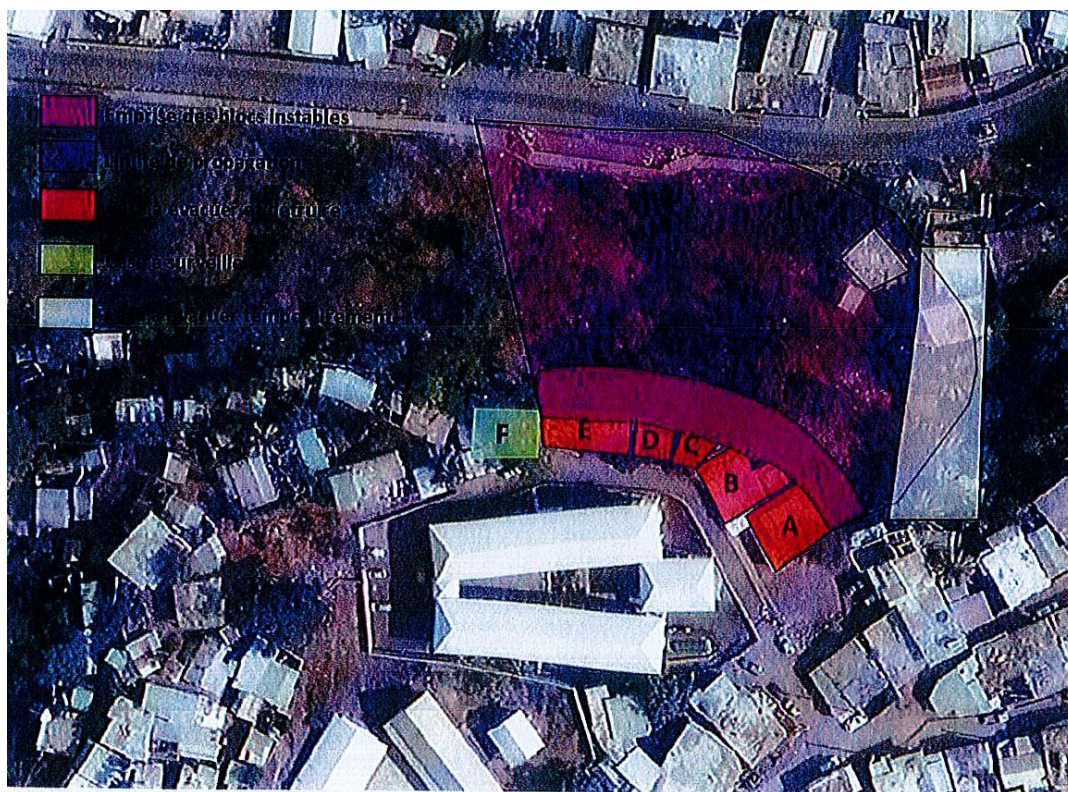


Figure 17 – Carte des habitations à évacuer et emprise générale des volumes rocheux instables pouvant être remobilisés.

Carte extraite du Rapport d'expertise du BRGM / BRGM/RP-65705-FR Mars 2016

Par la suite, d'autres travaux seront nécessaires quant à l'amélioration des espaces communs. La clôture en tôle pourra, par exemple, être remplacée par une clôture en feuille de coco tressé qui s'insérerait davantage dans le paysage urbain et ne présenterait pas la dangerosité de la tôle en cas de cyclone ou d'autre phénomène naturel.

Au sujet de la démolition, la commune avait suivi l'avis de la DEAL quant à la saisie d'un juge du TGI. L'avocat de la commune de Koungou a été sollicité à cet effet. Après une étude précise et complète, celui-ci a rendu un rapport indiquant qu'il n'est pas nécessaire de saisir le juge pour procéder aux démolitions.

Une première visite de terrain a été réalisée par la Directrice du projet de rénovation urbaine, le Directeur de la Sécurité Publique et son adjoint, et le bureau d'études désigné. Nous avons commencé à préparer le terrain du chantier, en demandant à certains occupants "illégaux" comme un garagiste de bien vouloir quitter les lieux et d'enlever ses compteurs. Cela a été fait. Les concessionnaires SMAE et EDM ont été informés de la préparation du chantier en cours. Le bureau d'études a évoqué sa manière de procéder quant aux démolitions maison par maison (leur situation et leur structure sont différentes). La RN1 devra être mise en sécurité à certains moments.

Annexe n°7 : Tableau financier relatif au protocole de préfiguration

Se référer au tableau A3 page suivante.

Annexe n°8 : Planning de réalisation des actions du programme de travail

Se référer au tableau A3 page suivante.

Annexe n°9 : Tableau des financements de l'ANAH

Annexe n°10 : Tableau des financements de la CDC

Libellé précis	IDTOP le cas échéant	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention CDC	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Chargé de mission insertion et développement économique...	580-6976020-14-0001-003	Majicavo-Koropa	Commune de Kougou...	80000	50%	1 ^{er} semestre 2017	4
Définition et programmation du projet urbain (Plan guide)	580-6976020-14-0001-005	Majicavo-Koropa	Commune de Kougou	350000	26%	1 ^{er} semestre 2017	4
Etude de consolidation de l'offre commerciale existante et développement des loisirs / tourisme		Majicavo-Koropa	Commune de Kougou	40000	50%	1 ^{er} semestre 2017	1

Habitat précaire équipé (Groupe 2)

Groupe 2 - Villages du groupe	
Population : 125 400 habitants	
Commune	Village
Acoua	Mtsangadoua
Bandraboua	Dzoumogné
Bandrele	Bandrele, Dapani, Mtsamoudou
Bouéni	Hagnoundrou, Mzouazia
Chirongui	Tsimkoura
Dembeni	Hajangoua, Iloni
Dzaoudzi	Labattoir
Kani-Kéli	Choungui, Mbouini, Passi-Kéli
Koungou	Koungou, Majicavo-Koropa, Trévani
Mamoudzou	Cavani, Mamoudzou, Kawéni, Mtsapéré, Passamainty, Tsoundzou1, Vahibé
Ouangani	Coconi
Pamandzi	Pamandzi
Tsingoni	

Source : http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=27&ref_id=21960#inter3

Annexe n°12 : Tableaux des indicateurs

Indicateurs ²³	Mayotte	Groupe 2 INSEE – Habitat précaire équipé ²⁴	Koungou	Majicavo-Koropa
Nombre de villages	72	28	6	-
Superficie	375km2		28 km2	84 hectares
Population 2012	212645	125420	26488	9130
Population 2007	186452	116000	19621	7055
Evolution de la population	14	8,1	5,3	En attente de données réactualisées
Part de la population étrangère (%)	41			60 (données 2006)
Densité (nombre d'habitants à l'hectare)	570		En attente de données réactualisées	En attente de données réactualisées
Activités des 15-64 ans				
Taux d'activité (%)	45,9	46,2	28,5	29,2
Taux de chômage (%)	36,6	36,2	45,8	48,3
Taux d'emploi (%)	29,1	29,4	15,4	15,1
Part non-diplômés (%)	62	62,7		85,9
Revenu médian (€ chiffre 2011)	384			En attente PCLHI
Aspect du bâti (% des logements)				
Bangas en tôles	32,2	39,5	46,05	50,6
Maisons en dur	63,2	56,7	53,95	42,7
Statut d'occupation résidence principale (nombre)				
Propriétaire du sol et du logement	Données indisponibles	Données indisponibles	1563	En attente PCLHI
Propriétaire de la maison seule	Données indisponibles	Données indisponibles	1348	En attente PCLHI
Propriétaire ou sous-locataire	Données indisponibles	Données indisponibles	1328	En attente PCLHI
Logé gratuitement	Données indisponibles	Données indisponibles	481	En attente PCLHI
Equippedement des logements (% des résidences principales)				
Point d'eau potable à l'intérieur	69,6	65,3		54,7
Electricité à l'intérieur du logement	93,6	94,3		89,2
Douche intérieure	81443	45527	1068	En attente PCLHI
Douche + WC extérieurs	Données indisponibles	Données indisponibles	417	En attente PCLHI
Douche + latrines extérieures	Données indisponibles	Données indisponibles	1500	En attente PCLHI
Douche extérieure sans WC ni latrines	Données indisponibles	Données indisponibles	1664	En attente PCLHI
Pas de douche	Données indisponibles	Données indisponibles	271	En attente PCLHI
Bac à ordures extérieur	34,6	36,7		En attente PCLHI
Logement accessible pour un véhicule automobile	56,2	54,8		En attente PCLHI

²³Sources : INSEE 2007 et 2012, Contrat de ville communal et « Diagnostic territorial du nouveau contrat de ville 2014-2020 »

²⁴Se référer au tableau de l'annexe n° 11.

Annexe n°13 : L'auto-construction encadrée

Dans son Rapport n° 007837-01 « Rénovation urbaine et habitat indigne dans les DOM » de 2012, Philippe SCHMIT, fait référence à des Zones d'Habitat Auto-Construit Encadré ; les « ZHACE ». Il vise tout particulièrement Mayotte et la Guyane dont l'explosion démographique est telle que ces deux départements ne pourront faire face aux besoins de logements que par la seule politique du logement aidé et de la construction privée.

Comme développé dans notre 1^{er} objectif incontournable et dans notre programme d'études, il est indispensable de concevoir de nouvelles formes innovantes d'habitat adaptées à toutes les populations de Majicavo-Koropa. La ville de Koungou souhaite mener une réflexion sur le développement de l'auto-construction encadrée dans le cadre du NPRU en complémentarité avec les 2 autres collectivités territoriales portant un NPRU. La ville se place dans la recherche action sur le terrain. Les 3 NPRU pourront s'inspirer d'expériences et retours de pratiques d'autres territoires et acteurs (pouvoirs publics et ONG). Pour exemple :

- Les expériences du GRET et de SOLIHA en Guyane.
- Les Compagnons bâtisseurs à la Réunion.
- La société ELEMENTAL TEAM d'Alejandro ARAVENA, architecte, au Chili.
- Les architectes de l'urgence qui interviennent après des catastrophes naturelles dans de nombreux pays à travers le Monde.
- Habitat et Humanisme qui vient de concevoir « la Maison Qui Déménage » (MQD).
- La pratique du « mutirao » dans les favelas brésiliennes définie comme un système d'aide mutuelle basée sur l'effort collectif et organisé par la communauté dans le but d'organiser la construction de leur propre logement.

L'idée serait de travailler sur un ou plusieurs concepts d'habitat offrant :

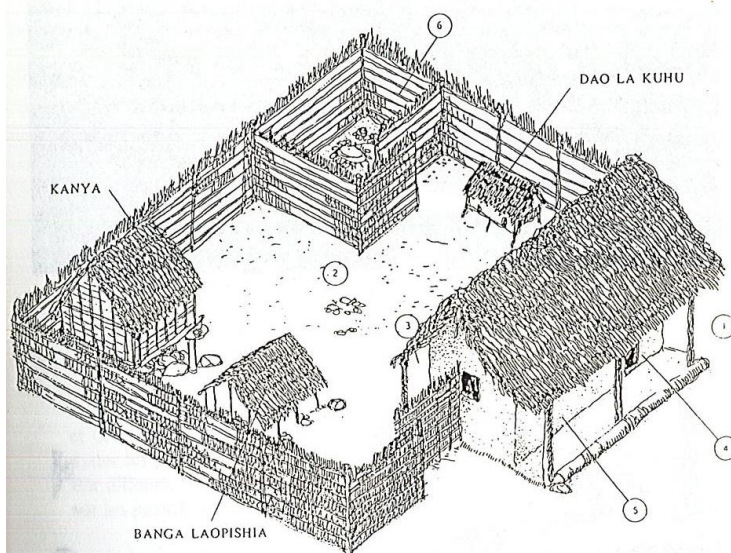
- **La sécurité et l'accès aux services de base** : eau potable, assainissement, l'électricité.

Des entreprises qualifiées ont en charge la réalisation de tout ce qui est lié au gros œuvre et modules de base comportant des éléments constructifs indispensables à la salubrité, la sécurité et la durabilité du logement (fondations, dalles, implantation de conteneurs selon les cas...).

- **Une forme minimaliste sur une densité variant de R+1 à R+3** qui s'inspirerait du modèle d'habitat traditionnel mahorais (le shanza ; dessin ci-dessous) avec des espaces communs et en extérieur pour des usages culinaires, sanitaires et les animaux. Et des chambres en collectif pour chaque famille.

Monique RICHTER
*Quel habitat pour Mayotte ? Architecture
et mode de vie L'Harmattan Villes et
Entreprises
2005, 254 pages*

* visualisation du shanza
(extrait de l'habitat mahorais : étude analytique et perspectives- Bernard Chatain et
Léon Atila Cheyssial 1979)



1. Baraza extérieure (varangue)
2. Le shanza (cour)
3. La baraza intérieure (véranda)
4. La chambre de l'homme : fuko la mtrubaba
5. La chambre de la femme : fuko la mtrumama
6. Mraba wa sho: aire d'ablution

Kanya: grenier
Banga laopishia: préparation des repas
Dao la kuhu: poulailler ou pigeonnier

- **Le positionnement dans des configurations différentes et l'adaptation au paysage urbain** (relief, pentes, plaines, zones en aléas faibles ou moyens).
Un ou plusieurs prototypes constructifs pourraient être proposés, testés, puis développer en « kits standardisés ».
- **La possibilité d'auto-construction encadrée du logement** valorisant les savoir-faire des habitants.
- **L'utilisation de matériaux durables, la favorisation de filières locales, de la ventilation et de lumière naturelle.**
Cette innovation nécessaire constitue une occasion exceptionnelle de développer et chercher des pistes autour des matériaux recyclés, liés au développement durable, qui s'ancreraient dans le patrimoine environnemental exceptionnel de Mayotte. Cela pourrait peut-être créer de nouvelles filières professionnelles et de l'emploi. L'île Maurice semble très à la pointe dans ce domaine. Le niveau de développement n'est pas comparable, mais peut-être existe-t-il des idées à prendre ne serait-ce que dans la méthodologie.
- **Un coût de construction maîtrisé et assez faible tant pour les pouvoirs publics que pour les ménages.** Il faut éviter le recours au crédit impossible pour nombre de ces ménages à moins d'identifier ou de créer un organisme alternatif social local. Le coût investi mensuellement doit être similaire à celui qu'ils mettent actuellement.
- **Des délais de construction rapides.**
- **Une régularisation et sécurisation de la situation foncière des ménages** plutôt que l'accès à la propriété foncière. Il conviendrait de dissocier propriété bâtie et propriété foncière. Pour que les habitants soient sereins, rassurés quant à leur avenir, s'investissent dans l'amélioration et l'entretien de leur logement, respectent leur cadre de vie, il faut trouver des solutions pour leur assurer une sécurité foncière. Celle-ci peut être de deux ordres :
 - o soit par de l'acquisition à coûts très bas (attributions de lots / parcelles) et sur plusieurs années,
 - o soit par une reconnaissance légale de l'occupation comme l'usufruit par exemple.

D'autre part, les populations actrices de l'urbanisation spontanée sont majoritairement issues de l'immigration sur Majicavo-Koropa. Afin d'éviter des tensions sociales communautaires du fait de « privilégier » des populations anjouanaises au détriment des mahorais, différents dispositifs comme des baux à l'envers pourraient être envisagés. Les ménages bénéficieraient de l'affectation finale des terrains après l'avoir payé et acquis au bout d'une temporalité à définir.

- **Une dérogation réglementaire à la législation actuelle métropolitaine** en matière de code de la construction et de l'urbanisme.
Comme développé dans le Rapport de présentation, nous sommes dans un cadre exceptionnel. Il s'agira d'accompagner l'auto-construction d'un logement digne et sécurisé pour tous. Au vu de la situation exceptionnelle, peut-être que ce logement sera contraint au minimum vital et selon des normes de peuplement (ratios m² / habitant) plus restreintes que ce qu'on ferait en métropole ou dans d'autres DOM. Pour exemple, en fonction de l'ANAH ou de la CAF, les ratios varient de 9 à 16 m² par personne. Ils ne correspondent pas à la réalité de la majeure partie des habitants de Majicavo-Koropa. Par ailleurs, certains usages sont adaptés à l'extérieur comme pour la cuisine. Plutôt que des ratios de peuplement par m², on peut proposer 2 ou 3 tailles

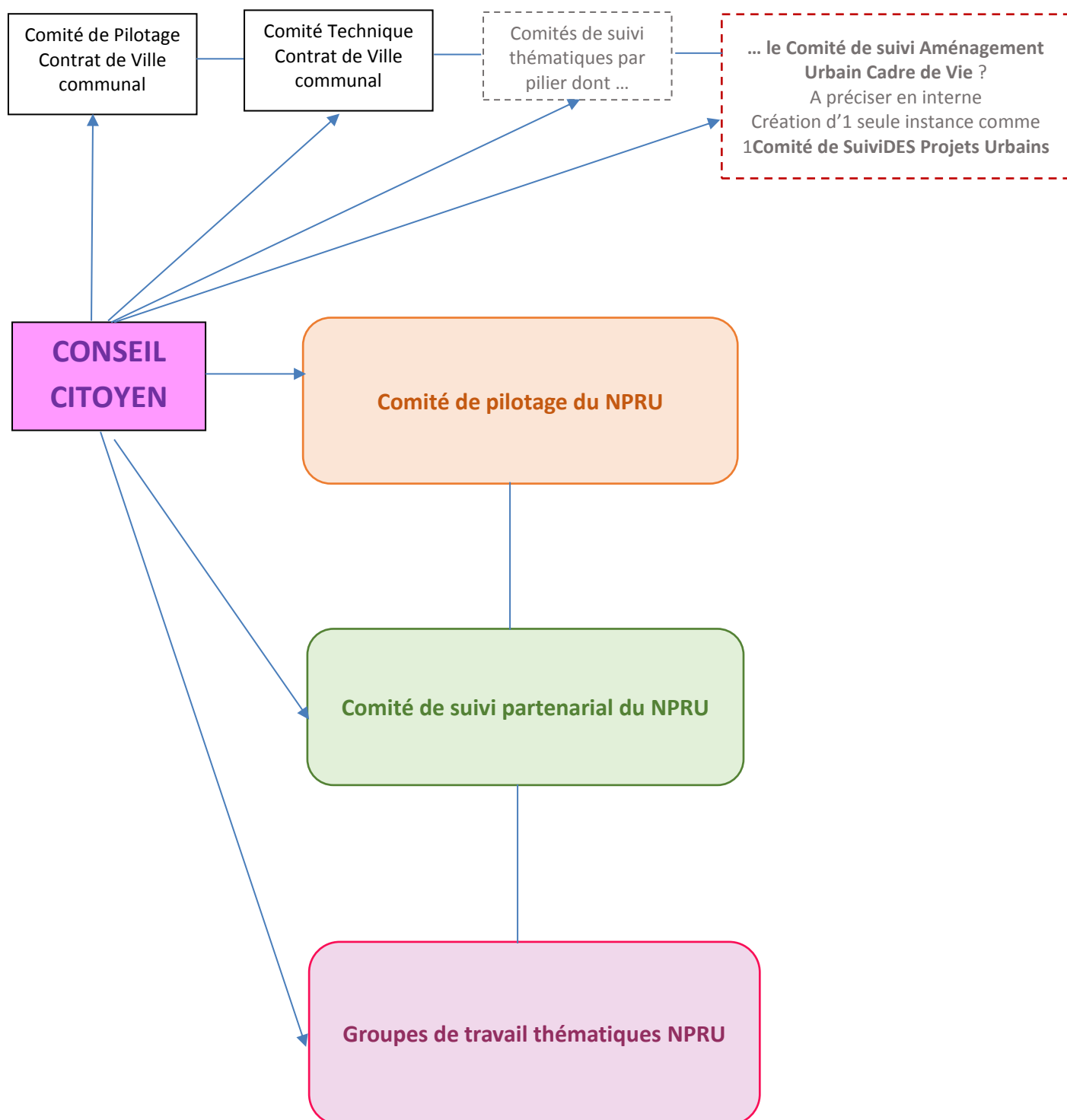
de logement pour les familles moyennes à grandes avec des espaces communs comme les cuisines et les sanitaires au rez-de-chaussée et les chambres à l'étage.

- **La possibilité d'évolution avec notamment des extensions verticales sécurisées** du logement correspondant aux usages de la population mahoraise.

Une fois le ou les process identifié(s), il s'agira de les expérimenter sur des îlots du quartier accueillant chacun entre 3 et 10 logements soit sur des dents creuses en diffus au sens de Bandrajou sur la zone Ua ; soit sur des terrains appartenant au SMIAM en zone 2AUa.

On partirait sur une démonstration de 30 à 50 logements en fonction des couts par unité qui comprennent aussi des acquisitions de terrain et leur viabilisation. En prévoyant 1 500 000€ pour ces opérations, cela fait une hypothèse de moyenne de 30000 € à 50000 € par logement.

Annexe n°14 : Schéma présentant l'association du Conseil Citoyen aux instances du Contrat de Ville et du NPRU



Annexe n° 15 : Fiches descriptives des opérations d'investissement bénéficiant d'une autorisation anticipée de démarrage

Intitulé du Projet d'investissement : **IMPLANTATION DE LA MAISON DU PROJET**

Localisation : KOROPA 3 à Majicavo-Koropa

Maître d'ouvrage : Commune de Koungou



1. Objectifs de l'opération d'investissement

Implanter la Maison du Projet afin :

- d'offrir aux habitants, usagers, acteurs locaux et services municipaux un lieu ressources d'informations sur le NPRU,
- d'organiser des permanences accueillant des temps de concertation sur le projet de renouvellement urbain.

Son implantation en plein cœur de quartier a été décidée avec les habitants dès le mois de janvier 2016. La proximité avec des espaces publics accueillant toutes les générations facilitera le lien au quotidien avec la population dont par exemple les jeunes qui jouent sur le plateau sportif et ont pour l'instant peu participé aux réunions publiques et échanges informels.

2. Contenu de l'opération



La Maison du Projet sera implantée sur une parcelle communale. Pour commencer, l'équipement en lui-même se présentera sous la forme d'espaces modulaires ; conteneurs ou bungalows de chantier que la municipalité va acquérir. L'équipement évoluera ensuite sur un bâti en dur, pérenne et qui perdurera même après le NPRU.

Extrait de la diapo du power-point du Groupe de Suivi Interne de janvier 2016 - Ville de Koungou

Ces espaces modulaires simples et fonctionnels offriront la possibilité d'évoluer et de s'agrandir de manière horizontale ou verticale en R+1 pour accueillir sur l'espace public continu soit l'équipe opérationnelle ; soit des associations locales qui souhaitent pouvoir bénéficier d'un local sur Majicavo-Koropa comme le Conseil citoyen, la Croix Rouge, « Yes we can nette » ...

Ils respecteront les normes en vigueur en matière de sécurité et de protection des personnes. La climatisation devra y être installée. Pour l'eau et les sanitaires, l'école Koropa 3 à proximité sera mobilisée.

C'est autour de cette Maison du Projet que les espaces publics alentours seront reconquis, nettoyés, sécurisés et valorisés dans le cadre de la Gestion Urbaine de Proximité (co-financement Ville et Conseil Départemental sur ce point). C'est un préalable indispensable pour la bonne implantation de cet équipement public de proximité. L'état actuel des espaces et équipements existants est très dégradé. Les services techniques et la Directrice de la rénovation urbaine ont effectué une visite sur site en août 2016 afin de lister et de chiffrer l'ensemble des travaux nécessaires rien que sur la mise en sécurité et propreté. Les superficies et linéaires sont importants. Le coût des travaux pré-estimé pour la RTP a été revu à la hausse.

En complémentarité, l'espace accueillant les commerçants est envisagé dans la continuité afin de venir renforcer cette centralité Koropa 3 et de résorber en partie l'insalubrité du secteur situé à proximité (Massimoni).

Ces espaces modulaires seront acquis par la commune. Ils en resteront sa propriété. Lorsque des locaux en dur pérennes pourront accueillir la Maison du Projet, ils seront utilisés à d'autres fins dans le cadre du NPRU soit pour des associations, un autre point d'information ailleurs sur le quartier, lieu de stockage ou une base de vie pour un chantier.

3. Bénéficiaires : les habitants, usagers et acteurs associatifs.

4. Délais de réalisation

Date prévisionnelle d'engagement : 15/12/2016

Date prévisionnelle d'achèvement : 31/12/2017

L'opération sera réalisée en une seule tranche. Une fois passé le comité d'engagement, un certificat d'urbanisme et une demande en bonne et due forme seront déposés auprès des services instructeurs de la DEAL.

5. Chiffrage et plan de financement

Coût global HT : 80 000 euros

50% ANRU sur la Maison du Projet en tant que telle.

15% Conseil Départemental + 35% Commune de Koungou sur les espaces publics alentours.

Intitulé du Projet d'investissement : STRUCTURATION, SECURISATION ET VALORISATION DES COMMERCES DE LA FOIRE DU RAMADAN

Localisation : KOROPA 3 à Majicavo-Koropa

Maître d'ouvrage : Commune de Koungou

1. Objectifs de l'opération d'investissement

- Aménager un espace sécurisé, répondant aux normes d'hygiène et organisé de 900m2 pouvant accueillir les commerçants de Dubaï tant au quotidien avec le marché de BANDRAJOU (qui aujourd'hui est installé sur un espace public non prévu à cet effet) que lors de la foire du Ramadan.
- Permettre au quartier de Dubaï, à ses habitants et riverains de la RN1 de décongestionner les axes routiers et de réduire ainsi toutes les nuisances engendrées en matière de sécurité publique et routière.
- Permettre aux habitants et aux usagers de Bandrajou de pouvoir aller et venir chez eux en toute sécurité.
- Améliorer l'hygiène, la propreté et le cadre de vie en offrant une organisation et des services urbains adaptés. Des actions de sensibilisation devront accompagner ces travaux et l'appropriation des lieux.
- Apaiser les tensions sociales très véhémentes entre les commerçants et les habitants.
- Réduire le nombre de vendeurs clandestins sur le quartier.
- Mettre en place un règlement de marché et un droit d'emplacement avec le paiement d'une taxe.

2. Contenu de l'opération

Il s'agira d'aménager un espace de 900m2 avec des sanitaires et un point d'eau. Une partie sera dédiée au marché quotidien de Bandrajou ; l'autre à la Foire du Ramadan. Cet espace sera en partie couvert pour fonctionner tant par beau temps que durant la saison des pluies. Cela offrira également un aspect qualitatif qualité en termes d'insertion dans le paysage urbain.

Pour ce faire, on pourrait s'inspirer de ce qui est fait au marché paysan de Coconi (*photo ci-contre*) ou de l'idée des « faré » plus largement.



Une autre partie pourrait se rapprocher de l'aménagement succinct du terre-plein de M'Tsapéré.

A confirmer au niveau de la disponibilité du foncier et de la faisabilité technique ; cet espace est envisagé sur la centralité Koropa 3 afin de la renforcer et de décongestionner les voies de desserte internes à Bandrajou. Viabiliser le terrain sera un préalable nécessaire et risque d'engendrer des décasements.

3. Bénéficiaires : les commerçants, les habitants, les usagers.

4. Délais de réalisation

L'opération sera réalisée en 2 tranches.

Date prévisionnelle d'engagement : 01/01/17 et Date prévisionnelle d'achèvement : 15/05/17 pour la 1^{ère} tranche.

Une seconde tranche sera réalisée sur 2018 pour renforcer les tous premiers aménagements temporaires et urgents de 2017.

5. Chiffrage et plan de financement

Coût global HT : 150 000 euros

Intitulé du Projet d'investissement : AMELIORATION DE LA DESSERTE INTERNE AU QUARTIER

Localisation : Majicavo-Koropa

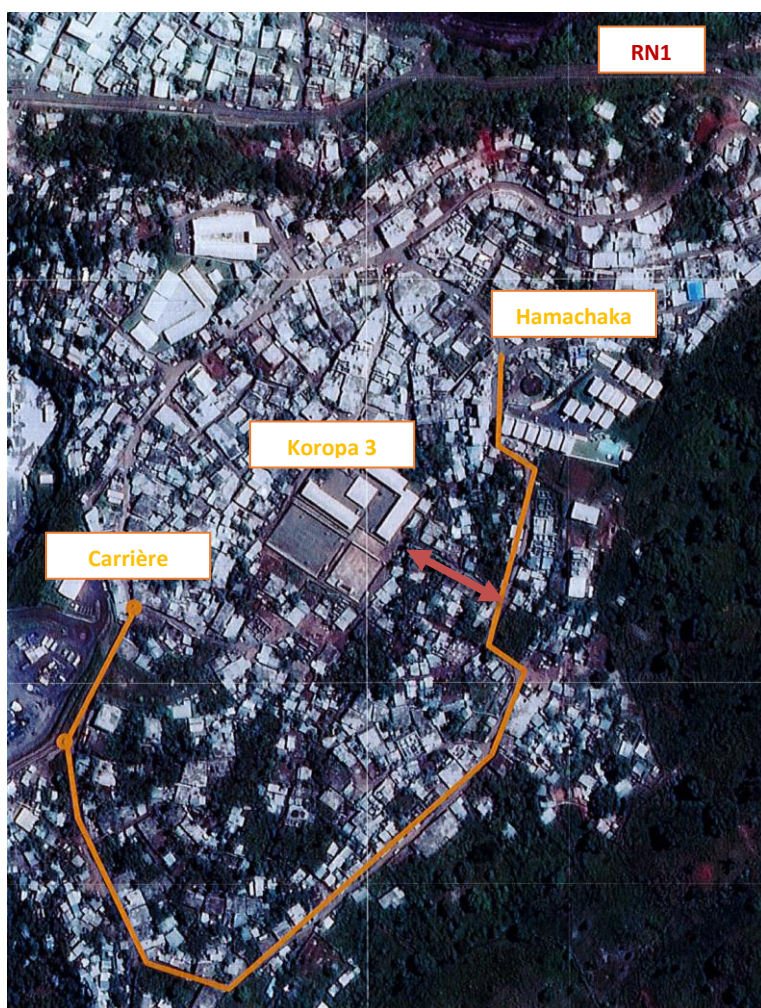
Maître d'ouvrage : Commune de Koungou

1. Objectifs de l'opération d'investissement

- Faciliter la desserte des véhicules au sein du quartier complètement congestionné et saturé.
- Réduire les dysfonctionnements urbains que subissent au quotidien les habitants tout au long de l'année dont particulièrement pendant le Ramadan.
- Réduire les risques dus à l'insécurité routière sur le quartier.

2. Contenu de l'opération

Comme détaillé dans le Rapport de présentation, les deux seuls points d'entrée et sortie donnent sur la RN1. Il n'existe pas d'autres réseaux secondaires de desserte.



2.1 Améliorer la desserte au sein du quartier

Au sein du quartier, la commune souhaite créer une voie de desserte interne au niveau de la ceinture du haut du quartier de Bandrajou entre Carrière au niveau d'ETPC et Hamachaka afin d'améliorer les flux au sein du quartier.

Les réseaux d'électricité ont déjà été implantés sur cet axe. Ces travaux sont faisables et réalisables d'ici la fin du protocole.

Le tracé orange ci-contre correspond à la voirie à aménager. La distance est de 940 mètres.

La possibilité sera également étudiée de rejoindre la centralité Koropa 3 afin de mieux desservir le secteur comme indiqué par la flèche ci-contre.

3. Bénéficiaires : L'ensemble des habitants, usagers du quartier, commerçants, riverains.

4. Délais de réalisation

L'opération sera réalisée en une ou plusieurs tranches.

Ces travaux sont réalisables dans leur totalité d'ici la fin du protocole et ; si possible même dans le courant de l'année 2017.

Sur la partie du désenclavement, en fonction de l'option choisie durant l'étude correspondante, une première tranche de travaux pourra démarrer. Mais, il est probable que d'autres tranches de finalisation seront à acter dans le cadre de la convention partenariale.

5. Chiffrage et plan de financement

Coût global HT : 1 000 000 euros (pour le démarrage uniquement sur la phase protocole).

ⁱLa vue aérienne du quartier a été prise par Jérôme MATHEY Donego.fr ; prestataire drone du bureau d'études CET fin mars 2016.