

Rapport d'activité 2023

SOLIHA Mayotte



SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
—
MAYOTTE



Amélioration de l'habitat DEALM 2023



Résumé de la convention

Une convention annuelle d'objectifs a été signée entre la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement, du Logement et de la Mer de Mayotte (DEALM) et l'association SOLIHA Mayotte le 08/12/2023, couvrant de manière rétroactive la période du 01/01/2023 au 31/12/2023. Cette convention partenariale a pour objet de décrire les conditions de participation de la DEALM au financement de projets d'accompagnement social, technique, et financier dans le cadre de l'amélioration et l'adaptation de logement de tiers par l'association SOLIHA Mayotte, en faveur des propriétaires occupants à revenus modestes.

Actions	Indicateurs associés à l'objectif pour l'année 2023	Objectifs
Développement du Service Habitat de SOLIHA Mayotte : Renfort de l'équipe existante actuellement composée de : - une responsable de service - un conseiller technique habitat - une conseillère habitat	Recrutements : - 2 technicien.nes de suivi de travaux bâtiment	2 ETP : 60% du budget - Prospection - Montage des dossiers - Suivi des chantiers
Communication pour promouvoir l'ensemble des dispositifs liés à l'amélioration de l'habitat	<p>Recrutement d'un.e chargé.e de communication</p> <p>Organisation et participation à des événements liés à l'habitat</p> <p>Mise en place d'outils de communication : 16%</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flyers, - Kakemonos, - Plaquettes - Cartes de visite... <p>Création d'un site internet</p>	1 ETP : 24% du budget <p>Salons des Kocos et des BaKoKos avec la FMAPAR.</p> <p>Organiser un événement pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Présenter le Service Habitat et les dispositifs d'amélioration de l'habitat à la population - Constituer une nouvelle base de données pour des dossiers potentiels - Cibler un bassin géographique d'action <p>Capacité à recevoir les documents des demandeurs d'amélio</p>
Amélioration et construction d'habitat pour les propriétaires occupants en situation précaire ou propriétaires bailleurs pour logement à vocation sociale	Agrément DEALM	30 dossiers déposés au 31/12/23

Mise en œuvre de la convention

Action 1 : Développement du service habitat

Arrivée en février 2022, la Directrice de SOLIHA Mayotte constate que le service habitat, tel qu'il est constitué, n'arrive pas à faire aboutir des dossiers d'amélioration de l'habitat sur la LBU (ligne budgétaire unique) auprès de la DEAL. Les raisons qui lui sont alors remontées de son équipe en place sont la difficulté de réunir les documents exigés par l'ANAH pour bénéficier de la subvention d'Etat, ainsi que la méconnaissance de la population mahoraise des dispositifs d'amélioration d'habitat. La DEALM quant à elle, relève un manque de formation et de professionnalisme des techniciens de SOLIHA, des dossiers mal montés autant sur la partie administrative que sur la partie technique ainsi que sur la partie financière. La Directrice prend alors le parti de recruter une architecte de l'Hexagone. En janvier 2023, elle la nomme responsable du service habitat afin de professionnaliser le service et d'arriver à monter davantage de dossiers d'amélioration de l'habitat de manière professionnelle et aboutis.

Force a été de constater que ce parti pris n'a pas fonctionné comme espéré. En octobre 2023, l'association se sépare de son architecte qui retourne dans l'Hexagone.

Afin de comprendre concrètement ce qui dysfonctionne dans ce service, la Directrice de SOLIHA Mayotte endosse le rôle de responsable du service habitat au départ de son architecte. Son objectif est de mettre en place les outils nécessaires, ainsi que l'équipe appropriée et formée, pour mener à bien la mission de réhabilitation des logements sur le département mahorais qui incombe à SOLIHA.

C'est dans ce contexte et cet objectif que la convention entre la DEALM et SOLIHA Mayotte est signée.

En septembre 2023 et en octobre 2023, **2 conseillers techniques habitat Mourdi ABDOU OUSSENE et Zaïdou ABOU M'BOUNGUENI** sont respectivement recrutés pour renforcer l'équipe et participer à la nouvelle stratégie de développement du service élaborée par la Directrice, responsable également du service habitat.

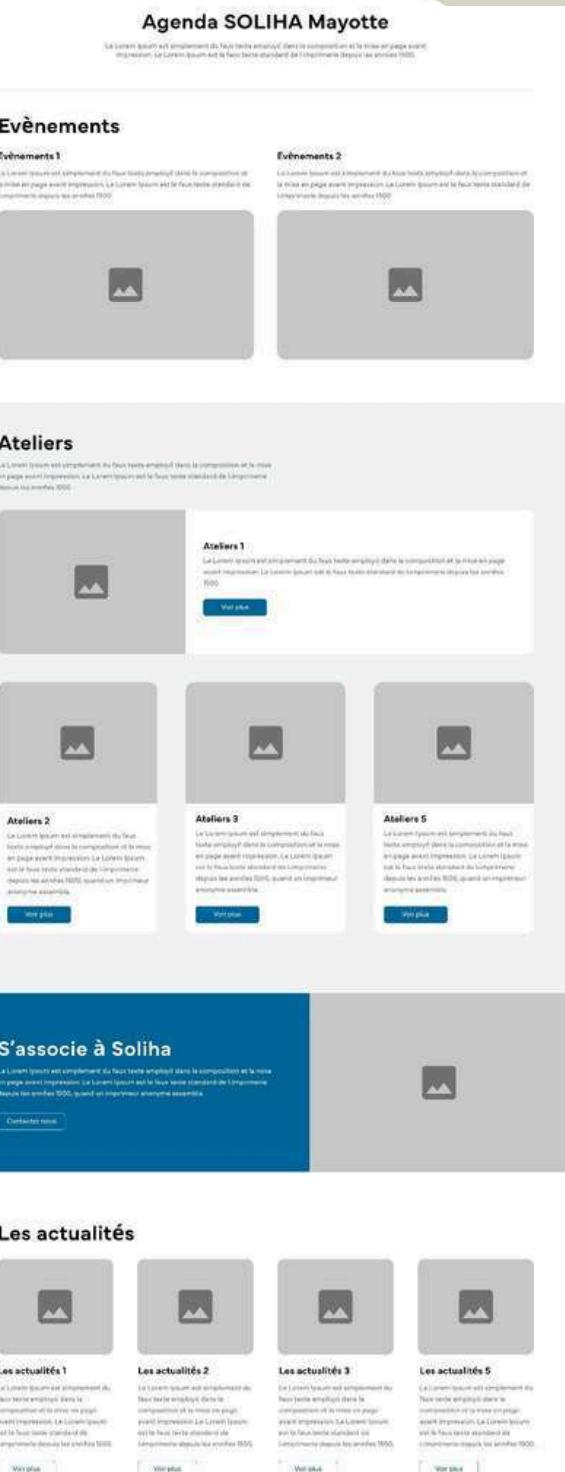
En ce qui concerne la prospection, la nouvelle équipe procède à du porte à porte afin de sensibiliser les bénéficiaires potentiels aux subventions qu'ils pourraient recevoir pour réaliser des travaux d'amélioration de leur logement tout en étant accompagnés gratuitement par SOLIHA.

Par ailleurs les techniciens nouvellement engagés, ont repris les anciens dossiers qui n'avaient pas aboutis, afin de leur trouver une issue favorable.

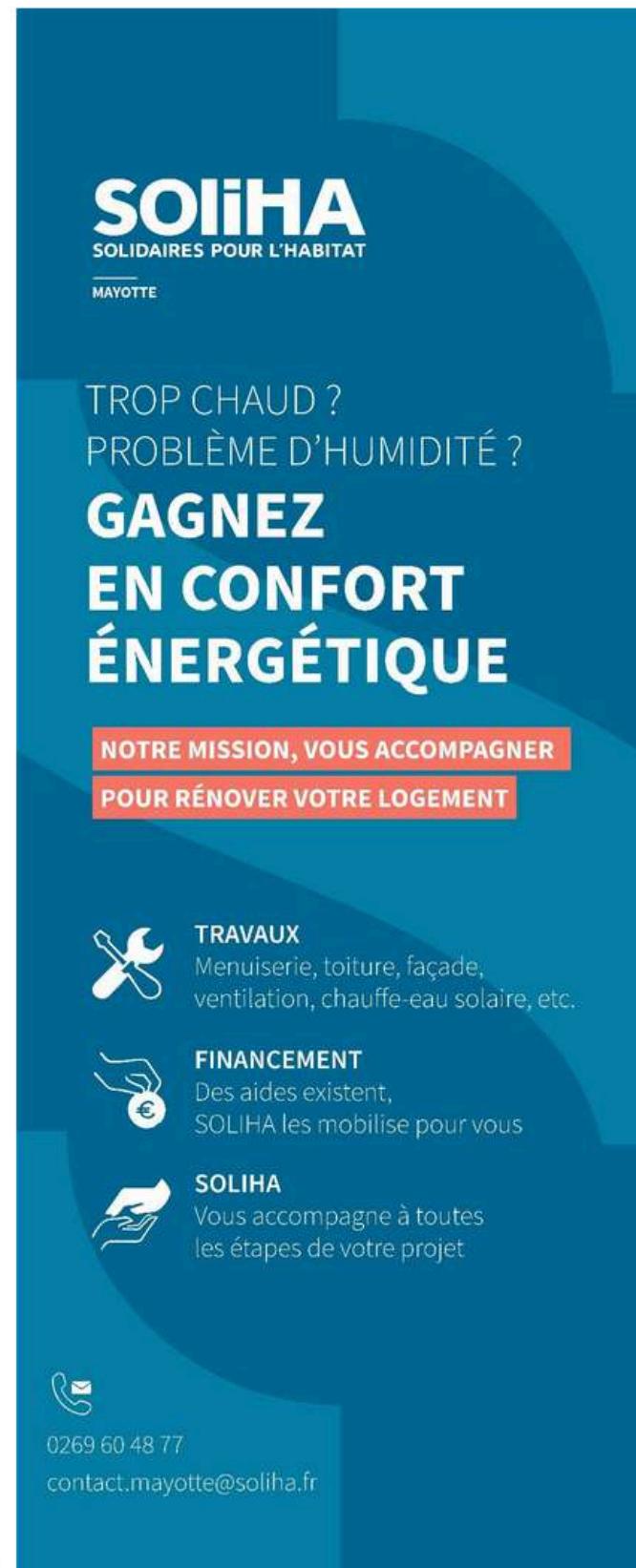
Action 2 : Communication pour promouvoir l'ensemble des dispositifs liés à l'amélioration de l'habitat

SOLIHA Mayotte a recruté **Delphine ABDOU** en tant que chargée de communication. Cependant compte-tenu de la signature tardive de la convention en décembre 2023 et la situation de blocage de l'île jusqu'à la fin du mois de février 2024, notre nouvelle chargée de communication n'a pu rejoindre l'équipe de SOLIHA qu'au début du mois de mars 2024.

Notre site internet est en cours de réalisation.



Nous avons réalisé 2 Kakémonos.



Participation à la journée contre la précarité énergétique aux côtés du service

Transition Energétique

Le service d'amélioration de l'habitat de SOLIHA Mayotte aux côtés du service de transition énergétique a participé le 23/11/23 à la journée contre la précarité énergétique en tant que co-organisateur de l'événement avec EDM. L'occasion d'associer travaux de rénovation énergétique et travaux d'amélioration de l'habitat en présentant les deux services de l'association aux habitants du département.



Nous avons réalisé un spot publicitaire pour la semaine bleue intitulé « Bien vieillir chez soi avec SOLIHA Mayotte »

Lancée en 1951, la Semaine bleue est la semaine nationale des personnes âgées et retraitées et se déroule chaque année la première semaine d'octobre.

En octobre 2023, SOLIHA Mayotte a participé à la semaine bleue en diffusant un spot TV sur la chaîne Mayotte La 1ère sur le thème « Bien vieillir chez soi avec SOLIHA Mayotte ». La vidéo met en scène l'adaptation de l'habitat pour les personnes âgées.



Améliorons le logement de nos aînés avec SOLIHA

Action 3 : Amélioration et construction d'habitat pour les propriétaires occupants en situation précaire

En 2023, les travaux d'amélioration de l'habitat n'ont concerné que les propriétaires occupants à revenus modestes.

En tant qu'assistant maître d'ouvrage, SOLIHA percevait des honoraires de 2 400 € par dossier achevé. Depuis le nouvel arrêté du 12 octobre 2023 pour tout dossier déposé à compter de cette date, SOLIHA percevra des honoraires de 5 000€. Sa mission d'AMO consiste à :

- Monter des dossiers d'amélioration de l'habitat comportant les parties administrative, technique et financière,
- Évaluer techniquement la faisabilité de la demande au domicile du propriétaire,
- Etablir des préconisations,
- Accompagner la personne tout au long de la demande,
- Fournir une assistance technique constante grâce au contact permanent avec les artisans,
- Suivre les demandes jusqu'à leur clôture,
- Contrôler les travaux à leur achèvement et payer les artisans,
- Maintenir un lien avec les référents de la DEALM du dispositif afin de les informer de la suite à donner à chaque situation,
- Évaluer au final le service rendu.

Récapitulatif des dossiers instruits par SOLIHA Mayotte en 2023

États des dossiers déposés à la DEALM	
Travaux achevés	3
Travaux en cours	7
Chantiers à lancer (Arrêté reçu)	5
Dossiers en instruction	16
Total de dossiers traités en 2023	31

Montant total des travaux

Les dossiers traités par SOLIHA en 2023 déposés à la DEALM totalisent un montant de travaux de 850 870 €. Il se décline comme suit :

Montant des travaux		
Travaux achevés	3	89 579 €
Travaux en cours	7	184 444 €
Chantiers à lancer (Arrêté reçu)	5	102 054 €
Dossiers en instruction	16	474 793
Total de dossiers traités en 2023	31	850 870 €

Types de travaux réalisés

Ces travaux ont consisté à améliorer le cadre de vie des bénéficiaires en leur permettant de vivre dans des logements décents et adaptés à leur situation. Ils ont concerné les domaines suivants :

- Gros œuvre et menuiseries
- Évacuation des eaux usées
- Installation sanitaire
- Installation électrique
- Dispositifs de retenue : garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons
- Cuisine



Difficultés rencontrées

Traitement des dossiers trop longs

Afin que les arrêtés de la DEALM soient rédigés, la DEALM exige que les arrêtés des cofinanceurs soient établis au préalable.

Les commissions des cofinanceurs n'étant pas assez régulières, cette procédure allonge les délais de démarrage des chantiers. Les bénéficiaires ont le sentiment d'un temps trop long entre le moment où ils ont déposé leur dossier et le moment où les travaux ont démarré dans leur logement. Par ailleurs, SOLIHA ne dispose pas d'un fonds de roulement suffisant pour avancer le paiement des entreprises en attendant le versement des subventions travaux de la DEALM. Aussi les chantiers prennent du retard au démarrage et à l'avancée, car les versements des subventions travaux de la DEALM sont beaucoup trop tardifs.

De plus, à Mayotte, dernier département français, les règles en matière de régularisation foncière exigées par l'ANAH sont difficilement applicables.



Perspectives pour 2024

Des dispositifs qui changent et peu appropriés à Mayotte

MaPrimeAdapt', la nouvelle aide unique de l'Etat à l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, est entrée en vigueur le 1 janvier 2024. Dans ce cadre, l'aide Habitat et Cadre de Vie distribuée par la CSSM avec qui nous avions un partenariat sur ce dispositif, est clôturée depuis cette date. Il n'est donc plus possible pour un assuré relevant du régime général de la sécurité sociale de faire une demande d'aide à l'adaptation de son logement auprès de la CSSM. C'est ainsi 25 dossiers que nous traitons par an pour l'adaptation de logement des personnes âgées qui ne pourront plus être conduits par notre équipe.

Même si quelques souplesses administratives sont tolérées sur ce volet pour notre département, l'ANAH exige de plus en plus que les dossiers mahorais soient aux normes de l'Hexagone. Dans ce contexte la DEALM impose des documents de régularisation foncière et de permis de construire, souvent difficiles à obtenir auprès des propriétaires occupants qui n'ont pas fait les démarches nécessaires à la régularisation foncière de leur bien immobilier. Notre équipe est ainsi amenée à accompagner ces personnes qui peinent à effectuer seules ces démarches. Cette étape supplémentaire mais nécessaire, allonge d'autant le traitement des dossiers. D'ailleurs, il nous arrive parfois de ne pas pouvoir instruire des dossiers par manque de documents exigés non obtenus.

En effet, ce dispositif est désormais piloté par l'ANAH représenté par la DEALM à Mayotte. Les documents demandés pour monter un dossier sont de même nature d'exigence que ceux demandés pour une subvention LBU.

L'opérateur qui souhaite mettre en œuvre MaPrimeAdapt' sur le territoire aura donc à sa charge de monter le dossier auprès de la DEALM et de le suivre l'opération jusqu'à la réception du chantier.

Pour sa mission d'AMO, l'opérateur percevra des honoraires à hauteur de 600€ par dossier. A titre comparatif, dans le cadre de la convention avec la CSSM, SOLIHA percevait des honoraires de 1500€ par dossier hors montage. En effet, il incombe à la CSSM de monter les dossiers d'amélioration d'habitat et de les transmettre à SOLIHA pour l'élaboration des devis auprès des entreprises, le suivi et la réception des chantiers.

Aussi, dans ce contexte, il apparaît difficile à SOLIHA de contribuer au déploiement de MaPrimeAdapt' sur le territoire de Mayotte, sauf si parmi les dossiers que notre association montera en 2024, elle détecte des propriétaires qui répondent aux exigences de l'ANAH pour bénéficier de ce dispositif.

Réunions partenariales plus fréquentes

Afin d'éviter que les dossiers soient validés en commission cofinanceurs puis rejetés par la DEALM qui a des exigences plus strictes en ce qui concerne les documents des futurs bénéficiaires, il a été décidé que les conseillers technique habitat de SOLIHA viennent faire valider leurs dossiers auprès des agents de la DEALM avant de les passer en commission des cofinanceurs.

Il convient de rencontrer la DEALM plus souvent en 2024, notamment entre techniciens pour un meilleur suivi des dossiers. Les points de blocage pourront ainsi être levés plus rapidement, ce qui évitera de déposer des dossiers qui ne sont pas passés par le contrôle en amont des partenaires et qui risquent de se faire ajourner lors de leurs évaluations ou lors des commissions.

SOLIHA Mayotte prévoit une rencontre avec la DEALM début avril 2024. Elle permettra de faire le bilan de l'année écoulée, du travail partenarial, de remonter les difficultés rencontrées, de chercher des solutions communes et de planifier des perspectives d'avenir.



CONTACT

L'équipe du service habitat

Mourdi ABDOU OUSSENE : Conseiller technique habitat
m.abdousoussene@soliha.fr / 06 39 61 97 50

Zaïdou ABOU M'BOUNGUENI : Conseiller technique habitat
z.aboumbougueni@soliha.fr / 06 39 76 99 14

Haïdar BOINLADA : Conseiller technique habitat
h.boinlada@soliha.fr / 06 39 01 64 88

Zoulayha SOILIHI-MOUELEVOU : Conseillers habitat
z.soilihi-mouelevou@soliha.fr / 06 39 02 16 20

Saidali SAID : Conseillers habitat
s.said@soliha.fr / 06 39 72 57 30



Amélioration de l'habitat

Action sociale vieillesse

CSSM 2023

Résumé de la convention

Une convention partenariale d'objectif et de financement pluriannuelle a été signée entre la Caisse de Sécurité Sociale de Mayotte (CSSM) et l'association SOLIHA Mayotte le 23/07/2023, pour la période 2023- 2026 en faveur des personnes âgées, des personnes en perte d'autonomie et des familles pour l'amélioration de leur logement et ainsi leur maintien à domicile.

Les objectifs de ce dispositif sont les suivants :

- Répondre aux besoins des personnes âgées, des personnes en perte d'autonomie, des familles et assurés sociaux
- Réduire les délais d'instruction d'amélioration de l'habitat
- Financer des travaux réalisés dans le cadre de l'amélioration de l'habitat par des professionnels du bâtiment pour le public visé par cette convention

Mise en œuvre de la convention

En 2023, les travaux d'amélioration de l'habitat n'ont concerné que les personnes âgées. Dans ce cadre, les ménages éligibles pour travaux d'amélioration de l'habitat sont les personnes percevant l'Allocation de Solidarité aux Personnes Âgées (ASPA) ainsi que des retraités du secteur privé rattachés à la CSSM.

Une liste de 25 dossiers pour l'année 2023 a été communiquée à SOLIHA Mayotte par la CSSM pour réaliser des travaux d'amélioration de l'habitat pour une subvention plafonnée à 8000 € par ménage.

En tant qu'assistant maître d'ouvrage, SOLIHA perçoit des honoraires de 1500 € par dossier achevé. Sa mission qui consiste à :

- évaluer techniquement la faisabilité de la demande au domicile,
- établir des préconisations,
- accompagner la personne tout au long de la demande,
- fournir une assistance technique constante grâce au contact permanent avec les artisans,
- suivre les demandes jusqu'à leur clôture,
- contrôler les travaux à leur achèvement et de payer rapidement les artisans,
- maintenir un lien avec les référents de la Caisse de Sécurité Sociale de Mayotte du dispositif afin de les informer de la suite à donner à chaque situation,
- d'évaluer au final le service rendu.

Compte-tenu de la signature tardive de la convention en juillet 2023, SOLIHA Mayotte ne disposait que de 5 mois pour réaliser les travaux de ces 25 ménages.

Par ailleurs dans la liste initiale communiquée, 3 dossiers ont été ajournés. Ces ajournements ont eu pour conséquence de réduire encore plus les délais de réalisation des travaux pour les 3 autres dossiers envoyés par la CSSM à SOLIHA en remplacement des 3 dossiers ajournés.



Montant des honoraires

Pour assurer sa mission d'assistant à maîtrise d'ouvrage, SOLIHA Mayotte reçoit une rétribution de 1500 € par dossier aboutis, payée 100% par la Caisse de Sécurité Sociale de Mayotte sur une base de 25 dossiers par an soit 37 500€ d'honoraires en 2023.

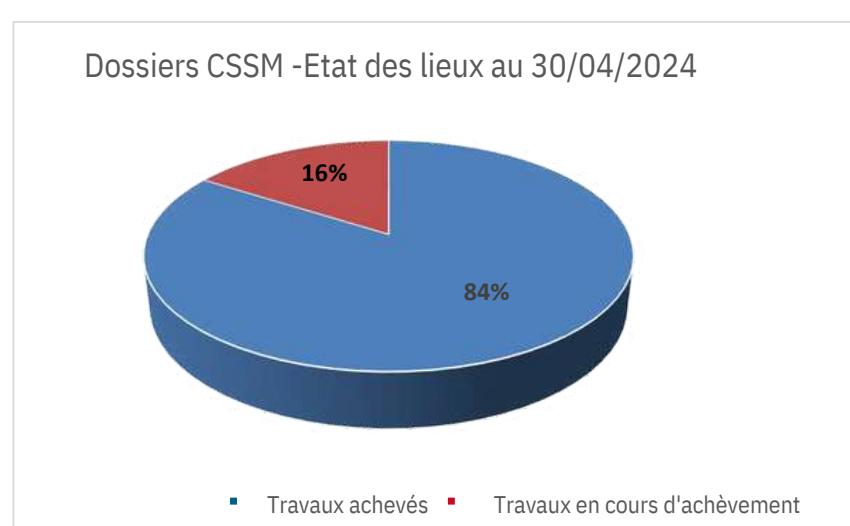
Récapitulatif des honoraires versés par la CSSM

	%	Montant
TOTAL DES HONORAIRES	100%	37 500 €
Honoraires perçus	70%	26 250 €
Reste à percevoir	30%	11 250 €

Récapitulatif des dossiers instruits par SOLIHA Mayotte

Etats des dossiers CSSM

CSSM	
Travaux achevés	23
Travaux en cours	2
Total de dossiers traités en 2023	25



21 dossiers ont été achevés en 2023, 2 dossiers achevés fin avril 2024. 2 dossiers sont en cours d'achèvement. Il est prévu de les réceptionner avant fin juin 2024.

Montant total des travaux

194 121 € de travaux ont été engagés par la CSSM sur l'année 2023 pour réaliser des travaux d'amélioration de l'habitat chez des personnes percevant l'ASPA et/ou chez des retraités du secteur privé :

	Nombre	Montant total des travaux
Dossiers achevés	23	180 564 €
Dossiers en cours	2	13 557 €
TOTAL	25	194 121 €

Types de travaux réalisés

Ces travaux ont consisté à améliorer le cadre de vie des bénéficiaires en leur permettant de vivre dans des logements adaptés à leur situation. Les demandes ont donc majoritairement concerné les postes suivants :

- Mise en conformité des sanitaires
- Mise aux normes électriques
- Menuiserie : portes/fenêtres
- Amélioration de la cuisine
- Aménagement de chambre
- Aménagement de salon
- Aménagement de terrasse

Difficultés rencontrées sur le terrain

Des tensions interfamiliales

Les personnes concernées par le dispositif amélioration de l'habitat financé par la CSSM sont des personnes âgées et/ou des retraités. Leur famille sont donc souvent liées au projet.

Cependant, dans certains cas, les proches (notamment les enfants) ont tendance à rediscuter les choix de leurs parents, voire à prendre des décisions à leur place (remise en question de la couleur choisie pour la peinture, du motif du carrelage ou de la faïence...). Cela est d'autant plus problématique quand ils ne sont pas identifiés comme personnes-ressources du bénéficiaire dans le dossier.

SOLIHA Mayotte apporte donc une vigilance particulière à ces situations et endosse, de fait, un rôle de médiateur auprès des familles, pour que les bénéficiaires ne soient pas lésés dans leur projet.

Des entreprises parfois peu méticuleuses

Il faut souvent insister sur les finitions avant réception du chantier, et être en suivi permanent avec les entreprises qui peuvent considérer que cela ne fait pas partie du travail. Il arrive également que les entreprises ne respectent pas les délais de livraison du chantier, voire l'abandonnent.

SOLIHA Mayotte évalue donc en interne les entreprises à la fin de chaque chantier, afin d'établir un historique des éventuels problèmes rencontrés. Ces notes ont pour vocation de mieux éclairer la CSSM lors de la mise en concurrence des devis, avant le choix définitif de l'entreprise mandatée pour réaliser le chantier. De plus, SOLIHA Mayotte veille, quelques semaines après les travaux, à prendre contact avec les familles pour s'assurer qu'elles soient satisfaites de l'amélioration de leur logement.

Événement autour de l'habitat

Événement autour de l'habitat SOLIHA Mayotte a participé en tant que partenaire à l'événement de la Fédération Mahoraise des Personnes Âgées et Retraitées (FMAPAR) : « Le salon des Kokos et des Bakokos » qui s'est tenu les 10 et 11 mars 2023 à la bibliothèque de Chiconi et à la place Sicotram. Pour sa 3e édition, les tables rondes ont été axées sur le thème « **Quel modèle de l'habitat serait adapté aux personnes âgées résidant à Mayotte, et en particulier celles qui sont en perte d'autonomie ?** »

Cet événement a été l'occasion pour SOLIHA Mayotte de présenter ses dispositifs d'amélioration de l'habitat et de collecter des données qui pourront éventuellement permettre l'instruction de nouveaux dossiers CSSM.





Perspectives pour 2024

MaPrimeAdapt', la nouvelle aide unique de l'Etat à l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, est entrée en vigueur le 1 janvier 2024. Dans ce cadre, l'aide Habitat et Cadre de Vie distribué par la CSSM est clôturée depuis cette date. Il n'est donc plus possible pour un assuré relevant du régime général de la sécurité sociale de faire une demande d'aide à l'adaptation de son logement auprès de la CSSM.

La CSSM peut contribuer au déploiement de MaPrimeAdapt :

- En orientant les assurés qui la solliciterait sur ce sujet vers la DEALM
- Ou en remettant aux assurances la brochure grand public.

Aussi la CSSM ne pourra plus envoyer directement de dossiers à SOLIHA dans le cadre de l'action sociale vieillesse pour l'adaptation des logements des personnes âgées.

Cependant la CSSM souhaite renforcer et développer son partenariat avec SOLIHA sur le volet de l'amélioration d'habitat des familles dans le cadre de l'Action sociale Famille. Les familles éligibles sont allocataires aux revenus modestes, prioritaires avec au moins un enfant en charge ouvrant droit à une des prestations Famille.

Rencontre partenariale

SOLIHA Mayotte prévoit une rencontre avec la CSSM début avril 2024. Elle permettra de faire le bilan de l'année écoulée, du travail partenarial, de remonter les difficultés rencontrées, de chercher des solutions communes et de planifier des perspectives d'avenir.

CONTACT

Référent du dispositif :

Haïdar BOINLADA : Conseiller technique habitat
h.boinlada@soliha.fr / 06 39 01 64 88

SOIHA

SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

MAYOTTE



58A rue M'Gombani 97600 Mamoudzou
5 rue Avice Auguste, Hajangua - 97660 Dembéni

 FACEBOOK  LINKEDIN