

Rapport d'activité

2024

SOLIHA Mayotte



SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
—
MAYOTTE

BILAN OPÉRATIONNEL



ACTIVITÉS RÉALISÉES

Professionnalisation du service habitat de SOLIHA Mayotte

En 2023, la responsabilité du Service Habitat de SOLIHA Mayotte a été reprise par la Directrice de SOLIHA Mayotte, afin de le restructurer et le développer. Cette phase de développement est marquée par un renforcement de ses effectifs avec plusieurs recrutements. Afin d'accompagner cette expansion et de garantir une montée en compétence des nouveaux agents, l'année 2024 a été dédiée à la professionnalisation du service. Cette démarche s'est traduite par la mise en place de formations spécifiques, l'intégration d'outils adaptés ainsi que l'étude pour la mise en place d'une commission d'attribution des chantiers :

- Formation des agents « Conseiller habitat » avec la Fédération SOLIHA à Paris, dont les objectifs étaient :

- Adapter les services rendus par l'association aux besoins et aux attentes des bénéficiaires et améliorer leur qualité,
- Inscrire ces services dans une logique de projet, en distinguant le conseil habitat du traitement des dossiers qui en est un support,
- Sensibiliser à la cohérence entre le projet global de l'association et les conseils habitat proposés,

Grâce à cette formation, les agents ont acquis des compétences pour mieux appréhender les enjeux de l'habitat et accompagner efficacement les ménages dans leurs projets.

- Journée d'intégration au sein d'associations SOLIHA dans l'Hexagone :

- Organisation d'une journée d'échanges et de partage d'expériences avec SOLIHA Seine-et-Marne et Normandie-Seine.
- Rencontre entre pairs pour découvrir les bonnes pratiques mises en place dans d'autres territoires.
- Discussions sur les problématiques communes et identification de pistes d'amélioration pour le service à Mayotte.
- Renforcement des liens au sein du réseau SOLIHA pour favoriser des collaborations futures.



- Formation et mise en place du logiciel métier REVIT de modélisation BIM et de conception :

- Acquisition et déploiement de 4 licences professionnelles du logiciel REVIT.
- Formation des agents à son utilisation pour améliorer la conception et le suivi des projets.
- Prise en main progressive et intégration du logiciel dans les processus de travail du service.



Revit

- Etude pour la mise en place d'une procédure d'attribution des chantiers :

Dans une démarche de transparence et d'optimisation de la gestion des fonds publics, SOLIHA Mayotte a mandaté le cabinet KONSEYALI pour élaborer une procédure encadrant l'attribution des chantiers d'amélioration de l'habitat. Cette commission d'attribution vise à garantir une mise en concurrence équitable des entreprises, à assurer la qualité des travaux réalisés, tout en maîtrisant les coûts.

Ces différentes actions ont permis de renforcer les compétences des agents qui disposent désormais d'outils et de connaissances leur permettant d'apporter un accompagnement plus structuré et pertinent aux bénéficiaires.

L'intégration de REVIT a, par ailleurs, facilité la conception des projets, contribuant à une meilleure qualité des services.

Par ailleurs, la procédure relative à la commission d'attribution de chantier est en phase de test en interne depuis novembre 2024. Cette phase d'expérimentation a pour objectif de l'ajuster et de l'optimiser avant son ouverture à des partenaires extérieurs. Elle contribue à renforcer la professionnalisation du service Habitat.



Présence au Forum de l'habitat du Grand Nord

Le 14 septembre 2024, la Collectivité d'agglomération du Grand Nord de Mayotte (CAGNM) organisait le Forum de l'habitat du Grand nord. Cet évènement a réuni l'ensemble des acteurs du logement et de l'habitat de l'île. SOLIHA Mayotte y a tenu un stand pour présenter ses offres en matière de logement, d'amélioration de l'habitat et de rénovation énergétique.

Cet évènement a permis à SOLIHA de renforcer le partenariat engagé en début d'année avec la collectivité, d'accroître la visibilité des services proposés auprès des administrés, et d'échanger avec d'autres acteurs du secteur pour renforcer les synergies locales.



Accompagnement à l'amélioration et à la construction d'habitats

L'activité

En 2024, les travaux d'amélioration de l'habitat ont concerné les propriétaires occupants à revenus modestes et très modestes. En tant qu'assistant maître d'ouvrage, SOLIHA perçoit des honoraires de 5 000€ par dossier achevé.

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,
- Établir des préconisations,
- Accompagner la personne tout au long de sa 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 in fine le service rendu.

ECes 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
- Installations sanitaires
- Installations électriques
- Dispositifs de retenue : garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons
- Cuisines

Les résultats

Etat d'avancement des dossiers	Nombre de dossiers	Montant des travaux
Nombre de dossiers déposés	29	1 417 565,26 €
Nombre de chantiers à lancer (arrêtés publiés)	7	235 315,00€
Nombre de chantiers démarrés	7	225 541,30 €
Nombre de chantiers réceptionnés	6	135 925,73€
Nombre de chantiers en cours au 31/12/2024	8	253 491,32€
TOTAL¹	49	1 987 418,29 €

[1] Certains chantiers en cours et à lancer ne sont pas comptabilisés dans le total car ils sont déjà comptabilisés dans les chantiers en cours au 31/12/2024 ou dans les dossiers déposés.



Difficultés rencontrées

Au début de l'année 2024, un mouvement citoyen a entraîné le blocage des principaux axes routiers de l'île pendant six semaines. Ces barrages ont fortement ralenti les activités du service, empêchant la réalisation des premières visites, la possibilité de récupérer et scanner les pièces administratives des ménages pour monter leurs dossiers, le démarrage des chantiers, ainsi que leur suivi et leur réception.

Par ailleurs, plusieurs obstacles administratifs ont freiné le bon déroulement des actions :

- **Constitution des dossiers** : de nombreux ménages rencontrent des difficultés à rassembler l'ensemble des justificatifs nécessaires au dépôt des demandes de financement auprès de la DEALM. Certains dossiers nécessitent plusieurs mois de préparation avant d'être soumis aux financeurs.
- **Absence de permis de construire** : une part importante des ménages éligibles a construit son logement sans permis de construire, document pourtant indispensable pour accéder aux aides. La nécessité de régulariser ces permis entraîne des délais supplémentaires pour le dépôt des dossiers.
- **Problèmes fonciers** : l'absence de titre de propriété ou d'Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) constitue un frein majeur. De nombreux ménages remplissent tous les critères d'éligibilité mais ne peuvent pas déposer de dossier en raison de leur situation foncière. Pour ceux pouvant engager une régularisation, la procédure est longue et retarde le dépôt des dossiers et leur instruction.

Ces difficultés administratives engendrent des délais considérables dans le traitement des dossiers, laissant un grand nombre d'entre eux en attente de finalisation au sein de SOLIHA.

Sur le plan du financement, deux obstacles ont également marqué l'année 2024 :

- **Fréquence des commissions d'attribution** : le Conseil Départemental organise ses commissions deux fois par an. Ainsi, un dossier finalisé peut rester en attente plusieurs mois avant d'être examiné, ce qui retarde à la fois l'instruction auprès de la DEALM, dont l'aide est conditionnée à l'accord de cofinancement, et le démarrage des travaux.
- **Épuisement des fonds** : La ligne budgétaire unique (LBU) pour Mayotte a été consommée dès le début de l'année, empêchant la publication des arrêtés et le versement des financements. Malgré le dépôt des dossiers, l'absence de crédits disponibles a perturbé la mise en œuvre des actions.



Perspectives pour 2025

En 2025, SOLIHA Mayotte poursuivra le développement et la professionnalisation du service habitat, un engagement initié depuis 2022. Par ailleurs, le passage du cyclone Chido en décembre 2024 a causé des dégâts considérables sur l'habitat mahorais, générant un besoin urgent et massif de reconstruction. Plus que jamais, les habitants auront besoin d'un accompagnement renforcé dans leurs démarches administratives et techniques, ainsi que d'un soutien financier de l'État et des collectivités locales pour mener à bien leurs travaux de réhabilitation. Pour répondre à cette demande croissante, le service prévoit une montée en charge et une augmentation des effectifs.

Une approche globale et durable de la rénovation de l'habitat

SOLIHA Mayotte considère que l'amélioration de l'habitat ne peut être dissociée des enjeux thermiques et climatiques. Le cyclone Chido a une fois de plus mis en évidence la nécessité de reconstruire des logements plus durables et résilients face à des phénomènes météorologiques extrêmes qui vont se multiplier en raison du changement climatique.

Ainsi, à compter du 1er janvier 2025, les services « Amélioration de l'Habitat » et « Transition Énergétique » seront regroupés sous une entité unique : le Pôle Habitat Durable. Cette réorganisation vise à renforcer les synergies entre les deux services et à proposer une approche intégrée, combinant amélioration de l'habitat et performance énergétique.

Pour chaque projet d'amélioration de l'habitat, un binôme sera constitué entre un conseiller technique habitat et un conseiller en rénovation énergétique. L'objectif est de maximiser l'impact des travaux, en améliorant le confort des occupants tout en réduisant leurs dépenses énergétiques.

Pour les dossiers dans lesquels la réfection de la toiture s'avère nécessaire, un accent particulier sera mis sur l'utilisation de matériaux résistants aux cyclones et aux séismes, notamment avec la généralisation des toitures en tôle paracycloniques et parasismiques. Un suivi rigoureux de la qualité des travaux sera assuré afin d'éviter les malfaçons et garantir la durabilité des rénovations.

Renforcement de la communication et de la sensibilisation

Afin d'accroître la visibilité des dispositifs et de renforcer l'information auprès des ménages, plusieurs actions de communication seront mises en place ou reconduites :

- Organisation de la 2^e édition du Salon de l'Habitat Durable, un événement fédérateur réunissant les acteurs du logement et de la rénovation.
- Mise à jour et diffusion élargie des flyers du service, afin de renforcer la diffusion auprès des partenaires et du grand public.
- Création d'une vidéo témoignage, mettant en avant des ménages ayant bénéficié de la Ligne Budgétaire Unique (LBU) et de l'accompagnement de SOLIHA dans leurs travaux d'amélioration de l'habitat.
- Développement de la communication digitale, avec des publications régulières après les réceptions de chantiers (photos avant/après pour valoriser le travail réalisé), ainsi qu'une mise à jour du site internet pour rendre accessibles les actualités et les dispositifs en cours.

Vers une meilleure structuration du service et des partenariats renforcés

En parallèle, SOLIHA Mayotte ambitionne de renforcer ses collaborations avec les collectivités et les associations locales et de développer de nouveaux partenariats financiers avec des acteurs privés afin d'élargir le champ d'action et d'optimiser les solutions de financement pour les ménages les plus vulnérables.

Un partenariat stratégique entre SOLIHA Mayotte, le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) et la Commission d'Urgence Foncière, initié en 2024 par le service Transition Énergétique, sera pérennisé et étendu à l'ensemble du Pôle Habitat Durable en 2025. Ce partenariat vise à favoriser la régularisation foncière des ménages précaires et à intégrer pleinement les enjeux d'urbanisme et d'aménagement dans les projets de rénovation et de reconstruction.

L'année 2025 sera donc marquée par une montée en puissance du service, avec une approche plus intégrée, une meilleure coordination entre les acteurs, et un accompagnement renforcé des ménages, dans un contexte où la reconstruction post-cyclonique constitue un enjeu prioritaire.



CONTACT

L'équipe du service habitat

Mourdi ABDOU OUSSENE : Conducteur de travaux
m.abdousoussene@soliha.fr / 06 39 61 97 50

Zaïdou ABOU M'BOUNGUENI : Conducteur de travaux
z.aboumboungueni@soliha.fr / 06 39 76 99 14

Haïdar BOINLADA : Conducteur de travaux
h.boinlada@soliha.fr / 06 39 01 64 88

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

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



Amélioration de l'habitat
CSSM FAMILLE
2024

Résumé de la convention

Une convention pluriannuelle d'objectifs et de financement a été signée entre la Caisse de Sécurité Sociale de Mayotte (CSSM) et l'association SOLIHA Mayotte le 13/07/2023, couvrant la période du 01 janvier 2023 au 01 janvier 2026.

Cette convention a pour objet de définir les conditions de participation de la CSSM au financement des travaux d'amélioration de l'habitat ainsi qu'à leur suivi, au bénéfice des ménages allocataires aux revenus modestes sur l'ensemble du territoire de Mayotte.

Le traitement des dossiers s'effectue selon les étapes suivantes :

1. Évaluation sociale : La CSSM réalise une évaluation sociale afin d'identifier un besoin d'amélioration de l'habitat et de confirmer une situation de fragilité.

2. Demande d'intervention : Si les critères sont remplis, la CSSM transmet une demande d'intervention à SOLIHA Mayotte.

3. Intervention de SOLIHA Mayotte : À réception de la demande, SOLIHA Mayotte prend en charge les étapes suivantes :

- Réalisation d'une première visite afin d'évaluer la faisabilité technique du projet et d'établir des préconisations adaptées ;
- Accompagnement technique et financier des allocataires dans leur projet ;
- Suivi et contrôle de la qualité technique des travaux, respect des délais par les entreprises et paiement des artisans ;
- Évaluation du service rendu.

Le montant des travaux est plafonné à 8 000 € par logement.



Cuisine avant



Cuisine après

BILAN OPÉRATIONNEL

A la suite de l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2024 du dispositif MaPrimeAdapt' piloté par l'ANAH, représentant de l'Etat, la CSSM a dû arrêter le programme d'adaptation des logements aux personnes âgées à destination des ménages percevant l'Allocation de Solidarité aux Personnes Âgées (ASPA) ainsi que des retraités du secteur privé rattachés à la CSSM. Ce dispositif Habitat et cadre de vie, financé par la CSSM et mis en œuvre par SOLIHA Mayotte a été remplacé par le dispositif d'amélioration de l'habitat de la branche famille, dans le cadre de l'Action sociale Famille. Les familles éligibles sont les allocataires aux revenus modestes ouvrant droit à une des prestations Famille de la CSSM. Les familles avec, au moins, un enfant à charge sont prioritaires.

LES ACTIVITÉS

Action 1 : Accompagnement des ménages dans leurs travaux

Il était prévu un accompagnement de 30 ménages à l'amélioration de leurs logements, mais la CSSM a identifié 16 ménages bénéficiaires éligibles en 2024. En tant qu'assistant maître d'ouvrage, la mission de SOLIHA Mayotte consiste à :

- monter des dossiers d'amélioration de l'habitat comportant les parties technique et financière,
- évaluer techniquement la faisabilité de la demande au domicile du propriétaire,
- établir des préconisations,
- accompagner l'allocataire tout au long de sa 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 Caisse de Sécurité Sociale de Mayotte du dispositif afin de les informer de la suite à donner à chaque situation,
- évaluer in fine le service rendu.



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

- Gros œuvre et menuiseries
- Évacuation des eaux usées
- Installations sanitaires
- Installations électriques
- Dispositifs de retenue : garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons
- Cuisine

Les résultats

Etat d'avancement des dossiers	Nombre de dossiers
Nombre de dossiers orientés par SOLIHA	8
Nombre de dossiers orientés par la CSSM	8
TOTAL	16

Les visites à domicile des 16 logements accompagnés ont été réalisées durant les mois de juillet et août 2024.

La commission d'attribution de la CSSM a eu lieu le 10/09/2024 et les notifications ont été envoyées le 11 octobre 2024.

Du fait du retard de l'envoi des notifications puis du passage du cyclone CHIDO le 14 décembre 2024, le démarrage des chantiers a pris du retard et n'a pu être réalisé en 2024. Le démarrage des chantiers est donc prévu au 1^{er} trimestre 2025.



Difficultés rencontrées

Au début de l'année 2024, un mouvement citoyen a entraîné le blocage des principaux axes routiers de l'île pendant six semaines. Ces barrages ont fortement ralenti les activités de l'ensemble des acteurs économiques et sociaux de Mayotte.

Par ailleurs, l'entrée en vigueur du dispositif MaPrimeAdapt' le 1er janvier 2024 a perturbé le partenariat initié en 2018 entre SOLIHA Mayotte et la CSSM. Jusqu'alors, le dispositif d'amélioration de l'habitat dans le cadre de l'action sociale vieillesse fonctionnait efficacement. Cependant, MaPrimeAdapt' l'a remplacé et est désormais instruit et piloté par la DEALM (opérateur local de l'ANAH). Au, 31 décembre 2024, ce nouveau dispositif n'est toujours pas déployé à Mayotte, faute de formation des agents de la DEALM à l'instruction des demandes.

Face à cette situation, le partenariat entre SOLIHA Mayotte et la CSSM s'est réorienté vers le dispositif "Familles", dans le cadre de l'Action sociale famille. Toutefois, comme tout dispositif naissant, sa mise en œuvre a nécessité un temps d'adaptation, ce qui a engendré des retards :

- Entre janvier et juillet 2024, une phase d'identification des ménages éligibles a été menée.
- Les premières visites d'évaluation des travaux à réaliser ont eu lieu entre juillet et août 2024.
- La commission interne d'attribution de la CSSM, chargée de statuer sur les dossiers, s'est tenue le 10 septembre 2024, et les notifications ont été envoyées aux bénéficiaires le 11 octobre 2024.
- En parallèle, la commission des politiques d'Action Sociale de la CSSM, réunie le 2 octobre 2024, a validé le financement des missions d'AMO de SOLIHA Mayotte dans le cadre de ce dispositif. La notification de subvention a été envoyée le 8 novembre 2024.

Malheureusement, un mois plus tard, le 14 décembre 2024, le cyclone Chido a ravagé Mayotte, paralysant l'île et ses activités.

L'ensemble de ces difficultés a empêché le démarrage des chantiers en 2024. Ceux-ci sont donc reportés au 1er trimestre 2025.



Perspectives 2025

En 2025, SOLIHA Mayotte poursuivra le développement et la professionnalisation de son service habitat, un engagement initié depuis 2022.

Le passage du cyclone Chido en décembre 2024 a causé des dégâts considérables sur l'habitat mahorais, générant un besoin urgent et massif de reconstruction. Plus que jamais, les habitants auront besoin d'un accompagnement renforcé dans leurs démarches administratives et techniques, ainsi que d'un soutien financier pour mener à bien leurs travaux de réhabilitation.

Vers une meilleure structuration du service et un partenariat renforcé

Afin d'augmenter le nombre de ménages accompagnés, il est primordial de structurer plus efficacement le partenariat et d'anticiper l'identification des ménages éligibles dès le début de l'année. L'organisation des actions en phases successives permettra de fluidifier la mise en œuvre du dispositif :

- 1er trimestre : Identification des ménages à accompagner
- 2e trimestre : Commission d'attribution des subventions de la CSSM, lancement des appels d'offres, commissions d'attribution des chantiers SOLIHA Mayotte
- 3e trimestre : Démarrage et suivi des chantiers
- 4e trimestre : Finalisation et réception des chantiers

Cette organisation permettra d'améliorer la réactivité et l'efficacité du dispositif, en assurant un meilleur suivi des ménages et une exécution plus fluide des travaux.



BILAN FINANCIER

Les travaux

Etat d'avancement des dossiers	Nombre de dossiers	Montant des travaux
Nombre de dossiers orientés par SOLIHA	8	64 000 €
Nombre de dossiers orientés par la CSSM	8	64 000 €
TOTAL	16	128 000€

La notification de financement de SOLIHA Mayotte dans le cadre de l'amélioration de l'habitat a été envoyée le 8 novembre 2024.

CONTACT

Référent du dispositif :

Haïdar BOINLADA : Conducteur de travaux
h.boinlada@soliha.fr / 06 39 01 64 88

SOIiHA

SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

MAYOTTE

NOS PARTENAIRES :



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

FACEBOOK

LINKEDIN