



# DEMBENI

## ENTRE MANGROVE ET HABITAT SPONTANÉ, UNE ARCHITECTURE DE L'ÉCOLOGIE ?

Dossier de site

100m



# AVANT-PROPOS

---

*«Ce que nous avons à faire aujourd'hui, c'est faire preuve de créativité culturelle [...] Je crois à l'état poétique. C'est développer une manière de vivre qui soit tellement sensible, attentive, contemplative et compassionnelle qu'on arrive à amplifier son champ de perception et à ne rien ignorer de ce qu'il y a autour de nous» P. Chamoiseau*

La dix-huitième édition du concours European en France s'ouvre sur ce très beau thème: «re-sourcer».

Après avoir exploré les notions de ville adaptable, de ville productive ou encore de ville vivante, ce thème marque un temps d'arrêt, une respiration. Il nous invite à observer ce qui s'est accumulé, ce qui se trouve là pour ménager les lieux, les vies, arrêter de détruire pour mieux réparer.

«Re-sourcer» un thème qui explore la richesse matérielle comme immatérielle existante pour la manipuler et la transformer avec respect, avec douceur.

Cette matière est de nature très diverse, elle est spécifique à chaque territoire.

Elle compose un écosystème puissant qui souvent a oublié qu'il faisait système: au fil du dernier siècle il s'est disloqué, défait. L'attention aux échanges et aux liens tissés entre les humains et les non-humains s'est dissipée pour laisser place à des territoires juxtaposés et fragmentés. On parle ici de paysages et de vie(s) qui dans leur isolement n'attendent rien d'autre que la remise en mouvement pour affronter le monde de demain. Il y a urgence à faire; à faire ensemble dans une écoute sincère.

Tous les sites de l'édition 18 portent en eux les complexités d'un monde essoufflé tout en présentant un grand potentiel de vie. Des dynamiques y sont déjà à l'oeuvre: la puissance de l'eau est manifeste. Ainsi, la nature - humaine et non-humaine - agit, n'attend pas et esquisse, de fait, une nouvelle manière de se positionner et d'intervenir.

Les sites quels qu'ils soient, des plus urbains et anthropisés (le Grand Nancy, Caen, Clermont-Ferrand, Riez, Miramas, Brignoles, Blagnac, Romainville, Nailloux) aux plus naturels et abandonnés (La vallée de la Nive, Mayotte, Fumel, Mantes-la-jolie, Jullouville) portent tous en eux un héritage à remettre en lumière et attendent que l'expression de leurs désirs, de leurs forces internes soit révélée et portée par des projets-laboratoires d'un futur possible.

Habitant.e.s des territoires d'aujourd'hui et de demain, les équipes d'European - composées d'architectes, d'urbanistes, de paysagistes, de sociologues, anthropologues, philosophes, écologues ou tout autres penseurs pertinent à l'étude - s'empareront de ces lieux pour proposer de nouvelles identités narratives, des nouveaux modes de sociabilités et de liens où le vivant, dans un objectif de ressourcement, explose comme une constante permanente.

EUROPAN FRANCE

Nota : Un cahier de contribution, téléchargeable ici, est associé au thème.

**RE-SOURCER**  
**REPARER**  
**REIMAGINER**  
**REAGIR**  
**REVITALISER**  
**RECYCLER**  
**RESSOURCER**

# LE THÈME : RE-SOURCER

---

## Re-sourcer

La fragilité de l'écosystème Terre et les crises sociales amènent à cultiver des pratiques alternatives aux extractions nocives des ressources, à la surconsommation et à la pollution des milieux vivants. Des projets régénérateurs naturo-culturels sont à imaginer. Il s'agit de tisser des liens synergiques revivifiants entre données biogéophysiques, justice sociospatiale et santé.

Trois lignes de résilience ressourçante permettent de réactiver d'autres formes de dynamiques et de narrations autour des écologies de l'habiter et du prendre soin.

### **1 Les ressourcements en termes d'éléments**

Afin de permettre une alliance avec les milieux habités, il est temps de repenser les puissances vitales combinées entre elles que sont l'eau, l'air, la terre et le feu. Les éléments qui sont des sources précieuses d'énergie et de fertilité, chargés de potentialités symboliques et poétiques s'avèrent aussi liés à des dérèglements, risques et catastrophes qui affectent les lieux et tout l'écosystème terrestre à partir du moment où se trouvent enclenchés des cataclysmes consécutifs à des aménagements délétères.

### **2 Les ressourcements en termes de modes de vie**

La reconsidération des conditions d'habitabilité passe également par une attention soutenue aux évolutions des modes de vie dans un monde numérique hyper connecté. Des agencements à même de préserver tout à la fois, l'intimité, le commun et les solidarités sont en jeu corrélés à des stratégies bioclimatiques et permaculturelles dans lesquelles humains et non-humains puissent coopérer.

### **3 Les ressourcements en termes de matières**

Le déjà construit constituant désormais un gisement phénoménal de matières, il importe de concevoir des dispositifs de transformation des édifices existants animés par la stratégie des des 3 R (Réduire, Réutiliser, Recycler) : Réduire les constructions neuves. Réutiliser au sens du réemploi des espaces déjà construits et des matériaux. Recycler en faisant appel à des matériaux biogéosourcés( terre, pierre, fibre), en anticipant la déconstruction et en redevenant local(mobilisation des savoirs-faire et des matériaux présents sur les sites d'implantation). Et ce afin de favoriser la préservation des ressources naturelles.

La sélection des sites se fera en fonction de leur potentialité d'y trouver ces trois types de ressourcements - « éléments naturels, usages, matérialité ».

Chaque site sera présenté à deux échelles :

- L'échelle territoriale du « site de réflexion » qui fera apparaître les éléments géographiques et écologiques (topographie, géologie, les éléments naturels..) , les logiques de mobilité et de modes de vie de grande échelle - en utilisant au maximum la cartographie - et qui ont un impact sur le site de projet aujourd'hui et, potentiellement, dans le futur.

- L'échelle de proximité, celle du « site de projet », où seront présentés de manière claire et précise l'existant (espace physique, nature, modes de vie) et les intentions de

la ville pour son évolution dans le futur.

Le défi pour les concurrents, dans leurs projets-processus, sera de faire converger les trois types de ressourcements car c'est leur croisement qui générera un spectre prometteur de projets résilients face à la rareté des ressources et à la vulnérabilité des sites. Et ils devront les articuler à ces deux échelles.

EUROPAN EUROPE

# INFORMATIONS GÉNÉRALES

---

**REPRÉSENTANT(S) DU SITE :**

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMÉNAGEMENT DE MAYOTTE (EPFAM)

**ACTEUR(S) IMPLIQUÉ(S) :**

COMMUNE DE DEMBENI, COM. D'AGGLO DEMBENI MAMOUDZOU (CADEMA)

---

**COMPOSITION DE L'ÉQUIPE :** ARCHITECTE OBLIGATOIRE, URBANISTE**COMPÉTENCES SOUHAITÉES AU REGARD DES ENJEUX ET**

**CARACTÉRISTIQUES DU SITE :** ARCHITECTE, PAYSAGISTE, URBANISTE,  
GÉOGRAPHE, ENVIRONNEMENTALISTE, SOCIOLOGUE, CONNAISSANCE DE BASE EN  
DROIT FONCIER

---

**COMMUNICATION :** VALORISATION DES PROJETS APRÈS LE CONCOURS

**JURY – 1ÈRE ÉVALUATION :** AVEC LA PARTICIPATION DES REPRÉSENTANTS DE  
SITE

**JURY – SÉLECTION DES PRIX :** SÉLECTION DE TROIS PROJETS PAR SITE AVEC  
LA PARTICIPATION DES REPRÉSENTANTS DE SITE

**PRIMES :** LES PRIMES SONT ATTRIBUÉES PAR LE JURY INDÉPENDAMMENT DES SITES :  
LAURÉAT (12.000€) / MENTIONNÉ (6.000€) / MENTIONS SPÉCIALES (PAS DE PRIME)

---

**PROCÉDURE INTERMÉDIAIRE POST CONCOURS :** -RENCONTRE DES  
VILLES & DES ÉQUIPES ORGANISÉE PAR LE SECRÉTARIAT EUROPEAN FRANCE À  
PARIS EN DÉBUT D'ANNÉE 2026 -RENCONTRE IN-SITU DES VILLES & DES ÉQUIPES  
ORGANISÉE PAR LES COLLECTIVITÉS ET LEURS PARTENAIRES À PARTIR DE JANVIER  
2026 - ASSISTANCE ET CONSEIL D'EUROPEAN FRANCE AUPRÈS DES COLLECTIVITÉS ET  
DE LEURS PARTENAIRES POUR LA MISE EN PLACE DES SUITES DU CONCOURS

**MISSION POUVANT ÊTRE CONFIEE À LA (OU LES) ÉQUIPES  
SÉLECTIONNÉE(S) POUR LA RÉALISATION :** MISSIONS D'ÉTUDE ET DE  
PROJET POUR

L'APPROFONDISSEMENT DES PROPOSITIONS STRATÉGIQUES ISSUES DU CONCOURS.  
FAVORISER UNE MOE OPÉRATIONNELLE ET/OU ARCHITECTURALE AVEC DES MAÎTRES  
D'OUVRAGE ASSOCIÉS.

**CARTOGRAPHIE DE LA CADEMA - DE MAMOUDZOU À DEMBENI**  
FR\_DEMBENI-C-AP1





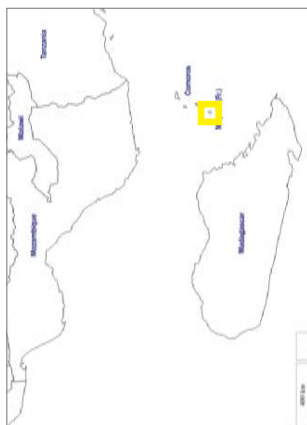
# RELATION AU THÈME

## LES ENJEUX DU SITE AU REGARD DU THÈME



Situé dans la commune de Dembéli, commune centrale de la côte orientale de Mayotte, le site proposé s'étend le long de la RN3. Ce territoire, marqué par une urbanisation informelle qui s'est développée en suivant les besoins de logement des habitants, présente une mosaïque d'habitats auto-construits. Ces constructions précaires, qui vont du simple « banga » en tôle à la maison en béton à étage imposante, implantées souvent dans des zones à risques et à proximité d'environnements naturels protégés tels que la mangrove, témoignent de la dynamique locale, parfois spontanée, face aux enjeux du développement urbain. Leur qualité constructive va en se dégradant depuis la bordure de la route en allant vers la mangrove.

### Un site à l'articulation de projets structurants du territoire



Le secteur, situé entre Dembéli et Itoni, couvre environ 25 hectares, établissant ainsi une jonction stratégique entre des pôles de développement comme l'Université de Mayotte et la ZAC Tsararano-Dembéli, sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFAM - qui prévoit la réalisation de 2 600 logements - et d'importants écosystèmes de mangrove. Au sein de ce territoire, différents quartiers se distinguent par leurs logiques sociohistoriques et communautaires propres. Côté Dembéli, on retrouve les quartiers d'Irashi et de Mouhokoni (ce dernier dont le nom signifie « mangrove » en shimaoré), tandis que du côté d'Itoni, les quartiers de Manyasini et de Minadzini s'inscrivent dans la même dynamique d'habitat informel. La cartographie du secteur révèle une dichotomie marquée : un noyau historique urbanisé dissimule une étendue significative de zones naturelles, principalement en mangrove, lesquelles abritent une part importante d'habitats insalubres - comme en témoigne le quartier de Manyasini, qui comptait en 2017 310 habitations dont 249 situées en zones d'aléas forts.

### Requestionner l'intégration du quartier au regard des enjeux climatiques



Le passage du cyclone Chido le 14 décembre a ajouté une nouvelle dimension à la compréhension de la résilience de ce territoire. Malgré l'intensité de ce phénomène, les effets sur le site se sont révélés relativement limités pour plusieurs raisons. D'abord, l'œil du cyclone est passé sur l'île deux heures après la marée basse, ce qui a drastiquement limité les effets de submersion marine. Ensuite, la présence de la mangrove a joué son rôle protecteur en agissant comme une barrière naturelle, préservant ainsi les constructions situées en bord de rivage. Par ailleurs, les constructions précaires - caractéristiques non seulement de Dembéli, mais de l'ensemble de l'île - ont fait preuve d'une capacité de résilience de leurs

**PHOTOS SEMI AERIENNE DU SITE**

FR\_DEMBENI-PS-AP1 et FR\_DEMBENI-PS-AP2



habitants remarquable, la quasi-totalité ayant été reconstruites dans les quelques semaines suivant le passage du cyclone. Les constructions en béton, pour leur part, se distinguent par leurs toitures-terrasses et une hauteur limitée, deux conditions qui ont permis de minimiser les dégâts sur les habitations. Toutefois, certains bâtiments, notamment des infrastructures scolaires, ont subi des dommages plus importants avec l'arrachement partiel de leurs toitures, les rendant partiellement inutilisables.

Cet épisode climatique met en exergue l'importance d'intégrer, dès la conception de projets urbains et architecturaux, des stratégies de résilience adaptées aux aléas naturels. Le site de Dombéni, à la croisée des enjeux de développement et de préservation écologique, se présente ainsi comme un laboratoire d'expérimentation pour des approches innovantes. Le défi lancé aux équipes de conception est de repenser l'occupation du territoire en conciliant développement urbain, protection des écosystèmes sensibles et renforcement des dispositifs de prévention contre les risques climatiques.

### **Penser un mode de vie respectueux des milieux adapté aux spécificités locales**

On ne vit pas à Mayotte comme dans les autres territoires français. La prise en compte des spécificités locales est une entrée clé dans la compréhension de l'urbanisation des villes mahoraises. Les constructions se répartissent en 2 catégories principales :  
- les maisons familiales, souvent auto-construites en parpaing et sans permis sur des terrains avec une maîtrise foncière coutumière mais non réglementaire. Les habitants construisent d'abord un RDC puis réalisent progressivement des extensions en étage, au gré des rentrées d'argent leur permettant d'acheter les matériaux de construction au fur et à mesure, parfois appelé « l'épargne parpaing ».  
- les bangas, des cases en tôle souvent louées aux plus précaires, qui se développent à l'endroit de terrains naturel et agricole, dans des zones particulièrement exposées aux risques.

Les occupations locatives restent marginales mais se développent petit à petit grâce aux opérations des bailleurs publics (SIM, Al'Ma) ou par la locations des étages des maisons familiales.

La publication [Une architecture mahoraise](#), disponible en ligne, synthétise les dynamiques de l'habité du territoire.

### **Reflechir aux filières adaptées**

Beaucoup de constructions sont réalisées en parpaing et tôle depuis l'intégration de l'île dans l'économie mondiale. Cependant, traditionnellement et encore aujourd'hui, l'île reste précurseuse dans l'utilisation de la terre crue, notamment grâce aux filières BTC, matériau pour lequel une règle pro a été validée en 2022. L'utilisation raisonnée de matériaux locaux comme le bambou ou la brique de terre compressée (BTC) permettra de réduire l'empreinte environnementale et d'assurer une intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant. La structuration de ces filières, déjà amorcée, devra également favoriser l'emploi local et la transmission des savoir-faire au sein de la communauté.

L'insularité force à intégrer l'accès limité aux ressources dans la réflexion.

CARTHOGRAPHIE DE LA CADEMA - RESEAU VIAIRE PRIMAIRE  
FR\_DEMBENI-C-M1



# LES ATTENTES SPÉCIFIQUES DE L'EPFAM ET DE SES PARTENAIRES

## Contexte général

Mayotte, une île française de l'océan Indien, est confrontée à une expansion démographique rapide et sans précédent. Avec une population estimée à 321 000 habitants en 2024, qui pourrait atteindre 761 000 d'ici 2050, la pression pour répondre aux besoins en logements est immense. Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) en cours d'élaboration prévoit la nécessité de construire 100 000 nouveaux logements pour répondre à cette demande. Cette urgence est aggravée par la prévalence d'habitats informels et insalubres, particulièrement dans la commune de Dombéni où 37% des habitations sont classées comme des « habitations de fortune » selon l'INSEE (2017).

Le secteur proposé pour le concours European est stratégique et englobe la frange nord de la commune de Dombéni-Iloni, en contact avec la mangrove. Ce site remarquable présente des dynamiques complexes, mêlant urbanisation rapide, habitats précaires, et écosystèmes sensibles de mangrove.

## Thèmes et principes d'intervention

L'intervention dans ces zones nécessite une approche holistique, intégrant les trois axes de ressourcement proposés par European : les éléments, les modes de vie et les matières.

## Éléments vitaux

L'objectif est de créer des synergies entre les dynamiques naturelles et anthropiques, de restaurer un équilibre écologique tout en répondant aux besoins humains et en préservant la biodiversité et les ressources locales. Le projet s'inscrit dans une démarche de réappropriation et de valorisation des éléments vitaux que sont l'eau, l'air, la terre et le feu, en prenant en compte les spécificités des écosystèmes de mangrove et des hauteurs de Dombéni.

La frange nord de Dombéni-Iloni constitue un point de jonction entre des pôles de développement urbain et des écosystèmes de mangrove. Les quartiers d'Irashi, Manyasini et Minadzini, situés en zones d'aléas forts, illustrent la fragilité de l'habitat dans des environnements sensibles. La mangrove, avec sa valeur écologique, présente aussi des risques sanitaires et naturels pour les occupants.

Il est crucial de mettre en place des projets de restauration écologique qui, tout en relogant les habitants de manière digne, valorisent et protègent ces écosystèmes sensibles. Des dispositifs de sensibilisation et de formation seront mis en place pour impliquer les populations locales dans la gestion et la préservation de ces espaces. En intégrant des systèmes de filtration naturelle, des bassins de rétention et des

CARTHOGRAPHIE DE LA CADEMA - TOPOGRAPHIE  
FR\_DEMBENI-C-M5



promenades écologiques, les projets peuvent transformer ces espaces et ainsi les positionner en atouts pour la communauté, offrant à la fois protection contre les risques, espaces de détente et ressources économiques.

Dans la frange sud-ouest, située dans les hauteurs de Dembéni, non intégrée au site d'étude, les projets d'aménagement prévus prévoient la mise en place de systèmes de gestion durable des ressources en eau et des sols. La forte déclivité des terrains et la proximité de ravines exigent des interventions innovantes et durables, telles que le reprofilage et la renaturation des cours d'eau et la stabilisation des berges. Ces actions visent à limiter l'érosion, à favoriser l'infiltration des eaux pluviales et à préserver la qualité des sols. Des dispositifs de valorisation des déchets organiques et de production d'énergie renouvelable seront également développés, afin de renforcer l'autonomie et la résilience des habitants.

### Modes de vie

Les modes de vie doivent être repensés en intégrant des stratégies bioclimatiques et permaculturelles à adapter à la pratique du jardin mahorais, favorisant une coexistence harmonieuse entre humains et non-humains. Les franges nord et sud-ouest de Dembéni offrent une opportunité unique de développer des quartiers intégrant ces principes. Cela peut notamment passer par la requalification des habitats existants et la création de nouvelles unités de logements conciliant les aspirations modernes de qualité d'usage et la préservation des liens familiaux et culturels. Il s'agira de proposer une mixité fonctionnelle harmonieuse avec les pratiques spatiales existantes, essentiellement centrées sur la proximité sociale et la vie collective en extérieur.

Les projets pourront également développer des solutions d'habitat adaptées aux contraintes environnementales et aux risques naturels. Ces solutions intégreront des dispositifs de protection contre les inondations, les glissements de terrain et les incendies, ainsi que des systèmes de production alimentaire locale et de gestion des déchets. La densification planifiée et respectueuse de l'environnement permettra de répondre aux besoins en logements tout en limitant l'étalement urbain.

## LA BTC À MAYOTTE

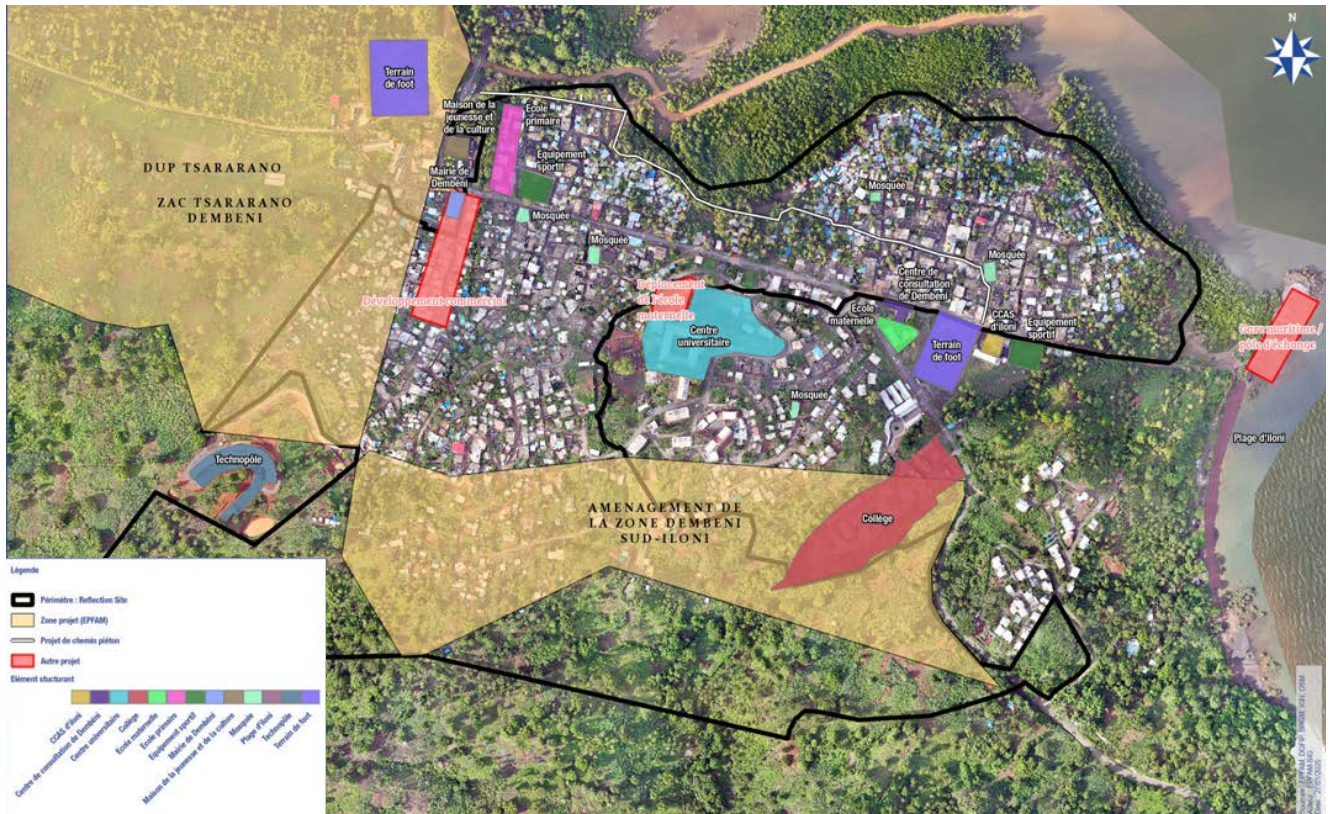
### Matières



Les matières constituent un axe majeur de ressourcement. La transformation des édifices existants, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés, et la mise en œuvre des principes des 3 R (Réduire, Réutiliser, Recycler) sont des stratégies indispensables traduites dans les principes d'aménagement de l'EPFAM. L'objectif est de limiter l'impact environnemental des constructions et des aménagements, tout en favorisant l'émergence d'une économie circulaire et solidaire.

L'utilisation de matériaux locaux comme le bambou ou la brique de terre compressée (BTC) permettra de réduire l'empreinte environnementale et d'assurer une intégration harmonieuse

**CARTOGRAPHIE DES ÉLÉMENTS STRUCTURANTS DE L'AGGLOMÉRATION**  
FR-DEMBENI-SS-M12





dans le tissu urbain existant. La structuration de ces filières, déjà amorcée, devra favoriser également l'emploi local et la transmission des savoir-faire au sein de la communauté.

Le projet peut ainsi inclure la mise en place de dispositifs de collecte, de tri et de valorisation des déchets présents sur site, afin de réduire les volumes de déchets enfouis ou brûlés et de favoriser leur réutilisation ou leur recyclage. Ces dispositifs s'appuieront sur les initiatives existantes et sur la mobilisation des acteurs locaux, dans une logique de co-construction et de co-responsabilité.

### **Intérêts pour la Ville et le Maître d'ouvrage**

La participation de Mayotte au concours Europan est une opportunité exceptionnelle pour adresser les défis complexes de l'urbanisation rapide et de l'habitat insalubre. En proposant les secteurs de Dembéni-Iloni, l'EPFAM positionne la commune comme un laboratoire d'innovations urbaines et écologiques. Les projets issus de ce concours bénéficieront d'une visibilité nationale et européenne, renforçant l'attractivité du territoire et attirant des talents et des ressources. Cette initiative permettra également de renforcer les collaborations intersectorielles entre les différents acteurs du territoire, facilitant la mise en œuvre de projets urbains intégrés et cohérents.

La participation à Europan positionnera Mayotte parmi les leaders des mutations urbaines durables, en augmentant la visibilité et l'attractivité du territoire. Les projets sélectionnés et développés dans le cadre de ce concours apporteront des solutions innovantes aux problématiques de l'habitat insalubre, de la gestion des risques environnementaux et de la durabilité urbaine. En ce sens, Europan offre à Mayotte l'occasion de transformer ses défis en opportunités, de repenser et de restructurer son urbanisation de manière durable et résiliente, tout en développant un modèle exemplaire pour l'avenir.

# ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES ET QUESTIONS POSÉES : INVENTER DES MODALITÉS D'INTERVENTION ADAPTÉES AUX ENJEUX ET AU TERRITOIRE

Pour résorber durablement les bidonvilles, il est essentiel d'adopter une approche plus globale, allant au-delà des simples « décasages », et de développer une méthodologie efficace et reproductible, adaptée aux singularités des situations sociales et urbaines sur le terrain. Dans le cadre de l'OIN, dans lequel cette réflexion s'intègre, un Programme Prévisionnel d'Aménagement (PPA) sera élaboré pour structurer une vision d'aménagement urbain à long terme. Esquissée dès à présent, la méthodologie vise à établir une stratégie de reconquête des zones bidonvillisées à travers des projets durables en lien avec des dynamiques de renaturation des milieux impactés.

Ainsi, en accord avec la poursuite de l'objectif premier de l'OIN, la résorption de l'habitat indigne doit constituer l'opportunité d'adopter une vision globale du développement urbain pour le site proposé à l'étude. Il sera nécessaire de ne pas se limiter à une approche quantitative de l'habitat, mais bien de mettre en oeuvre une politique de la ville dans son ensemble, incluant ses composantes sociales, écologiques, économiques et de renouvellement urbain. Cette recherche d'un urbanisme équilibré devra questionner la place des services associés, des espaces et équipements publics qui accompagneront le développement de l'habitat.

## **Approche globale et partis pris d'aménagement**

Face aux défis pressants du manque de logement et aux carences du relogement transitoire, il apparaît nécessaire de développer des approches transversales, faisant l'objet de réflexions à plusieurs niveaux. Le diagnostic exposé dans le contexte met en évidence des défaillances majeures, telles que l'insuffisance de foncier maîtrisé, le manque de clarté sur le statut de propriété, l'accès limité aux logements sociaux, l'absence de solutions de relogement propres aux aménageurs, etc.

Les propositions doivent se saisir de ces constats et proposer une stratégie globale reposant sur la segmentation des périmètres d'action afin de proposer des solutions de relogement efficaces. Lors de l'Assemblée Plénière du Comité Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (CDHH) du 12 octobre 2023, Thierry Suquet, préfet de Mayotte, a souligné l'importance d'opérer la transition « des bidonvilles à la ville », en reconstruisant la ville sur elle-même, à restructurer les quartiers spontanés, et à créer des quartiers durables offrant des conditions de vie saines et sécurisées.

Cette réflexion doit être complétée par une prise en compte avérée de la préservation des milieux et de leur reconstitution, dans le cadre de leur dégradation par une urbanisation non réglementée.

Une réflexion sur un traitement par tranche doit organiser les propositions. Par exemple, d'abord, en relogant de façon transitoire les ménages de la tranche 1, afin de libérer l'espace nécessaire pour entamer les travaux ; puis en les réintégrant dans le périmètre de projet ou en les relogant de manière permanente ailleurs, en fonction des solutions pérennes disponibles. Ce modèle itératif sera ensuite appliqué aux ménages des tranches itératives.

Cet ensemble de mesures, inscrites dans une approche globale et adaptative qui vise à compenser les carences de solutions de relogement, instaure la réactivité opérationnelle comme principe moteur pour organiser les espaces libérés et répondre aux besoins urgents en matière de relogement à Mayotte.

### Des stratégies innovantes dans le relogement transitoire

L'estimation de la part de ménages éligibles au relogement a été réalisée en se basant sur les chiffres issus d'enquêtes MOUS menées dans le cadre de précédentes opérations de RHI. Les valeurs devront être consolidées lors des études préalables (diagnostic bâti, MOUS...).

Environ 33% des ménages présents dans les quartiers d'habitat insalubre intégrés aux propositions de périmètres, en situation irrégulière et concernés par une procédure d'expulsion, sont pris en charge par la préfecture pour être orientés vers des structures d'hébergement d'urgence pour la mise en oeuvre de l'obligation de quitter le territoire français (OQTF). Les 67% des ménages restants sont intégrés dans le prévisionnel financier, d'abord en phase de relogement provisoire, avant d'obtenir des solutions de logement permanentes. Une partie des ménages s'insérera dans le parcours résidentiel classique ; pour une majorité d'entre eux, des solutions devront être précisément réfléchies.

Publics concernés	Proportion estimée	Sous-proportion	Nombre lgts estimé	Relogement		Localisation
				Transitoire (si besoin)	Définitif	
Français et étrangers en situation régulière	33%		3 168			
	- Disposant de ressources permettant d'accéder au parc social et/ou privé	16,5%	1 584	IML, privé locatif / Hébergement d'urgence et d'insertion / Parc transitoire (OIN)	Parc social (locatif et accession), LLI, libre, privé	Hors et dans secteur OIN
	- Disposant de ressources ne permettant pas d'accéder au parc social et/ou privé	16,5%	1 584	Hébergement d'urgence et d'insertion / Parc transitoire (OIN)	Solution à définir	Hors et dans secteur OIN
Étrangers en situation irrégulière	66%		6 336			
	- Ni régularisables ni expulsables	33%	3 168	Hébergement d'urgence / Parc transitoire (OIN)	Solution à définir	Hors et dans secteur OIN
	- Concernées par une procédure d'expulsion	33%	3 168	Hébergement d'urgence	☒	Hors secteur OIN

**LE VILLAGE-RELAIS ÉTAPE FULERA : MONTAGE DES STRUCTURES MÉTALLIQUES (HAUT) ET FINALISATION DU CHANTIER (BAS)**  
EPFAM, 2022



## Prendre en considération les exemples du territoire

Afin de mener à bien le projet, il est essentiel de constituer un parc d'habitats transitoires pour libérer le foncier occupé. Dans cette optique, l'EPFAM propose d'explorer une solution intégrant la constitution d'un parc de logements modulaires afin de pallier le déficit de solutions de relogement transitoire lors de la mise en oeuvre des premières phases du projet.

Différents modèles ont été étudiés, tels que le village-relais « Étape Fulera » de Tsoundzou 2, qui propose des unités d'habitation en R+1, totalisant 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Chaque niveau correspond à un logement d'une superficie de 6 x 4 mètres, avec une pièce principale faisant office de couchage et une chambre isolée, les cuisines et pièces humides étant externalisées et mutualisées pour les deux logements. La préfabrication, notamment à l'aide d'ossatures métalliques, constitue une méthode efficace pour accélérer la construction de logements adaptés pour le parc transitoire. Ce projet a vu la réalisation de 31 constructions d'hébergement temporaire et d'équipements communs dans le cadre d'un chantier d'insertion, permettant la formation de 50 jeunes aux métiers du bâtiment.

Ces structures modulaires permettent de fournir une habitation décente aux personnes issues d'habitats précaires. Leur capacité à être rapidement déployées et adaptées aux exigences spécifiques de chaque projet d'aménagement favorise un système circulaire de relogement. Par ailleurs, elles permettront d'occuper rapidement les sites de projets, afin de contraindre toute nouvelle occupation informelle, et de laisser progressivement émerger le projet dans le paysage urbain. Pour approfondir la démarche, l'intégration de pratiques d'autoconstruction encadrées par des professionnels pourrait être explorée pour réduire les coûts de production et assurer le respect des normes d'habitation<sup>1</sup>. Cette approche participative contribue à renforcer l'appropriation des logements, développer les compétences locales et favoriser l'insertion professionnelle. Pour garantir la sécurité et la salubrité des logements, un accompagnement à long terme sera mis en place.

La gestion de ces logements temporaires pourrait être confiée à des maîtrises d'ouvrage d'insertion (MOI), portées par des acteurs locaux selon le modèle de Tsoundzou 2, où un gestionnaire associatif a été sélectionné pour assurer l'accompagnement social des familles hébergées. L'intégration d'enseignants dans ces installations temporaires est envisagée pour minimiser les réticences à la délocalisation et favoriser la continuité du parcours scolaire. À terme, le parc de logements temporaires pourra faire l'objet d'une reconversion en habitats pérennes, en assurant leur remise en état et leur intégration harmonieuse au sein du tissu urbain existant. L'utilisation de matériaux recyclés, locaux, biosourcés ou géosourcés, tels que la brique de terre compressée (BTC), sera encouragée pour réduire l'empreinte environnementale des projets et favoriser le réemploi des terres excavées lors des travaux d'aménagement.

<sup>1</sup> « Opération d'intérêt national en Guyane », Rapport n°008034-03 établi par Schmit, P. 2016.

<sup>2</sup> Richter, M. (2002). « Étude sociologique sur les modalités de densification de l'habitat à Mayotte ». DEAL Mayotte, SIM.

**DENSIFICATION PAR L'EXTENSION VERTICALE DES MAISONS FAMILIALES**  
FR\_DEMBENI-SS-P5 - C. HANAPPE



## Densification et intégration dans le tissu urbain existant

L'intégration des propositions dans le tissu urbain existant nécessite une approche méticuleuse pour lutter contre la prolifération du mitage et limiter la consommation foncière. Dans cette optique, la densité est considérée comme un élément essentiel pour assurer un développement urbain durable et maîtrisé. Selon le rapport de la Cour des Comptes (2022), la densification constitue une stratégie pertinente pour améliorer l'accessibilité aux réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et de télécommunication, réduire les pertes et les coûts associés, et favoriser la proximité aux services de soins de santé et d'urgence<sup>3</sup>. De plus, une telle stratégie contribue à optimiser la mobilité et la connectivité, en favorisant le développement de voiries stratégiques et l'amélioration des liaisons inter-quartiers.

La densité actuelle des bidonvilles à Mayotte se situe entre 40 et 70 logements par hectare. En envisageant une densification par reconstruction de 55 à 85 logements par hectare, la réalisation de projets urbains sous la forme de ZAC pourrait s'effectuer sur site – lorsque cela est possible – en réemployant les espaces vacants et les zones périphériques. La structure des villages et les opérations en cours de RHI laissent entrevoir un potentiel de densification des dents creuses à évaluer. Cette densification est essentielle pour répondre à la demande croissante de logements, en s'intégrant harmonieusement dans le tissu urbain existant tout en préservant les zones naturelles. Les propositions peuvent intégrer des démarches d'urbanisme opérationnel innovantes.

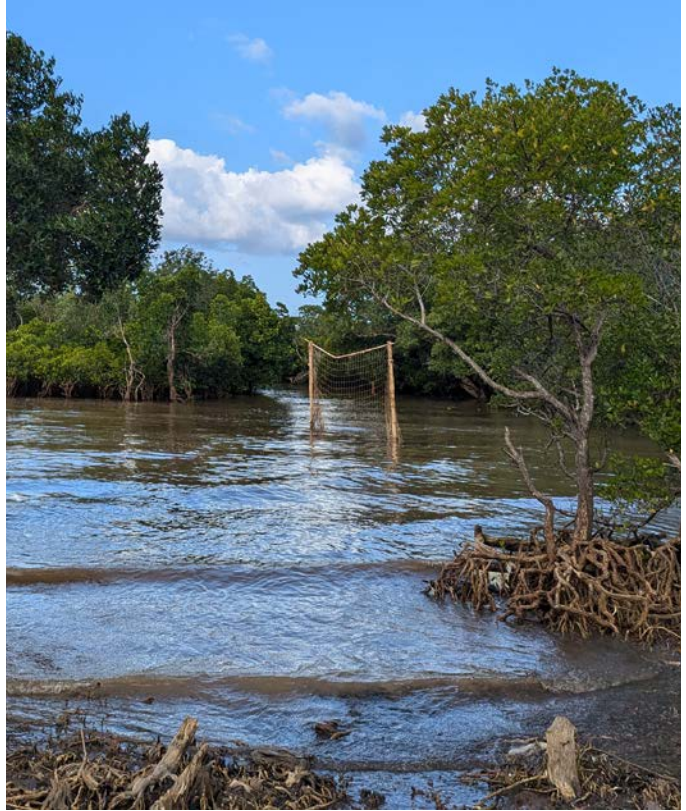
Cependant, compte tenu du doublement de la population prévue, un effort de construction parallèle est nécessaire pour répondre à la demande croissante de logements. Sans la création de nouvelles offres de logement adaptées aux moyens des populations, la résorption des bidonvilles pourrait conduire à la reconstitution des bidonvilles à proximité.

Une densité moyenne de 85 à 120 logements par hectare est envisagée, ce qui est deux à trois fois supérieur à la densité des tissus informels existants, tout en prenant en considération les équipements structurant la zone d'aménagement. Cette densité vise à réduire le rythme d'artificialisation tout en permettant d'accueillir la population en pleine croissance, concourant ainsi à la préservation des espaces agricoles et naturels, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière de type zéro artificialisation nette, fixés par le Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, tant en France métropolitaine qu'à Mayotte. Cependant les habitudes résidentielles sont éloignées du locatif collectif. Il convient donc d'imaginer des typologies qui repensent le collectif et le partagé en intégrant les modes de vie spécifiques du territoire.

En somme, les propositions doivent constituer une opportunité majeure d'aménager durablement le territoire mahorais et d'améliorer les conditions de vie dans les quartiers spontanés. Les éléments clés de cette démarche comprennent la réduction

<sup>3</sup> Cour des Comptes (2022). QUEL DÉVELOPPEMENT POUR MAYOTTE ? Mieux répondre aux défis de la démographie, de la départementalisation et des attentes des Mahorais. Rapport public thématique.

**LE LITTORAL DE DEMBENI - UN ESPACE D'INTERFACE ENTRE UN MILIEU NATUREL ET DES USAGES HABITÉS**  
FR-DEMBENI-PS-P10 / FR-DEMBENI-PS-P11 / FR-DEMBENI-PS-P12 - C. HANAPPE





de l'exposition aux risques, la densification planifiée du territoire, l'intégration dans le tissu urbain existant, et la prise en compte des critères sociétaux. Cette approche vise à créer des quartiers sûrs et agréables à vivre, offrant des espaces paysagers et publics de qualité, des équipements communautaires et des infrastructures adaptées aux besoins de la population, tout en promouvant la mixité sociale - qui est généralement la règle à Mayotte - et la mixité fonctionnelle avec des commerces, des services et un artisanat de proximité florissant. Ainsi, la question de l'habitat doit être abordée comme une approche d'accompagnement des projets de vie, dépassant la simple programmation de logements.

### **Synthèse des enjeux de l'intervention**

La Commune de Dombéni et l'Établissement public d'aménagement invitent les participants à réfléchir sur les enjeux de cohabitation entre habitats insalubres et écosystèmes naturels sensibles, à l'interface de la ville mahoraise constituée. Comment restructurer les quartiers existants tout en préservant la mangrove et en minimisant les risques naturels ?

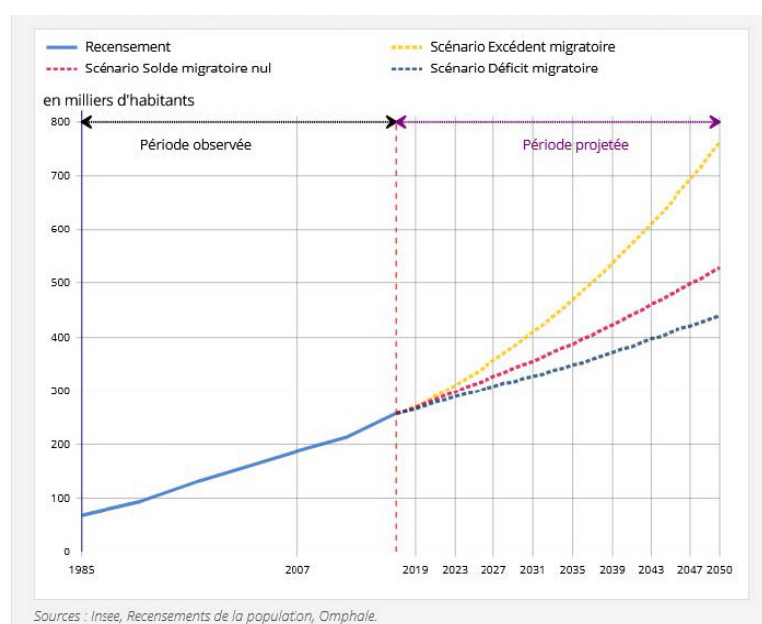
À l'échelle du site de réflexion : Comment réorganiser les interfaces entre zones habitées et naturelles pour favoriser une urbanisation résiliente et adaptée aux dynamiques socio-culturelles locales ? Quelles stratégies de réhabilitation peuvent être adoptées dans les quartiers situés en zones d'aléas naturels ?

À l'échelle du site de projet : comment réintégrer les espaces de mangrove dans le tissu urbain de manière durable, en favorisant une approche inclusive des habitants ? Comment concevoir des solutions innovantes pour reloger les populations de manière digne, tout en valorisant le patrimoine naturel ?

Ce site propose aux participants de redéfinir les modes d'intervention sur les habitats précaires en conjuguant innovation architecturale, solutions bioclimatiques, et restauration des écosystèmes fragiles. Les équipes devront proposer des solutions qui s'inscrivent dans une démarche de résilience urbaine et de co-construction avec les communautés locales.

La mangrove est un lieu hautement intégré aux cultures spirituelles locales. Il convient de la traiter dans tout son potentiel poétique et sensible et d'imaginer sa cohabitation avec des modes d'habiter le territoire respectueux de ses milieux naturels et adaptés aux enjeux socio-économiques spécifiques.

**QUARTIER MOUHOKONI (MANGROVE), DEMBENI**  
FR-DEMBENI-PS-P8



**EVOLUTION DE LA POPULATION DE MAYOTTE À L'HORIZON 2050 SELON LES 3 SCÉNARIOS DE PROJECTIONS**  
FR\_DEMBENI

# CONTEXTE MAHORAIS : ENTRE LOGEMENT EN FORTE CRISE ET ECO- SYSTEMES PERTURBÉS

## UNE POPULATION MARQUÉE PAR DE FORTS TAUX DE CROISSANCE ET DE PAUVRETÉ

Le développement prédominant de l'habitat insalubre à Mayotte est lié à la forte croissance démographique qui caractérise l'évolution de ce territoire depuis les années 1990. En effet, la population mahoraise, estimée par l'Insee à 321 000 habitants début 2024, a connu une croissance exceptionnelle de 64 500 habitants entre 2017 et 2024, soit une progression annuelle de 3,6%<sup>1</sup>. Cette croissance surpasse largement les taux nationaux ou des autres territoires ultra-marins, avec seulement 0,5% en France hexagonale, 2,4% en Guyane, et des taux négatifs en Guadeloupe (-0,1%) et en Martinique (-0,6%). Les projections démographiques à l'horizon 2050, fondées sur le modèle OMPHALE de l'Insee, dévoilent un éventail de scénarii de population, avec des chiffres allant de 439 000 à 761 000 habitants<sup>2</sup>.

Cette dynamique démographique est principalement portée par un indice de fécondité élevé, évalué à 4,6 enfants par femme en 2021, en lien également avec une intensification des flux migratoires depuis 2012 (+32 500 natifs étrangers entre 2012 et 2017). Dans le même temps, de nombreux natifs de Mayotte quittent l'île (-25 900).

Au sein de cette population en forte croissance, 77 % des personnes vit sous le seuil de pauvreté, et plus d'un actif sur quatre est touché par le chômage<sup>4</sup>. Les ressources économiques limitées affectent particulièrement les natifs étrangers, représentant près de la moitié de la population<sup>5</sup>. Ces derniers font face à un taux de chômage alarmant de 51 % et s'abritent en grande partie dans des résidences précaires et/ou insalubres.

La pauvreté massive des ménages, le séjour irrégulier et son corollaire le travail illégal, ont favorisé l'expansion de l'habitat insalubre, caractéristique majeure de l'évolution urbaine à Mayotte depuis près de trois décennies.

1 Insee. (2023). L'essentiel sur... Mayotte. URL: <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4632225>

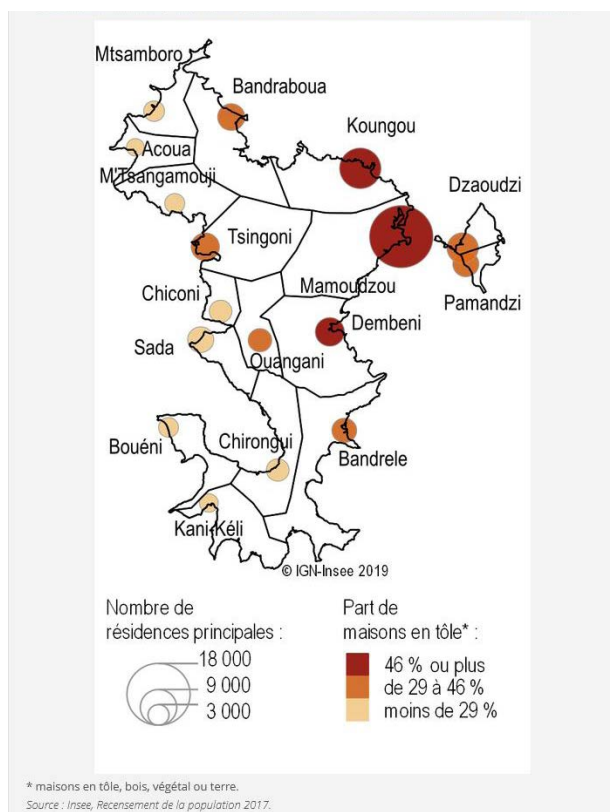
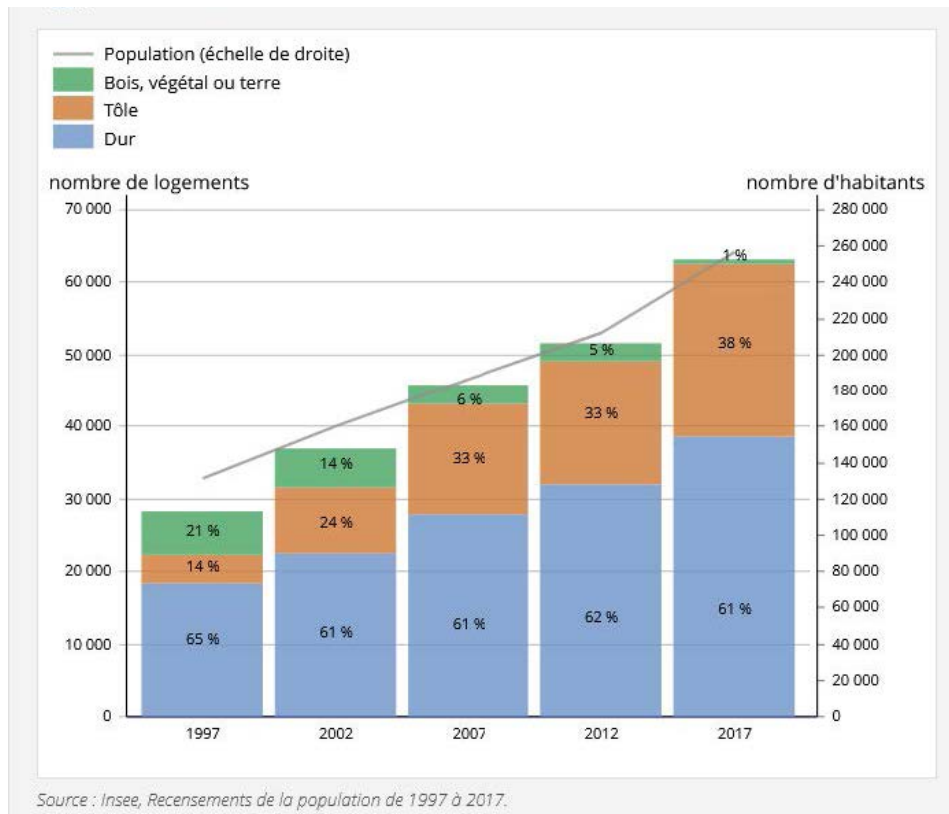
2 Insee. (2020). Entre 440 000 et 760 000 habitants selon l'évolution des migrations. URL : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4628193>

3 Voir aussi : Insee. (2022). Plus de 10 000 naissances en 2021 et décès en forte hausse. URL : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/6531991>

4 Insee Flash (2023), n°151 : Enquête Emploi Mayotte 2022

5 Insee. (2019). À Mayotte, près d'un habitant sur deux est de nationalité étrangère. URL : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3713016>

**EVOLUTION DE LA POPULATION ET DU NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON L'ASPECT DU BÂTI ET DE 1997 À 2017**  
FR-DEMBENI-EX-3



**NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES ET PART DE MAISONS EN TÔLE SELON LA COMMUNE À MAYOTTE EN 2017**  
FR-DEMBENI-EX-4

# PROLIFÉRATION DE L'HABITAT INDIGNE : DES RISQUES IMPORTANTS POUR LA SANTÉ, LA SÉCURITÉ ET L'ENVIRONNEMENT

## Une urbanisation insalubre en forte expansion

L'évolution de l'urbanisation sur le territoire mahorais relève de logiques issues de contraintes démographiques, économiques, de développement et d'aménagement. En effet, la démographie nécessite une production de logement importante, non atteinte à ce jour pour faire face aux besoins. En 2022, selon l'Insee, la population de Mayotte s'élève à 300 000 habitants, avec un parc de 70 300 résidences principales. Parmi celles-ci, 68 % (soit 47 931 unités) sont des constructions en dur, dont 28 % (environ 20 000 unités) ne satisfont pas aux critères de confort et de salubrité. Par ailleurs, 32 % des résidences principales sont des cases en tôles (soit 22 369 logements).

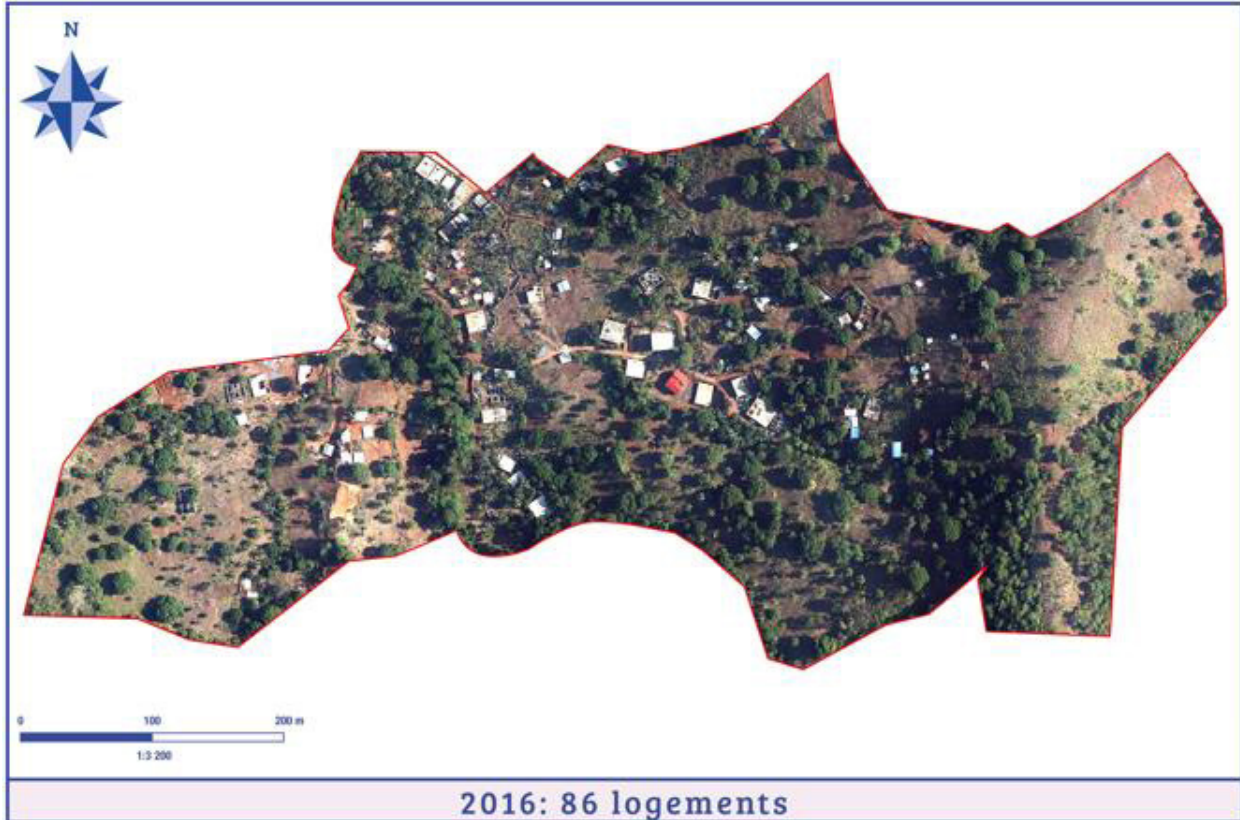
Au cours des années 1990, les villages de Mayotte présentaient un aspect relativement harmonieux, marquée par l'existence de chemins menant aux établissements scolaires, aux mosquées et aux lotissements de cases SIM<sup>6</sup>. Cependant, trois décennies plus tard, la situation a subi une dégradation notable. Les noyaux villageois sont en état de délabrement avancé : les voies de circulation sont détériorées, les trottoirs sont inexistantes et les bordures sont constituées de clôtures improvisées faites de tôles, de toiles de sac et de bâches usagées.

Des carcasses de véhicules et des appareils ménagers abandonnés jonchent les voies ou se trouvent relégués dans des recoins. La construction de nouvelles cases SIM est pratiquement inexistante, les rares vestiges témoignent d'un habitat précarisé. Les zones périphériques sont largement occupées par des bidonvilles qui s'étendent sur les pentes, dépourvues d'accès, de chemins et d'équipements urbains. Chacune des 17 communes de Mayotte présente aujourd'hui une proportion significative de logements édifiés en matériaux précaires (cf carte page de gauche).

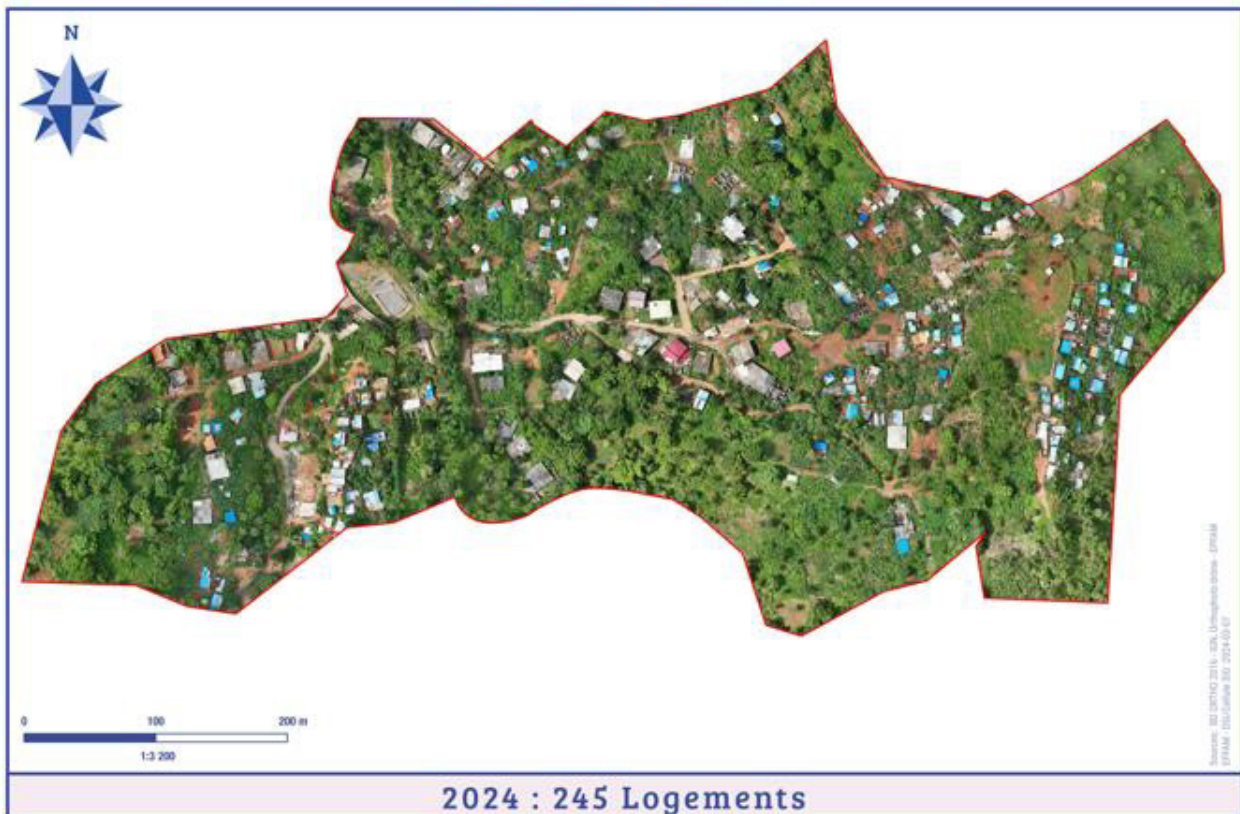
Essentiellement localisées en périphéries des villages, les zones urbaines les plus peuplées (Koungou, Mamoudzou et Dombéni), qui accueillent l'essentiel des activités économiques, commerciales et administratives de l'île, enregistrent également les plus fortes proportions de logements insalubres. Ces trois communes concentrent 57 % du parc insalubre de Mayotte, soit 12 961 des 22 369 habitations de fortune recensées en 2022.

<sup>6</sup> La Société Immobilière de Mayotte (SIM), créée en 1978, a joué un rôle central en fournissant des logements en accession sociale, appelés « cases SIM ». Près de 18 000 habitations ont ainsi été construites entre 1978 et 2005, logeant 17 000 familles.

EXEMPLE D'EVOLUTION DU BÂTI ENTRE 2016 ET 2024 : SECTEUR LONGONI  
FR-DEMBENI-EX-5



2016: 86 logements



2024 : 245 Logements

Source: BD 2016/2016 - IGN, D'après données - IGN  
© IGN - Diffusion 2024 10 07

D'après les données de l'Insee (RIL, déc. 2022), celles-ci abritent :

<i>Commune</i>	Nombre logements	Nombre habitats de fortune	Part habitat de fortune
<i>Koungou</i>	8 607	3 760	44 %
<i>Mamoudzou</i>	19 402	7 589	39 %
<i>Dembéni</i>	3 622	1 612	44,5 %

La prolifération de l'habitat indigne à Mayotte résulte principalement d'un phénomène d'auto-construction spontanée, exacerbée par une absence de viabilisation et des services urbains déficients, créant ainsi des conditions d'insalubrité particulièrement préoccupantes. Initialement édifiées à partir de matériaux de fortune tels que la tôle, le bois et la terre battue, ces constructions connaissent une amélioration progressive de leurs caractéristiques structurelles : des dalles sont coulées, des murs sont érigés en parpaing, les toitures en dalle béton offrent la possibilité de créer de nouveaux étages, etc. Toutefois, ces améliorations ne suffisent pas à éliminer l'insalubrité de ces logements, qui demeurent pour la plupart non raccordés aux réseaux formels ou dotés de branchements informels et précaires.

La cartographie ci-contre compare les orthophotographies de 2016 et 2024 : elle met en évidence la prolifération rapide des constructions précaires, facilement identifiables par leurs toitures bleues dans les secteurs à risque et en altitude de Longoni.

### **Un recours massif à l'auto-construction, loin des règles**

Parallèlement à la bidonvilisation des périphéries, un autre type d'habitat se développe grâce aux moyens financiers d'une partie de la population mahoraise, notamment ceux bénéficiant d'emplois salariés ou exerçant des activités indépendantes. La production annuelle d'environ 500 logements informels, réalisée grâce à un savoir-faire et à une capacité d'initiative notable des habitants, repose sur le recyclage ingénieux de matériaux usagés, rendant les constructions facilement duplicables et manuportables, et réduisant au minimum les besoins en équipements de chantier.

La crise de l'habitat à Mayotte, bien que liée aux moyens financiers et à l'inadaptation des produits de l'habitat social pour les ménages précaires, est également influencée par d'autres facteurs, tels que le décalage entre la forte demande et la rareté des disponibilités foncières en terrains équipés. Ainsi, de nombreux terrains privés, bien que situés en zones non constructibles, sont mis sur le marché à des prix élevés, entraînant une urbanisation rapide et non réglementée. Les prix de vente de ces terrains, malgré leur statut inconstructible et l'absence de desserte par des voies carrossables, oscillent entre 80 et 100 euros le m<sup>2</sup>, ce qui correspond environ entre 10 000 à 15 000 euros pour un terrain à bâtir de 150 m<sup>2</sup>.

**QUARTIER BARAKANI, MAMOUDZOU - COMMENT LA VILLE MAJORAISE SE CONSTRUIT SUR ELLE-MÊME**  
EPFAM - E. RIS - 15/04/2024





Ces terrains, souvent vendus sur la base de parcelles sommaires, voient leurs acheteurs réaliser rapidement les premières tranches de travaux (fondations, dallage, murs périphériques, chaînage et dallage d'étage), transformant en quelques semaines un terrain inconstructible en un site occupé par des constructions en dur, plaçant ainsi les communes et les services de l'État devant le fait accompli.

La majorité de ces constructions occupant presque la totalité du terrain acquis, les marges latérales sont minimales afin de réduire les coûts fonciers. L'absence d'autorisation préalable, d'études de constructibilité et de plans d'ensemble anticipant les réserves nécessaires compromet la réalisation d'équipements sanitaires, publics et de stationnement, de voiries, de réseaux (adductions d'eau, assainissement, eaux pluviales...), etc. Le croisement des données du recensement des résidences principales et de l'outil statistique Sitadel révèle un déficit considérable de respect des normes réglementaires. Il apparaît que 67,2 % des constructions ont été réalisées sans dépôt de permis de construire entre 2017 et 2022, soit 4 836 résidences des 7 200 nouvelles constructions enregistrées. Plus encore, seules 43 nouvelles résidences (0,59 %) ont fait l'objet d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) et ont respecté l'intégralité des normes réglementaires.

La construction de cases en parpaings-béton, bien que contraire aux procédures officielles et décriée pour son mode de production échappant souvent à tout contrôle (entreprises non déclarées, auto-construction sans précautions, terrassements excessifs et soutènements douteux), présente certains aspects positifs. Les constructions en parpaings-béton sont généralement bien réalisées et solidement ferrillées, formant un ensemble résistant aux contraintes sismiques. Les plans de ces maisons sont souvent élaborés par des projeteurs et maîtres d'oeuvre formés auprès d'architectes de constructions publiques. Ces maisons répondent aux aspirations des familles mahoraises, qui souhaitent souvent apporter des solutions de logement à des membres de la famille élargie. Elles intègrent des éléments architecturaux adaptés aux cérémonies familiales et incluent des éléments moulés tels que des balustres, chapiteaux et poteaux torsadés, agrémentant les balcons et vérandas sur rue.

Cependant, le principal défi reste la gestion des voiries et du stationnement, des réseaux divers, de l'écoulement des eaux pluviales, l'aménagement d'espaces publics, etc. ; autant de facteurs qui conditionnent l'insalubrité des quartiers d'habitation à Mayotte.

### **Des impacts sanitaires et environnementaux et le développement de situations à risque**

Bien que cette autoconstruction réponde à un besoin urgent de logement face à la complexité de production de logements formels et à l'insuffisance des politiques de logement social depuis près de vingt ans, elle engendre un habitat précaire, souvent dangereux et insalubre, dépourvu des commodités élémentaires et contribuant à la dégradation de l'environnement immédiat par l'accumulation de déchets.

**QUARTIER MANYASINI, DEMBENI**  
FR-DEMBENI-PS-P1



Les problématiques sanitaires peuvent être causées par des défauts de raccordements aux réseaux divers (assainissement et eau potable notamment), par des défauts constructifs (mauvaise isolation, infiltrations d'eau), par la suroccupation des logements, ainsi que par des pratiques inadaptées d'hygiène et des usages locaux non pris en compte dans les productions actuelles de logements (cuisines aménagées à l'image métropolitaine et non adapté aux pratiques locales, espaces de vie réduits là où la société mahoraise accueille des familles élargies...). D'après l'Insee (2019), un pourcentage significatif de la population est privé d'accès à l'eau courante (29 %) et à des toilettes intérieures (60 %)<sup>7</sup>. L'absence criante d'infrastructures d'assainissement a des répercussions sanitaires alarmantes pour la population avec des épidémies redoutées ou avérées tels que le choléra, la typhoïde, l'hépatite A et poliomyélite.

Selon l'ARS, les conséquences sanitaires de cette situation sont dramatiques pour la population, avec environ 10 % des activités du service des urgences du Centre Hospitalier de Mayotte (CHM) liées directement ou indirectement à des conditions sanitaires précaires relatives à l'eau, telles que l'accès à une eau potable et à un assainissement efficient.

Ainsi, une part alarmante de la population est exposée à des risques sérieux pour la santé et la sécurité en raison des conditions de vie dans les bidonvilles. La topographie de l'île, avec 60 % du territoire présentant des inclinaisons supérieures à 15 %, accentue le risque d'événements géologiques dévastateurs, menaçant directement l'intégrité des constructions informelles. Par ailleurs, l'ARS indique que 90 % de l'habitat à Mayotte se situe en zone à risque, dont la moitié en secteur d'aléa fort. Or, les constructions précaires, souvent érigées sans fondation, dans des zones à forte déclivité, après un terrassement sommaire et avec des matériaux légers, sont particulièrement vulnérables aux risques naturels : mouvements de terrain, sismicité, submersion, inondations, recul du trait de côte, etc. Le « durcissement » de la case initiale par la reconstruction en parpaing-béton et la création d'étages, amène à augmenter encore les risques lorsque les occupations se trouvent impactées par des risques naturels (mouvements de terrains, sismicité...).

Le déficit en assainissement conduit également à la dégradation environnementale des écosystèmes fluviaux et du lagon, par l'arrivée d'eau polluée via les phénomènes de ruissellement, déversement ou percolation qui altère la qualité de l'eau et exacerbe la vulnérabilité de l'île aux pathologies hydriques et aux pollutions diffuses, en particulier des zones naturelles sensibles telles que les mangroves ou le récif corallien.

Les conséquences pour la collectivité sont graves, avec une urbanisation anarchique des zones non constructibles, des espaces protégés et des propriétés publiques et privées, compromettant la sécurité des habitants, la préservation des sites et la cohérence de l'aménagement du territoire. L'enjeu est de restreindre l'étalement urbain désorganisé et ses impacts négatifs tels que le mitage, l'empiètement des zones agricoles et naturelles, la mise en danger des populations, etc<sup>8</sup>.

<sup>7</sup> Insee. (2019). Quatre logements sur dix sont en tôle en 2017. URL: <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4202864>

<sup>8</sup> Gontard, G., Jacques, M. & Lurel, V. (2021). Politique du logement dans outre-mer. Tome 1. Rapport d'information soumis au Sénat, n°728. 225p.

**LE DÉVELOPPEMENT DU BIDONVILLE EN FRANGE DE MANGROVE, UN MILIEU NATUREL FRAGILE**  
FR-DEMBENI-SS-P6 (haut) / FR-DEMBENI-PS-P7 (bas) . C. HANAPPE



# LE DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT FORMEL ENTRAVÉ PAR LA COMPLEXITÉ DE LA GESTION FONCIÈRE

En ce qui concerne la majorité de l'habitat indigne, le caractère informel de l'état de propriété implique que les terrains sur lesquels sont construits ces logements n'appartiennent pas nécessairement à leurs occupants ou à ceux qui les ont érigés. En d'autres termes, l'insalubrité des habitations s'accompagne souvent d'une absence de droits de propriété formels. Aborder le traitement de l'habitat informel nécessite alors de clarifier et maîtriser la situation foncière, étape nécessaire à la réalisation de toute opération d'aménagement visant à viabiliser et lotir les zones concernées. Cependant, à Mayotte, cette tâche est rendue particulièrement complexe pour deux raisons : la difficulté à déterminer les propriétaires fonciers légitimes et, une fois identifiés, les considérations financières importantes qui constituent un frein additionnel aux démarches d'acquisition et de maîtrise foncière.

## **Une clarification foncière encore inachevée**

De manière générale, la gestion foncière à Mayotte se confronte à une constellation de défis qui entravent sa rationalisation, pourtant essentielle pour le développement territorial et la lutte contre l'habitat insalubre. La complexité juridique, résultant d'une transition inachevée entre le droit coutumier et le droit réel français, se trouve au coeur des obstacles opérationnels et structurels rencontrés.

Des réformes foncières importantes, initiées notamment par l'ordonnance n° 92-1069 du 1er octobre 1992 et le décret du 9 septembre 1993 établissant un cadastre, ainsi que par l'ordonnance du 28 juillet 2005 imposant l'immatriculation des immeubles, ont marqué des tentatives majeures de transition du régime foncier coutumier vers le régime de droit commun. Cependant, le foncier à Mayotte demeure largement non-régularisé et insécurisé.

Le Conseil départemental, principal détenteur foncier, doit gérer un héritage conséquent de dossiers de régularisation, marqué par des processus administratifs volumineux et chronophages : audit et inventaire foncier, vérification et régularisation des droits de propriété, mise à jour du cadastre, résolution des litiges par enquêtes judiciaires ou médiation, etc. Simultanément, le cadastre étant perçu comme un préalable à l'imposition, une multitude de transactions non déclarées et d'indivisions successorales informelles persistent, exacerbant l'insécurité juridique liée aux droits à la propriété.

L'identification des propriétaires légitimes est ainsi entravée par des indivisions successorales complexes et des occupations informelles. La loi n° 2011-725 du 23 juin

**UN PARCELLAIRE FRAGMENTÉ, QUAND LE DROIT COUTUMIER ENTRE EN CONTRADICTION AVEC LE DROIT CIVIL**  
FR-DEMBENI-SS-M3(haut) / FR-DEMBENI-SS-AP3 (bas)



2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer, dite « loi Letchimy », offre un cadre pour aborder l'aménagement public dans de telles situations, néanmoins, une multitude de transactions non déclarées et des successions non formalisées persistent, exacerbant l'insécurité juridique et entravant la transmission de la propriété.

Pour accélérer et simplifier la clarification du foncier, plusieurs initiatives ont été mises en oeuvre. En 2017, l'État a ainsi mis en place une commission d'urgence foncière (CUF) composée des représentants de l'État et des collectivités territoriales, avec pour objectifs :

- De collecter et d'analyser tous les éléments propres à inventorier les biens fonciers et immobiliers dépourvus de titre de propriété ainsi que les occupants ne disposant pas de titre de propriété (dite mission « inventaire ») ;
- Et d'établir un lien entre un bien et une personne afin de constituer ou de reconstituer ces titres de propriété (dite mission « titrement »)<sup>9</sup>.

Les particuliers peuvent ainsi saisir la CUF pour obtenir un acte de notoriété acquisitive, si les conditions du Code civil relatives à l'usucapion sont réunies. Des mesures de simplification réglementaires ont également été prises, comme l'application de la procédure accélérée au fond pour la reconnaissance de propriété, via le décret n°2023-94 du 14 février 2023 concernant les procédures de titrement. Cependant, malgré ces avancées, l'application de ces mesures et outils reste limitée, et la situation foncière continue de freiner le développement structuré de l'île.

### **Des transactions informelles encouragées par les prix du foncier**

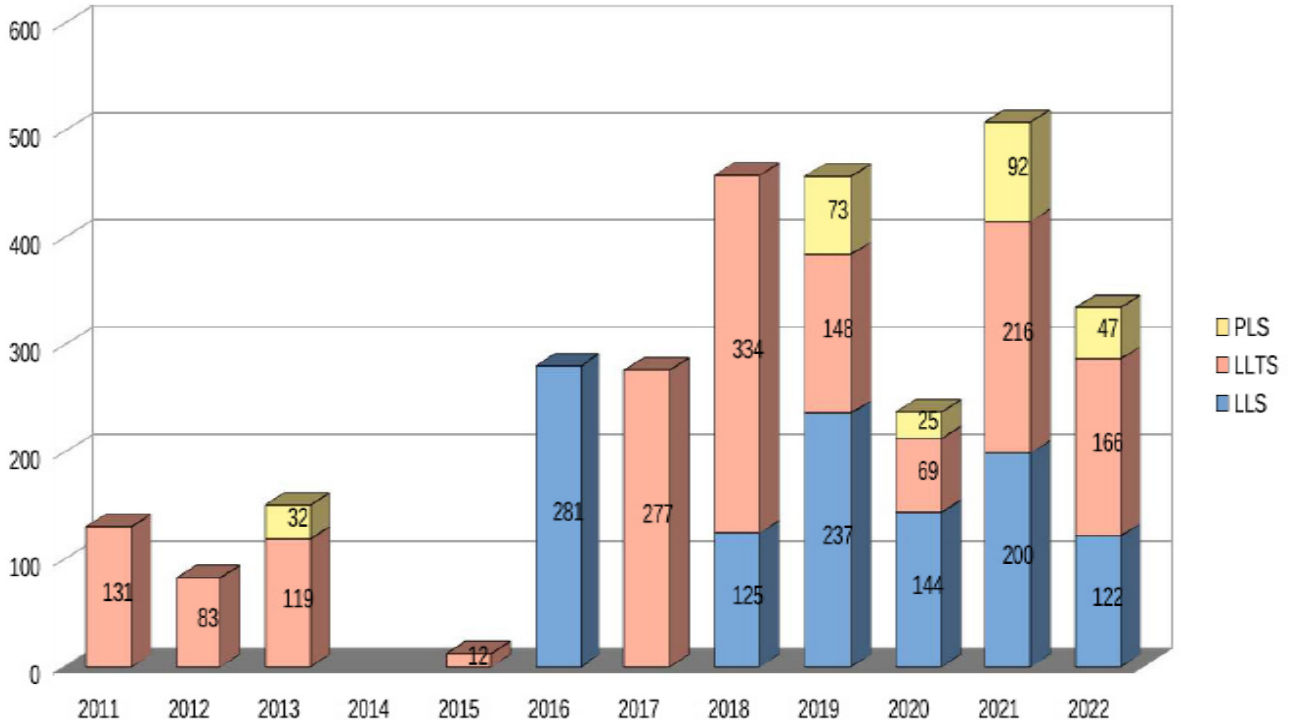
Par ailleurs, le coût du foncier à Mayotte illustre une réalité économique exacerbée par une spéculation intense et une rareté des parcelles aménageables. En effet, tandis qu'en métropole, un terrain non constructible se vend en moyenne vingt fois moins cher qu'un terrain constructible, cette logique de valorisation ne se reflète pas à Mayotte. Le coût moyen d'un terrain agricole peut atteindre jusqu'à 150 euros par m<sup>2</sup>, soit environ 250 fois le prix moyen national en 2022, témoignant de la disproportion manifeste des coûts.

De même, le prix du foncier en zone urbaine, particulièrement à Mamoudzou, varie entre 300 et 600 euros le m<sup>2</sup>, reflétant non seulement un marché spéculatif mais aussi des difficultés inhérentes à la viabilisation du foncier, où les coûts peuvent s'aligner sur ceux de terrains constructibles viabilisés en métropole. Les évaluations du Domaine, par la méthode de comparaison, contraintes par un manque de références locales, compliquent davantage la situation, entraînant une hausse des valeurs de référence qui dissuade les transactions formelles et freine les initiatives de viabilisation.

La problématique foncière à Mayotte se traduit donc par deux désordres. Le premier lié à l'occupation illicite du foncier public ; la seconde aux désordres existants dans

<sup>9</sup> GIP-CUF, Nos Missions, url : <https://www.gip-cuf.fr/nos-missions-et-outils>

**PRODUCTION DE LOGEMENTS FINANCÉS PAR LA LBU**  
CDHH - OCT. 2023



**TOTEM - LES 3 PROPOSITIONS LAURÉATES**  
PUCA / Action Logement



**AGENCES MANDATAIRES**

Extraits du catalogue des propositions, disponible en ligne, tous droits réservés

1. Julien Beller Architecte
2. TECTONE / GRZ
3. AIR Architecture





la question de la propriété privée. Ainsi, l'expansion désordonnée des centres urbains, sous le poids d'une urbanisation informelle galopante, se révèle être un des facteurs cruciaux dans la complexification de la maîtrise de la propriété foncière. L'intervention sur l'habitat informel appelle donc à gérer ces problématiques foncières, ce qui exige de mobiliser des compétences et des moyens (humains, financiers voire règlementaires) spécifiques pour traiter ces questions en profondeur, en complément des compétences de RHI. Cette situation requiert une réponse structurée et durable, qui dépasse le cadre des mesures d'urgence ponctuelles et vise une transformation profonde sur le moyen à long terme.

### **Augmenter la production de logement pour répondre aux besoins actuels et futurs**

L'urgence d'une politique interministérielle coordonnée en matière d'habitat est soulignée par les projections démographiques et les besoins croissants en logement. Cela nécessite la mise en oeuvre coordonnée dans le temps d'un appareil de production de l'habitat adapté aux besoins en nombre, aux contraintes à respecter et à leur économie.

La caractérisation du besoin en logement dépend de l'hypothèse considérée :

- Les projections démographiques, basées sur la simulation OMPHALE médiane, indiquent qu'à l'horizon 2050, la population de Mayotte pourrait atteindre plus de 550 000 habitants, nécessitant ainsi de loger 250 000 personnes supplémentaires.

En tenant compte d'une moyenne de 4,26 personnes par ménage, il en résulte un besoin global de 59 000 logements d'ici 2050, dont 14 700 logements sociaux, comparativement à un parc actuel de 70 300 logements, parmi lesquels seulement 1 251 sont des logements sociaux.

- Pour les 310 000 habitants recensés par l'INSEE en 2022, le nombre de résidences principales dénombré s'élève à 70 300. Dans ce parc, 68% (47 931) sont des constructions en dur dont 28% (20 000) ne répondent pas aux critères de confort et salubrité. De plus, 32% des résidences principales sont des cases en tôles (soit 22 369 logements).

- Au regard de la pauvreté générale - 77 % des ménages en dessous du seuil de pauvreté, les besoins en logements sociaux vont bien au-delà du taux de 25 % prévus par la loi SRU.

La réponse partielle à ces besoins a été amorcée par une diversification des produits immobiliers et une tentative de rattrapage du retard dans le parc locatif. Le rééquilibrage des financements, initié à la fin des années 2000, modifie l'offre de logement locatif social qui reste encore très limitée.

La période 2012-2017 a révélé un besoin annuel de construction de logements neufs se situant entre 3 100 et 4 100 unités, incluant un minimum de 1 000 logements aidés. Cependant, la production réelle de logements aidés durant cette même

**LES CASES SIM, UN MODELE D'ACCESSION DES ANNÉES 80, PATRIMOINE À QUESTIONNER**

AIR - R. NOULIN - 08/02/2024



période était considérablement inférieure, avec seulement 804 unités produites. Malgré une relance significative en 2015, l'offre locative sociale demeure insuffisante, avec seulement 2 000 logements livrés entre 2018 et 2022, un résultat nettement inférieur aux performances des programmes d'accession sociale des décennies 1980-2000. La capacité actuelle de production de logements sociaux, portée par la SIM, s'établit en moyenne à 400 logements par an sur les cinq dernières années, alors qu'il faudrait une production annuelle de plus de 1 500 logements sur une décennie pour combler le déficit existant.

La Société Immobilière de Mayotte (SIM), opérateur historique, malgré ses efforts en matière de production de logements sociaux, se concentre principalement sur des produits locatifs, avec un stock de 2 480 logements, dont 1 251 logements sociaux. Depuis 2019, la SIM a développé une capacité de production annuelle de 500 logements, à la fois par acquisition en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) et en maîtrise d'ouvrage directe. La SIM projette d'atteindre un stock de 6 500 logements d'ici 2025, dont 90 % seront des logements sociaux. Par ailleurs, la société Al'Ma, filiale immobilière du groupe Action Logement, a émergé dans le paysage des bailleurs sociaux depuis le 30 mars 2022. Al'Ma ambitionne de produire 5 000 logements en dix ans afin de répondre à une partie des besoins croissants du territoire.

Les trois sites du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) – à Kawéni (Mamoudzou), Majicavo (Koungou) et La Vigie (Petite-Terre) – présentent une capacité potentielle de 2 000 à 4 000 logements par site. Cependant, la réalisation des opérations sur ces périmètres est entravée par plusieurs défis majeurs. La complexité de la gestion foncière, combinée à la faible disponibilité de foncier libre d'occupation, limitent la possibilité de réaliser des constructions. De plus, le manque de moyens en ingénierie, malgré l'accompagnement de l'Agence du Renouvellement Urbain, freine l'avancée des dossiers tant en phase d'études qu'en phase de réalisation. En conséquence, ces projets peinent à se concrétiser et subissent des délais prolongés, ce qui entrave la cadence de production de logements pour répondre aux besoins existants.

En parallèle, de nombreuses expérimentations ont été mises en place par les services publics et les acteurs locaux de la construction, à l'image de l'appel à proposition TOTEM, qui a abouti à la conception de plusieurs solutions architecturales de logements destinés aux publics les plus précaires. Encore une fois, les complexités foncières du territoire ont freiné la diffusion de ce type de réponse.

Les interventions à court terme pour le relogement sont nécessaires, mais doivent s'inscrire dans une vision de stratégie globale pour répondre aux besoins massifs de construction et de reconstruction dans des espaces structurés et pérennes. Dans ce contexte, les propositions doivent se présenter non seulement comme une réponse à un constat alarmant, mais surtout comme un engagement à long terme, intégrées à l'ensemble des problématiques exprimées.

**UNE MANGROVE PRÉSERVÉE : ICONI, GRANDE COMORE**

R. NOULIN, 09/06/2022



# PAYSAGE : LES MANGROVES, UN ÉCOSYÈME SENSIBLE À PRÉSERVER

## **Un habitat essentiel pour la biodiversité**

Les mangroves de Mayotte sont constituées principalement de palétuviers, dont les racines aériennes offrent un refuge et une nurserie à de nombreuses espèces marines. Poissons, crustacés, mollusques et oiseaux y trouvent un habitat idéal pour leur développement. Cet écosystème constitue une zone de reproduction cruciale pour certaines espèces de poissons et participe à l'équilibre de la biodiversité marine.

## **Un rempart naturel contre l'érosion et les tempêtes**

Les racines des palétuviers stabilisent les sols et réduisent l'érosion côtière, un enjeu majeur pour une île soumise aux marées et aux tempêtes tropicales. Elles agissent également comme un filtre naturel, retenant les sédiments et polluants avant qu'ils n'atteignent le lagon.

## **Un rôle clé dans la lutte contre le changement climatique**

Les mangroves ont une capacité exceptionnelle à stocker le carbone, bien plus efficacement que les forêts terrestres. En capturant le CO<sub>2</sub>, elles contribuent à limiter le réchauffement climatique et à atténuer ses effets.

## **Une préservation menacée**

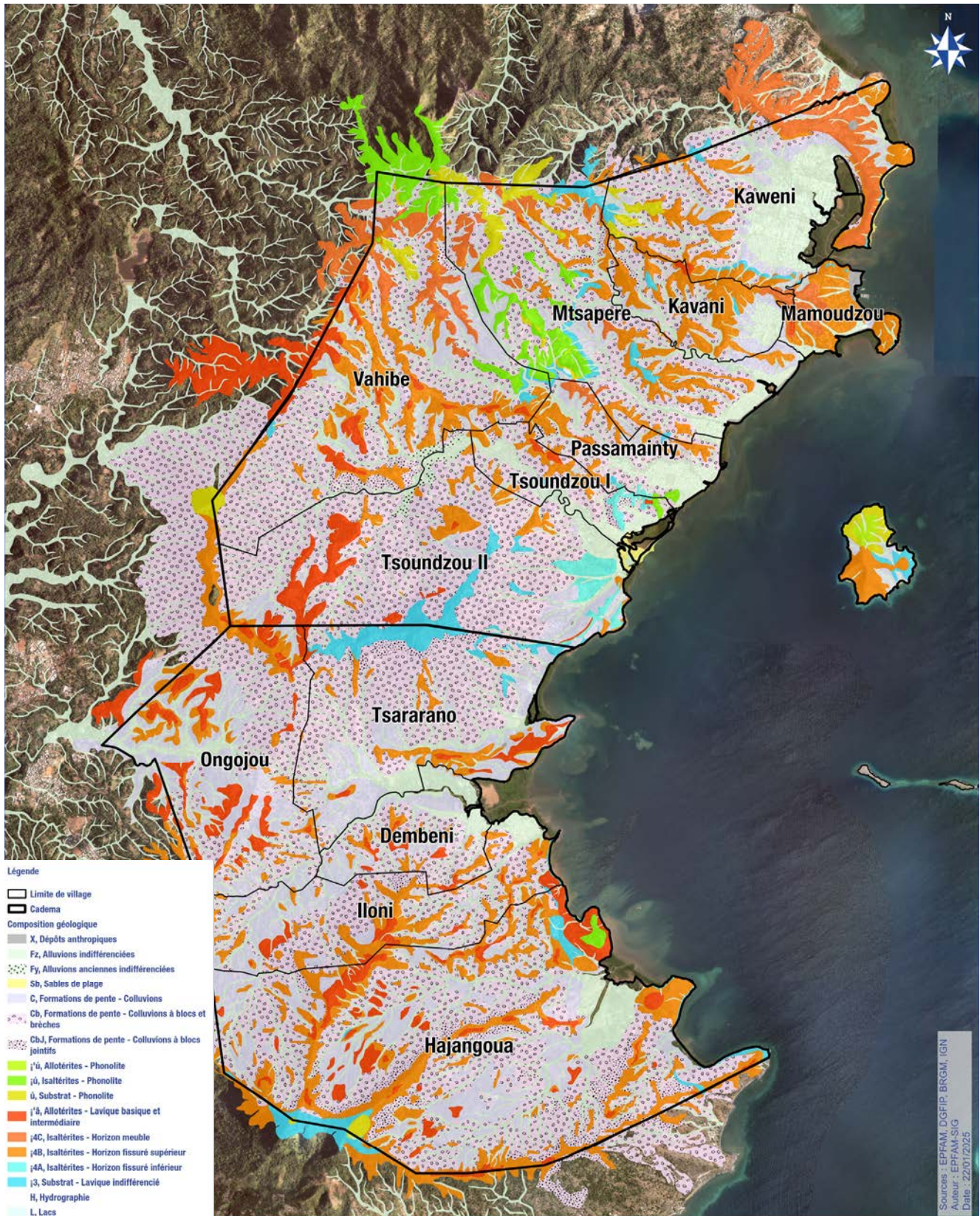
Malgré leur importance, les mangroves de Mayotte sont menacées par l'urbanisation, la pollution et le développement de certaines activités humaines. La destruction de ces zones fragilise les écosystèmes et expose davantage les côtes à l'érosion. La sensibilisation et la mise en place de mesures de protection sont donc essentielles pour préserver ces espaces uniques.

Le passage du cyclone Chido en décembre 2024 a eu des conséquences dévastatrices sur les mangroves de Mayotte. Ces écosystèmes côtiers, déjà fragilisés par les pressions humaines, ont subi des destructions partielles en raison des vents violents et des inondations associées au cyclone.

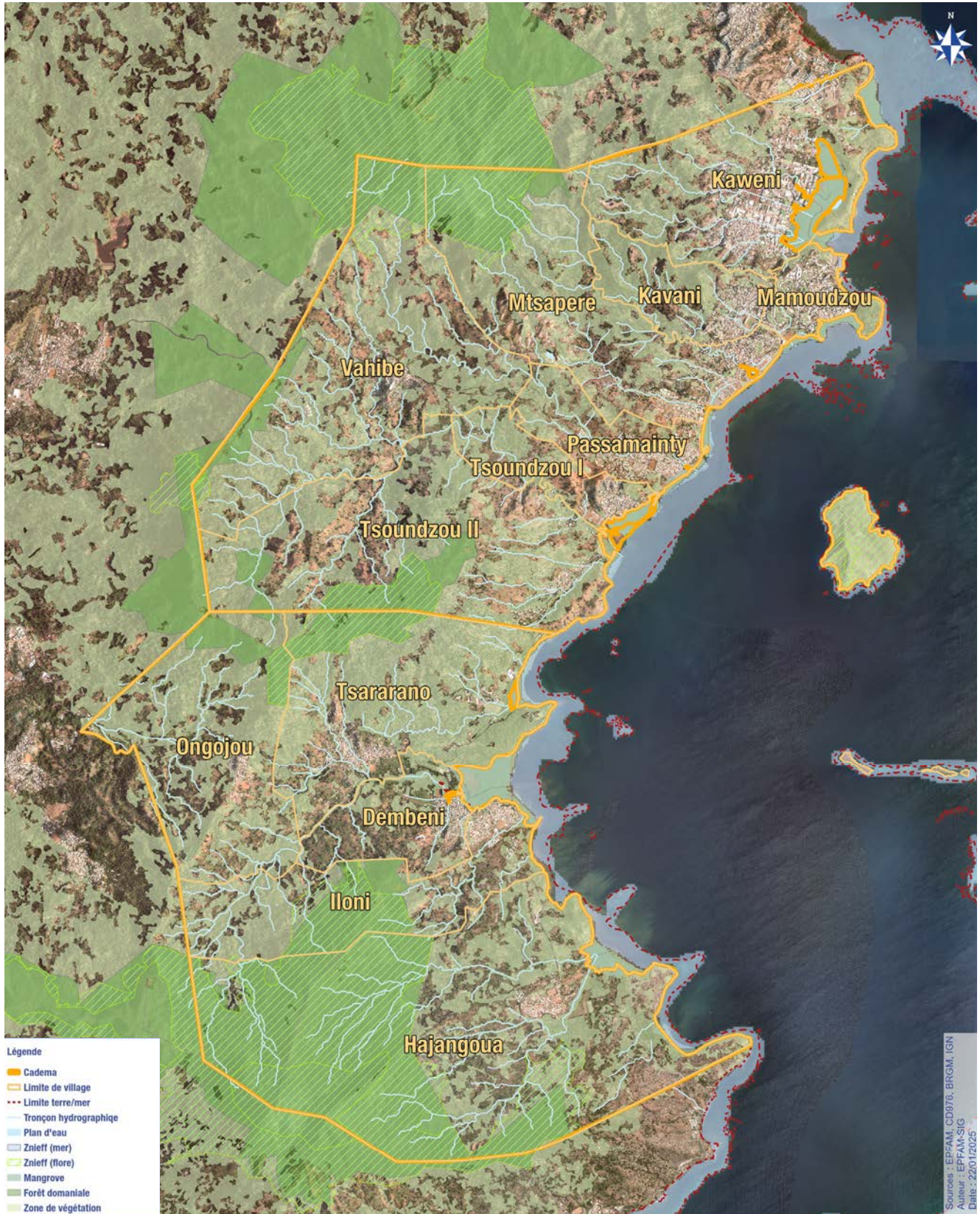
## **Vers une conservation durable**

Diverses initiatives locales et internationales œuvrent pour la préservation des mangroves mahoraises, notamment à travers des programmes de reboisement et la sensibilisation des populations. La mise en place d'aires protégées et le renforcement de la réglementation sont également des leviers essentiels pour assurer leur pérennité.

**CARTHOGRAPHIE DE LA CADEMA - COMPOSITION GÉOLOGIQUE**  
FR-Dembeni-C-M4

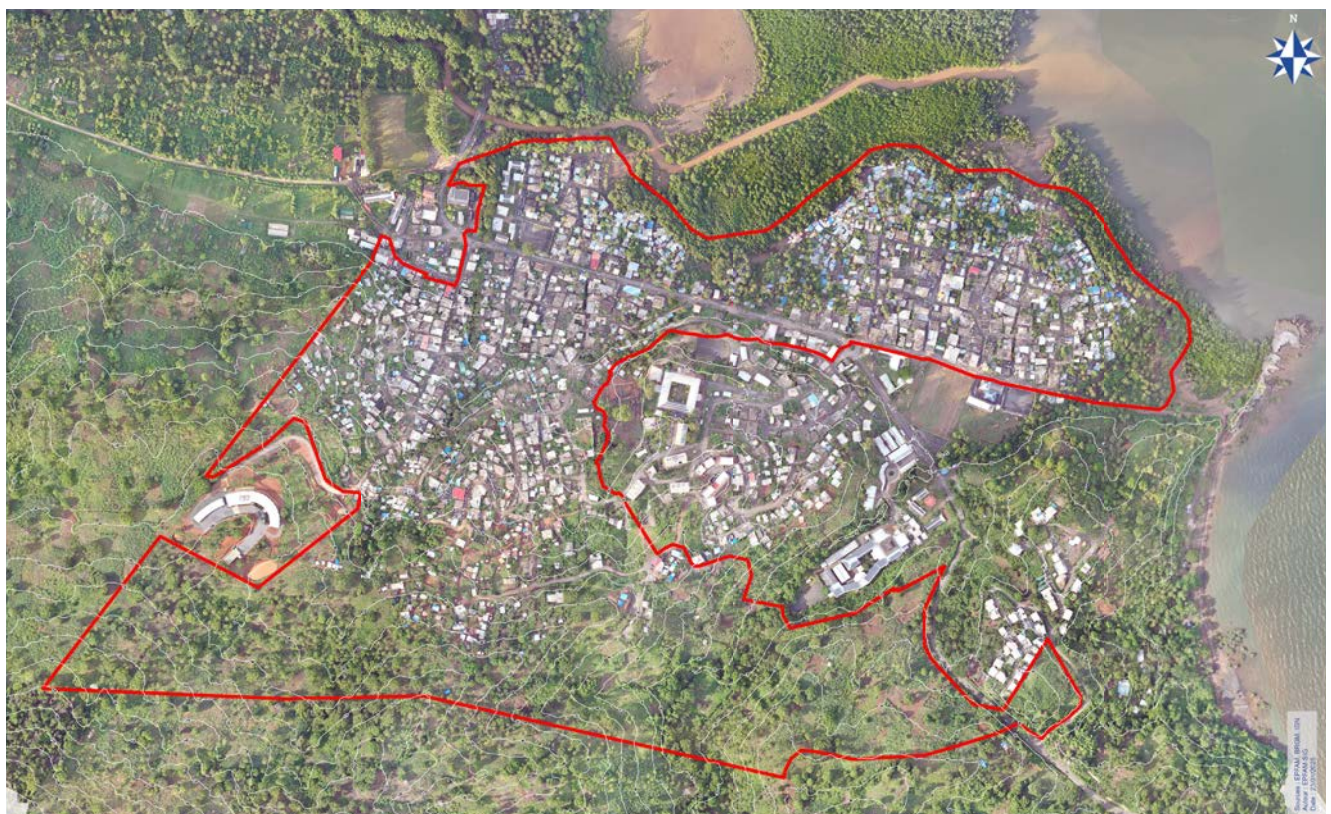


CARTHOGRAPHIE DE LA CADEMA - ÉLÉMENTS NATURELS STRUCTURANTS  
FR-Dembeni-C-M7



**LIMITES DU PÉRIMÈTRE DU SITE DE REFLEXION**

FR-DEMBENI-SS-AP2 (haut) / FR-DEMBENI-SS-M2 (bas)





# SITE DE RÉFLEXION

Le site proposé à l'étude est intégré à une OIN en cours de montage. Cette opération structurante à l'échelle de la commune et du territoire est un dispositif stratégique visant à répondre aux défis majeurs du développement urbain et de l'aménagement du territoire sur l'île. Face à une croissance démographique rapide, une forte pression sur le foncier et des infrastructures insuffisantes, l'État a pris la main sur certaines zones prioritaires pour accélérer la construction de logements, moderniser les équipements publics et améliorer les réseaux d'assainissement et de transport. En centralisant la planification et la mise en œuvre des projets, l'OIN ambitionne de structurer durablement l'urbanisation de Mayotte tout en conciliant développement économique et préservation de l'environnement.

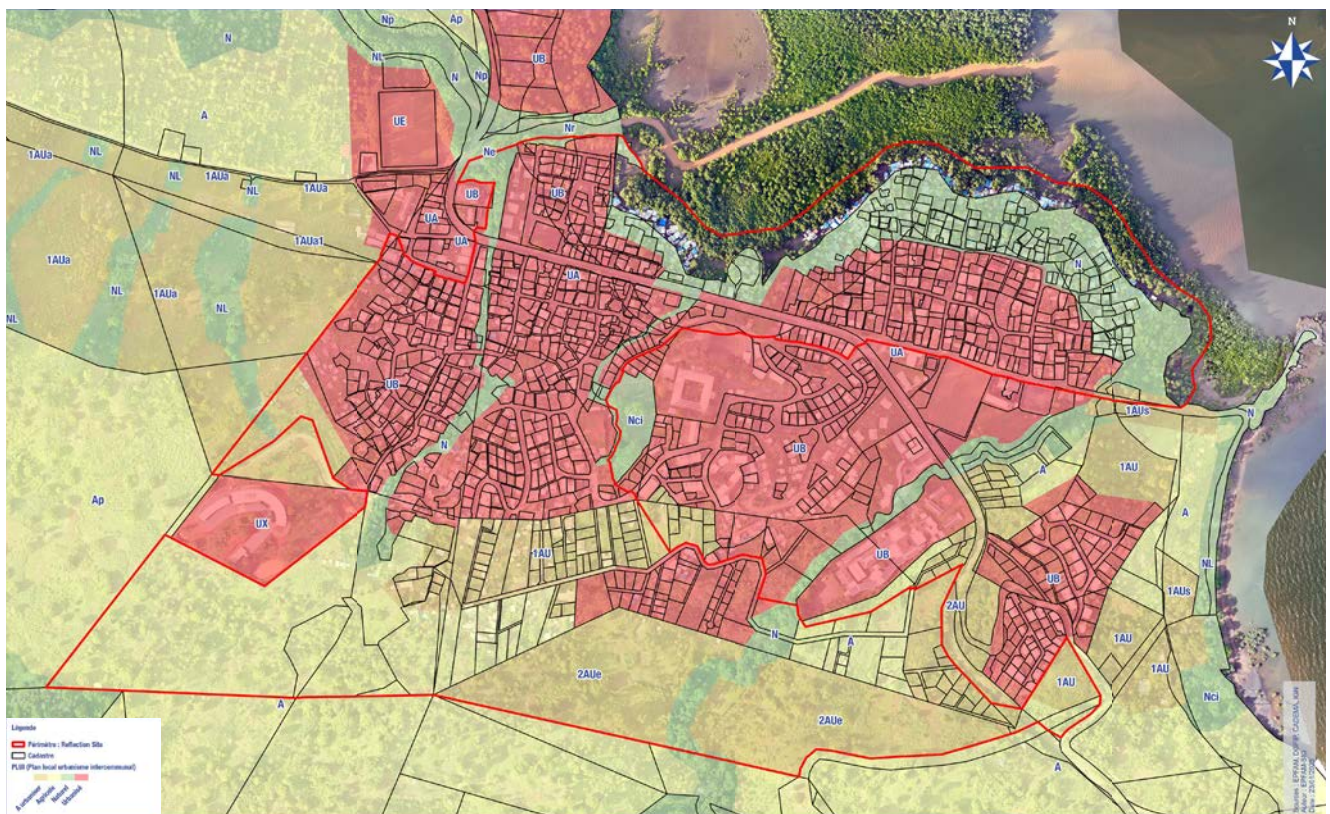
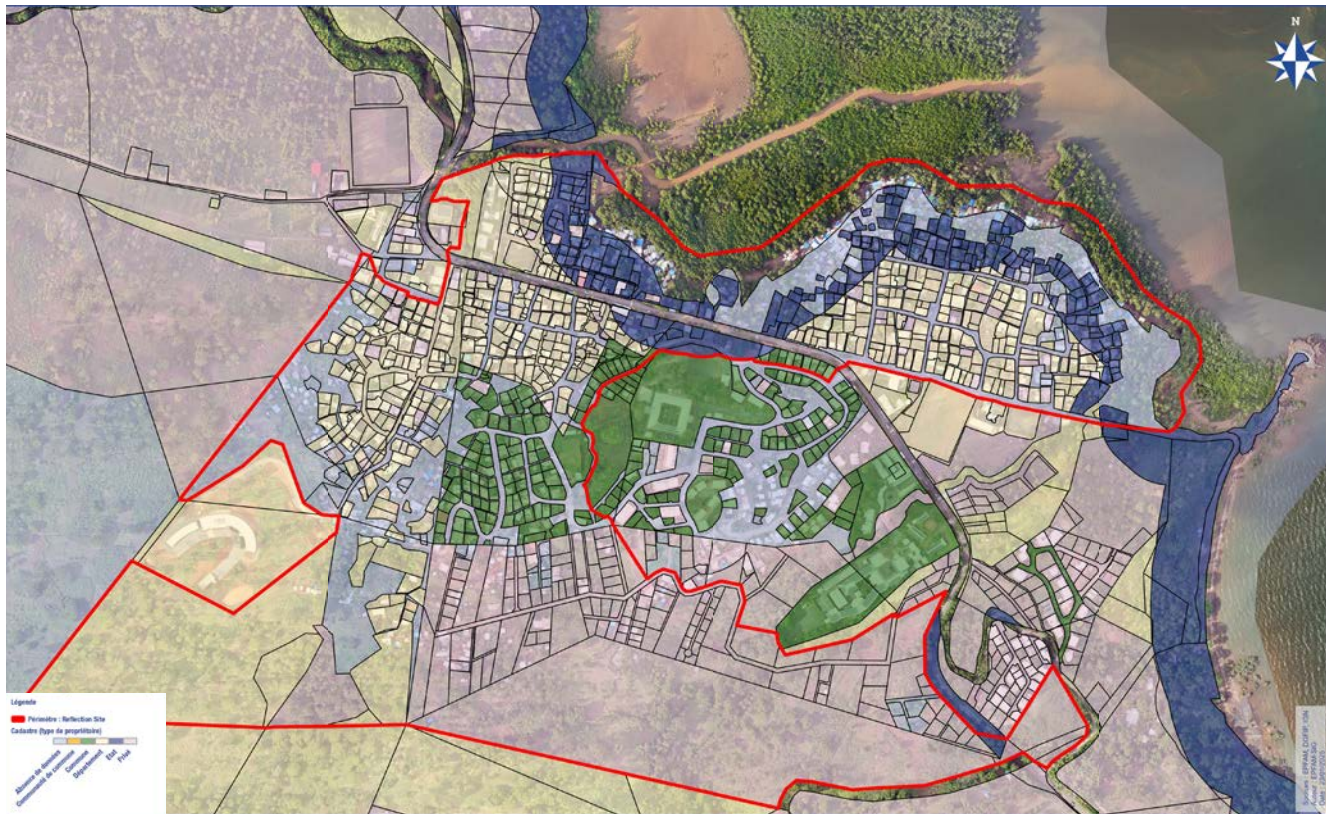
## DESCRIPTION DU SITE

La commune de Dombéni, caractérisée par un taux de 37% de constructions qualifiées d'« habitations de fortune » par l'Insee (2017), illustre une problématique prégnante d'habitat indigne. Cinq secteurs ont été identifiés, couvrant une superficie totale de 148,9 hectares, dont 38,5 hectares sont identifiés par le PILHI. Les villages concernés par ces secteurs sont Tsararano, Dombéni, Iloni et Hajangoua. En 2017, le PILHI de la CADEMA estimait le nombre de logements précaires à environ 850 sur ces secteurs ; pour l'année 2024, les estimations formulées par le groupe de travail avoisinent les 1 200 logements insalubres.

Les principales « ceintures d'insalubrité » se situent au nord-est et au sud-ouest des villages de Dombéni et Iloni, dans les hauteurs et au sud-ouest de Tsararano, ainsi que dans le sud du village de Hajangoua. Développées en deuxième plan, les zones d'habitat insalubre dans les villages de Dombéni et Iloni – parmi les plus importantes de la commune – sont en général mal desservies (principalement des réseaux de chemins branchés sur les voies secondaires). Cette situation les rend peu visibles lors de la traversée des villages.

OIN-RHI - Estimatif des logements										
* Les valeurs en rouge correspondent à des estimations basées sur la photo-interprétation des cartes du PILHI CADEMA/PCLHI Koungou										
Données issues des diagnostics PCLHI de 2017**										
Commune	Secteur OIN	Quartier	Superficie (ha)/sect.	Emprise RHI (ha)/sect.	Opération	Superficie (ha)	Nbre total lgts répertoriés	Dont lgts précaires	Dont lgts précaires en aléa fort	Total lgts précaires secteur
DEMBENI	N°8	Tsararano	49,5	17,8	Mavingoni	3,2	120	60	11	256
					Fourahani Mvezi	6,7	62	45	3	
					Ravines Songara et Stade	2,8	190	80	65	
					Mcoba	5,1	171	71	34	
	N°9	Iloni Dombéni	24,6	6,4	Manyasini	4,9	310	268	249	268
					Mouhokoni	1,5	106	99	86	
	N°10	Dombéni	57,8	4,9	Msakouani	2,1	136	107	50	270
					Mnarajou	1,6	108	97	42	
					Ravines (mairie et CUFR)	1,2	74	66	59	
	N°11 et 12	Hajangoua	22,6	9,4	Hajangoua Nord	7,2	35	23	0	58
Mouhajauni					2,2	41	35	0		
Sous-total			154,5	38,5						852
<b>Total</b>			<b>898,5</b>	<b>195,8</b>						<b>6975</b>

**DONNÉES FONCIÈRES DU SITE DE REFLEXION : PROPRIÉTÉ ET ZONAGE PLU**  
FR-DEMBENI-SS-M4 (haut) / FR-DEMBENI-SS-M8 (bas)



Une frange du secteur N°9, proposé comme site de réflexion, borde la RN3 et se situe directement dans la mangrove - « Iloni mangrove », dit « Manyasini » -, créant une continuité urbaine dans un espace qui devrait être une coupure naturelle. Cette zone est caractérisée par une concentration extrême de constructions précaires et une accessibilité limitée, justifiant une intervention urgente due à la dégradation des conditions d'habitat qui compromet la santé publique et la sécurité environnementale. L'intégration des périmètres hors parcelles, soit les zones de mangrove à proximité d'Iloni, répond au besoin d'inclure les zones occupées situées dans le domaine maritime, non-cadastré. Cette intégration permettra de libérer le foncier occupé afin de restaurer la destination initiale des sols et prévenir toute réoccupation de cet espace naturel, en assurant un relogement hors-site et une sécurisation du secteur.

## ENJEUX À L'ÉCHELLE COMMUNALE

Les enjeux principaux pour Dembéni sont le travail sur la bordure sud-ouest (secteur N°10), support prévu du développement, dans un contexte topographique complexe, et d'engager les réflexions concernant le relogement des habitants du secteur N°9. Le développement des périmètres de l'OIN à Dembéni vise à créer une cohérence urbaine à travers des initiatives de densification, de requalification du bâti existant, et de régularisation foncière. Les interventions spécifiques dans chaque secteur chercheront à valoriser les espaces sous-utilisés, à harmoniser l'interaction entre l'agriculture et l'expansion urbaine, et à améliorer significativement les conditions d'habitat. En particulier, les secteurs N°8 (Tsararano) et N°10 (sud-ouest de la RN3 à Dembéni) présenteront des projets diversifiés de logement pour répondre aux besoins variés de la population, tandis que les initiatives dans les secteurs 9 (axe central RN3) et 11 (Hajangoua Nord) se concentreront sur le relogement et la restauration écologique.

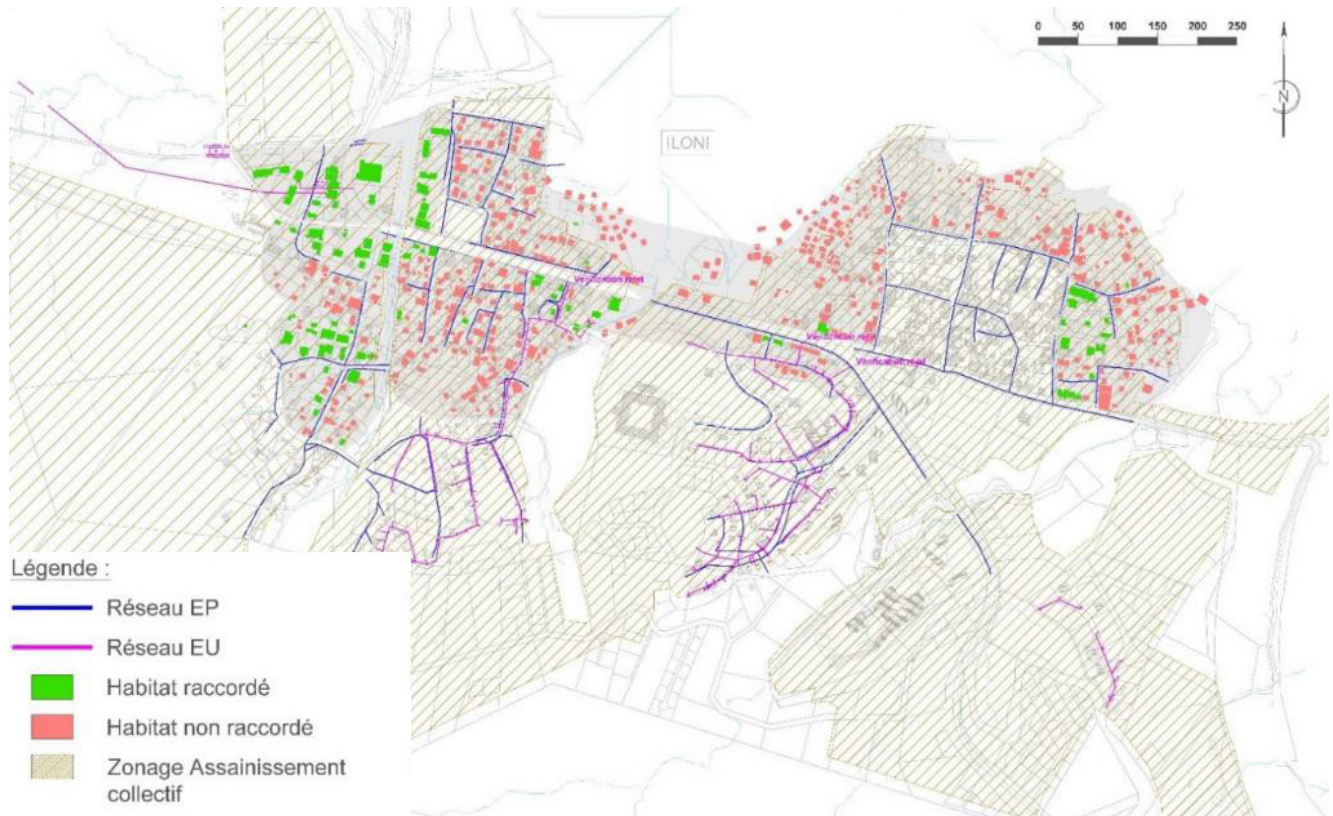
La commune de Dembéni présente une répartition des surfaces relativement équilibrée entre les espaces urbanisés, à urbaniser, agricoles et naturels. La répartition des surfaces OIN à Dembéni se décline comme suit :

*Tableau des surfaces OIN par destination du sol selon le zonage du PLUi CADEMA*

Surface PLUi	Total commune Dembéni	Part total superficie OIN
- Urbanisé	76 ha	51,1 %
- À urbaniser	25 ha	16,8 %
- Agricole	26 ha	17,6 %
- Naturel	22 ha	14,5 %

### CARTOGRAPHIE DES RÉSEAUX EU ET AEP

Diagnostic Action Coeur de ville, 2018



## STRUCTURATION DES RÉSEAUX<sup>1</sup>

La structuration des réseaux visent à assurer accessibilité, équité et qualité du logement. Toutefois, ils excluent les populations en dehors de leur couverture, renforçant des disparités économiques, sanitaires et sociales. De plus, l'ARS souligne que l'accès à certains services essentiels est déterminant pour la salubrité du logement, influençant ainsi les décisions de conservation ou de démolition des habitats.

Les quartiers historiques de la commune sont relativement bien desservis en réseaux.

### **Réseau AEP**

En revanche, l'accès à l'eau potable reste un défi, notamment dans les quartiers situés en mangrove. En 2017, le programme Action Cœur de Ville a mis en évidence la couverture limitée en eau potable dans ces zones. Les habitants s'appuient principalement sur les bornes-fontaines mises en place par la commune et l'ARS, accessibles grâce à une carte monétique fournie par le CCAS, au coût de 45 euros pour 10 000 litres.

L'eau potable ne représente pas une dépense majeure pour les ménages, car elle est réservée à la consommation. Pour les autres usages (linge, ménage), beaucoup utilisent l'eau saumâtre issue de petits forages dans les cours. Sa qualité varie en fonction de l'emplacement des logements : elle est plus salée à proximité de la mangrove et plus douce en retrait. Si cette pratique permet d'économiser l'eau potable, elle est davantage subie que choisie et questionne sur les impacts sanitaires de l'utilisation de tels dispositifs.

En parallèle, la raréfaction de la ressource en eau impose de repenser les systèmes vers des solutions plus économes et adaptées aux besoins et spécificités locales.

### **Réseau EU**

Il existe un réseau d'assainissement collectif à l'échelle de l'île, cependant, beaucoup de logements restent non raccordés et s'appuient sur des dispositifs individuels de rejet des eaux usées.

Au sein des quartiers bidonvillisés, l'évacuation des eaux usées repose principalement sur des tuyaux aériens les rejetant vers la mangrove.

**COHABITATION DES RÉSEAUX EP, EU SAUVAGES, CIRCULATIONS ET CONSTRUCTIONS EN TÔLE**  
FR-DEMBENI-SS-P7



## Réseau électrique

À Dombéni et Iloni, l'accès à l'électricité est largement répandu, avec moins de 13 % des ménages non desservis selon le PILHI.

Dans les deux quartiers précaires, les réseaux sont partiellement disponibles, avec des branchements électriques de fortune. Bien que la couverture formelle soit absente, de nombreux foyers situés dans la mangrove accèdent à l'électricité via des raccordements non sécurisés. Un seul compteur EDM peut alimenter plusieurs habitations, les occupants partageant les coûts de manière informelle. Cette situation facilite l'utilisation d'appareils électroménagers, mais accroît les risques d'incendie et de coupures, compromettant la qualité de l'électricité. Les câbles de distribution, souvent posés à même le sol, traversent parfois la mangrove ou des zones inondées, augmentant le risque de pannes. Ainsi, l'accès à l'électricité relève davantage d'un système de rétrocession informelle que d'un véritable service structuré.

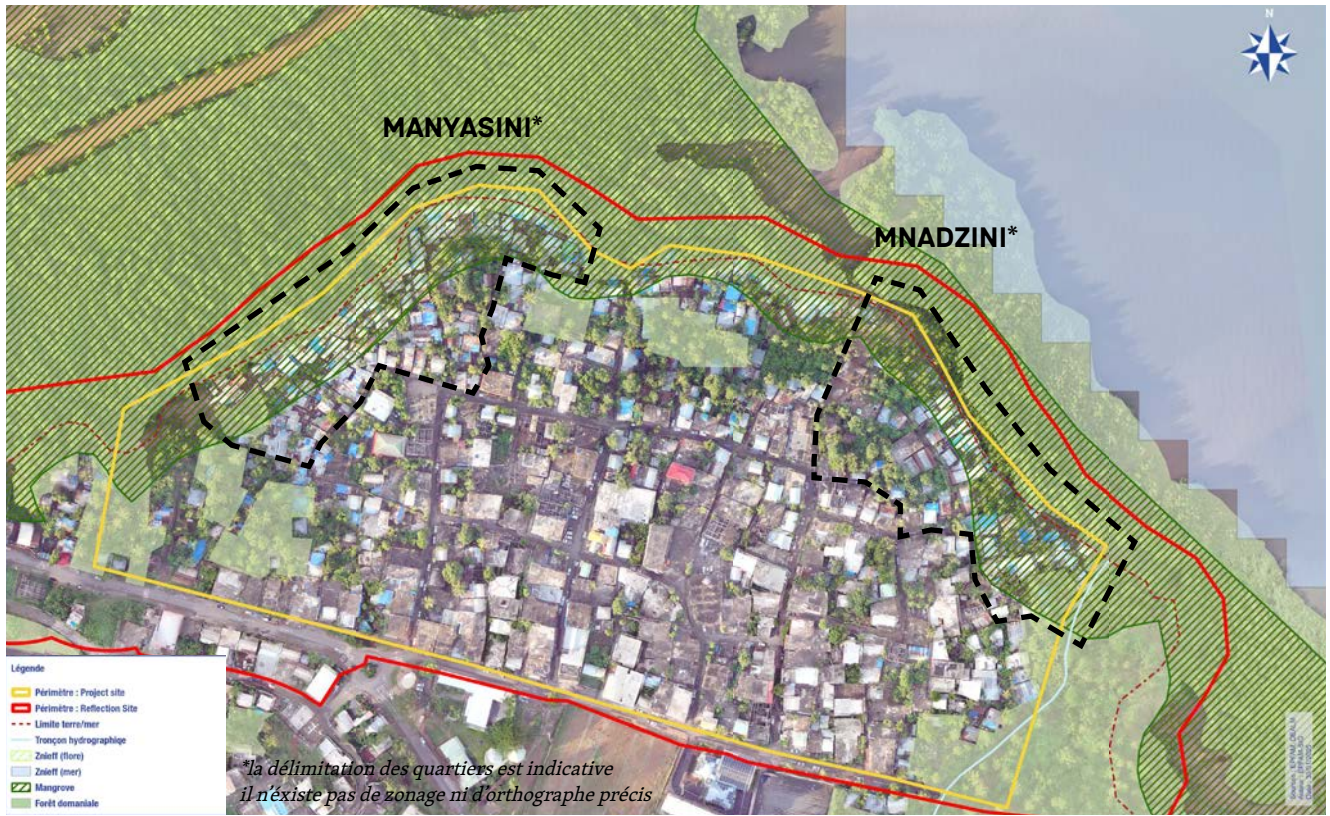
<sup>1</sup> Données synthétisées de : LAUX, A. (2024). *Adapter l'intervention publique aux dynamiques territoriales : repenser la gestion des risques d'inondation dans les quartiers vulnérables de Dombéni à Mayotte* [Mémoire non publié]

### CARTOGRAPHIE DES RÉSEAUX ÉLECTRIQUE OFFICIEL

FR-DEMBENI-SS-M7



**SITE DE PROJET : DONNÉES NATURELLES REMARQUABLES**  
FR-DEMBENI-PS-M6 / FR-DEMBENI-PS-P5 / FR-DEMBENI-PS-P6





# SITE DE PROJET

---

## AXE CENTRAL (RN3) ENTRE DEMBÉNI ET ILONI

### Localisation

Situé dans la commune de Dembéli, le site proposé s'étend le long de la RN3, au nord-est de Mayotte, département français de l'Océan indien. Marqué par une urbanisation informelle le long du littoral, le secteur présente une diversité d'habitats auto-construits. Ces habitats précaires se sont développés dans des environnements à risque et des zones naturelles protégées, telles que la mangrove. Ce secteur, en plein essor, se situe également à proximité d'espaces stratégiques, tels que l'Université de Mayotte et la ZAC Tsararano-Dembéli, avec une programmation de 2 600 logements.

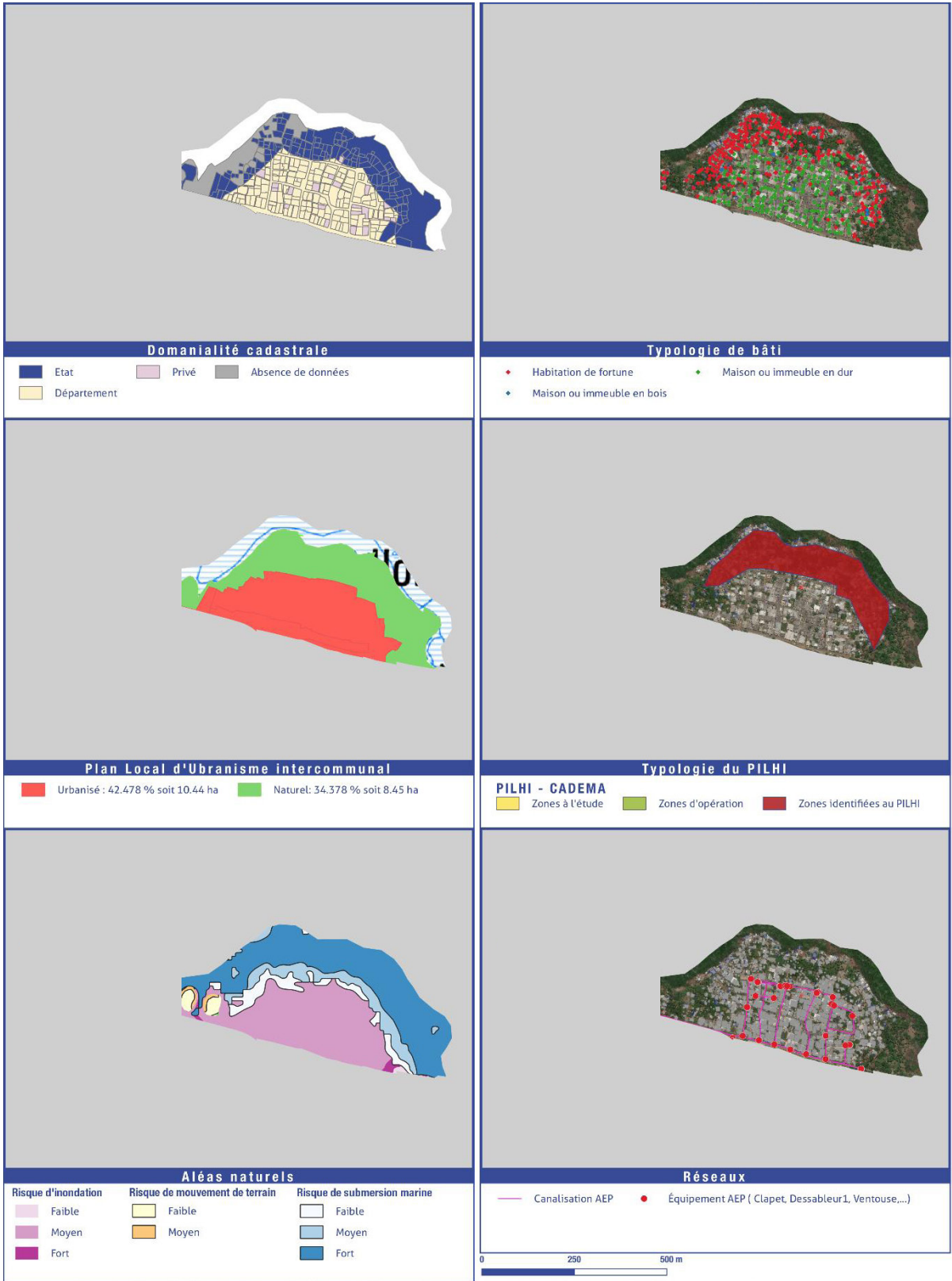
La spécificité du site réside dans cette interaction entre une urbanisation spontanée et des écosystèmes naturels riches en biodiversité. Cette juxtaposition entre habitat populaire et environnement tropical offre un cadre unique pour repenser les relations entre ville et nature. Il permet d'aborder les questions de résilience, d'usages communautaires et d'aménagement durable. Le secteur offre ainsi un potentiel exceptionnel pour la requalification urbaine, en associant préservation écologique et développement territorial durable.

Le site de réflexion couvre une superficie d'environ 25 hectares, s'implantant le long de la RN3. Il établit une jonction entre des pôles de développement et des écosystèmes de mangrove, révélant une intersection critique entre croissance urbaine et enjeux écologiques. Au sein du secteur, l'on peut distinguer différents quartiers circonscrivant de l'habitat insalubre, aux logiques sociohistoriques, communautaires et environnementales bien distinctes. Situé côté Iloni, il englobe les quartiers de Manyasini et Minadzini, tous deux situés en zone de mangrove. Ce secteur circonscrit la majorité de l'habitat insalubre situé au sein de la commune de Dembéli.

Les taux de chômage élevés, surtout parmi les jeunes, et la précarité éducative, avec plus de 70% des 15 ans et plus sans diplôme qualifiant, exacerbent les défis sociaux. Les logements, majoritairement en tôle, bois ou matériaux précaires, avec un taux élevé d'habitats sans confort sanitaire de base, reflètent l'ampleur de l'insalubrité. Les quartiers comme Manyasini et Irashi, bien que distincts dans leur développement, partagent des problèmes communs d'accès limité aux services de base et d'exposition aux risques environnementaux.

**SITE DE PROJET : SYNTHÈSE DONNÉES**

FR-DEMBENI-PS-Mo



Sources: Cadastre millésime 2023 (DGFIP), Données bâties(Cadema, DGFIP), PILHI, PLUI(Cadema), RIL 2020(INSEE), Aléas naturels( DEAL), Réseau de canalisation - équipement (SIEAM, SMAE Données 2018), BD ORTHO 2020 et SCAN 25 (IGN), Image pléiade (Cadema), Orthophoto drone EPFAM - DSI/Cellule SIG :2024-02-22

## Dynamiques urbaines

Le secteur s'étendant entre Dembéli et Iloni est caractérisé par une population jeune et en croissance rapide, avec une augmentation notable de plus de 3000 habitants entre 2012 et 2017. Cette dynamique démographique exerce une pression importante sur les infrastructures et le logement. L'expansion urbaine dans ce secteur a été marquée par une croissance spontanée, souvent sans planification adéquate, en particulier dans les zones de mangrove. La cartographie du secteur révèle une dichotomie spatiale : un noyau historique urbanisé dissimule une étendue significative de zones naturelles, principalement en mangrove. En revanche, le quartier Irashi, bien que situé en bordure de mangrove, montre un développement plus structuré, avec des rues presque orthogonales et une meilleure intégration des services urbains.

## Composition bâtie<sup>1</sup>

Le périmètre d'étude se compose d'un tissu urbain hétérogène caractérisé par des poches bidonvillées, en frange de mangrove et d'une zone composée de maisons en dur.

Il comprend deux quartiers spontanés :

Manyasini, situé dans le village d'Iloni, à proximité de Dembéli. Son nom, donné par les habitants et les acteurs de l'aménagement, provient d'une rue qui traverse le quartier. Densément peuplé et structuré, il fait partie des secteurs ciblés par le PILHI, bien que l'opération ne soit pas encore entrée en phase active en raison des défis posés par cette forte densité. Ce quartier s'étend entre le cœur du village d'Iloni et la mangrove.

Le quartier Manyasini comptait 310 habitations en 2017, dont 249 insalubres et situés en zones d'aléas forts. Cette situation met en exergue des enjeux fonciers complexes, avec des terrains appartenant principalement à l'État (bande des 50 pas géométriques) et au Département, tout en étant occupés de manière informelle. De manière globale, le manque de services essentiels, tels que l'assainissement et l'accès à l'eau potable, reste un défi majeur.

Mnadzini, également rattaché à Iloni, se développe le long d'une rue du village portant le même nom. Moins dense et moins homogène que Manyasini, ce quartier présente une grande diversité d'habitats, allant des maisons en dur aux logements en tôle, en passant par des zones de pâturage. Certaines habitations, en particulier celles en tôle, sont particulièrement exposées aux risques d'inondation.

Ces deux quartiers, à l'image de la majorité des quartiers spontanés de l'île, se sont développés en parallèle de l'évolution démographique de la commune. Ils correspondent à des logements principalement auto-construits en tôle, sans planification des pouvoirs publics.

<sup>1</sup> Données synthétisées de : LAUX, A. (2024). *Adapter l'intervention publique aux dynamiques territoriales : repenser la gestion des risques d'inondation dans les quartiers vulnérables de Dembéli à Mayotte* [Mémoire non publié]

**SITE DE PROJET : SYNTHÈSE DES RISQUES**

FR-DEMBENI-SS-M9 (haut) / M13 à M15 (bas)



# RELATION SPÉCIFIQUE AU TERRITOIRE ET AU PAYSAGE

## Zonage et aléas

La mangrove, un écosystème à la fois porteur d'une forte valeur écologique et de risques sanitaires et naturels pour les occupants du site, héberge un nombre significatif d'habitats insalubres. Les quartiers du site d'étude montrent une emprise directe sur ces écosystèmes sensibles, avec des habitats précaires érigés sur des terrains inondables et au sein des zones de submersion marine.

Les fortes marées envahissent régulièrement les quartiers, augmentant la vulnérabilité des populations et dégradant les conditions sanitaires des habitations.

La stratégie de gestion des risques doit être ajustée à des territoires comme Mayotte, où les enjeux diffèrent mais où la vulnérabilité demeure élevée.

La prise en compte des vulnérabilités des quartiers précaires dans la stratégie de mitigation s'avère particulièrement complexe en raison du manque de données qualitatives sur ces zones, engendrant un décalage entre les stratégies nationales et les réalités locales. Faute de solutions adaptées, les acteurs publics privilégient souvent la délocalisation des populations exposées plutôt que l'aménagement des quartiers existants.

La finalisation des programmes de résorption de l'habitat insalubre (RHI) est régulièrement freinée par des difficultés opérationnelles, maintenant ainsi la précarité des habitants. Ces derniers élaborent alors leurs propres stratégies pour faire face aux risques d'inondation.

Dans ce contexte, il est important d'analyser concrètement l'expérience des habitants face aux risques : quelles stratégies de résilience développent-ils face aux inondations récurrentes ? Quels paradoxes et tensions émergent de l'interaction entre politiques de gestion des risques et réalités locales ?

Ces interrogations soulignent la nécessité de repenser l'articulation entre le cadre réglementaire et les dynamiques territoriales. En s'appuyant sur une approche standardisée, les politiques publiques de gestion des risques doivent accentuer l'intégration des logiques d'action locale et les mécanismes d'adaptation des populations vulnérables.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Reflexions synthétisées de : LAUX, A. (2024). *Adapter l'intervention publique aux dynamiques territoriales : repenser la gestion des risques d'inondation dans les quartiers vulnérables de Dombéni à Mayotte* [Mémoire non publié]

**UNE RELATION AUX USAGES ET AU PAYSAGE**  
FR-DEMBENI-SS-P1



### **Etat des lieux des projets impactant le site d'étude**

Plusieurs opérations de RHI ont été entreprises pour améliorer les conditions de vie dans ces quartiers. À l'heure actuelle, l'opération de RHI Dembéni Mangrove est en phase opérationnelle, portée par la CADEMA. Des opérations antérieures sont également à souligner. Le plan du quartier Irashi en damier ainsi que la préservation d'un espace public pour l'organisation des fêtes semblent être la signature d'une ancienne opération de RHI. Des premières opérations de relogements de Manyasini et Minadzini vers les lotissements «Iloni décasés », visant à restaurer la mangrove, ont également été réalisées. D'autres projets, tels que la ZAC Tsararano / Dembéni, prévoient le développement de 1 530 logements, offrant ainsi des opportunités de relogement et de revitalisation urbaine. Malgré ces efforts, la persistance de l'habitat insalubre, en particulier dans les zones de mangrove, nécessite des interventions plus ciblées et coordonnées.

Malgré l'absence de projets concrétisés à ce jour, les acteurs publics s'engagent dans une démarche qui exclut la possibilité de maintenir les habitations dans la zone de mangrove. L'objectif est de restaurer l'écosystème et de réduire les risques. Ces quartiers, désormais intégrés au paysage urbain, sont appelés à disparaître.

### **Une mangrove spécifique**

La mangrove de Dembéni, l'une des plus vastes et des mieux préservées de Mayotte, joue un rôle fondamental dans l'équilibre écologique et contraint l'aménagement urbain de la commune. Située à proximité d'une zone en pleine expansion, elle est à la fois un écosystème riche en biodiversité et un espace soumis à la pression croissante des activités humaines qui s'étend vers cet éco-système.

Elle borde une zone urbanisée en développement, marquant une transition entre les milieux terrestres et marins. Elle agit comme une barrière naturelle contre l'érosion et les inondations, en absorbant les crues et en stabilisant les sols. Son rôle de filtre est également essentiel, limitant l'apport de polluants et de sédiments vers le lagon. Cette mangrove, en contact direct avec les zones urbanisées avoisinantes, assure plusieurs fonctions essentielles, mais fait face à des pressions croissantes dues à l'expansion de l'habitat.

Sa particularité est l'absence d'arrière mangrove, effacée par l'urbanisation progressive du village.

En somme, la mangrove de Dembeni est bien plus qu'un simple espace naturel : c'est un pont entre l'homme et la nature, un rappel de notre dépendance à l'égard des écosystèmes qui nous entourent. Sa préservation est un enjeu collectif, essentiel pour maintenir l'équilibre entre développement urbain et respect de l'environnement.

**LES CHEMINS SURRÉLEVÉS GRÂCE À DES PNEUS : DES SYSTÈMES ARTISANAUX D'ADAPTATION**  
FR-DEMBENI-PS-P13





# SYNTHÈSE DES ENJEUX DU SITE<sup>1</sup>

## Les risques naturels et le mal-logement : deux problématiques entremêlées

À Mayotte, les quartiers spontanés de Manyasini et Mnadzini, situés en zone de mangrove à Dembéni, illustrent l'imbrication complexe entre mal-logement et risques naturels, notamment les inondations. Ces quartiers, caractérisés par une urbanisation non planifiée et des habitations précaires en tôle, abritent environ 2 300 habitants vivant dans des conditions insalubres. Malgré des initiatives publiques comme la Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) ou l'Opération d'Intérêt National (OIN-RHI), les interventions peinent à aboutir en raison de difficultés foncières, de relogement et d'outils de gestion des risques incomplets. Les habitants développent leurs propres stratégies pour faire face aux inondations récurrentes, révélant ainsi la nécessité d'adapter les approches aux situations locales.

L'urbanisation de Dembéni et Iloni, marquée par une forte croissance démographique et une pression migratoire, s'est progressivement étendue vers la mangrove et les hauteurs. Les quartiers étudiés présentent une typologie de logements évolutive, allant des habitations avec shanza (cours extérieures) aux logements en chapelet (mitoyens) et en bordure de rue (modulables). L'auto-construction, basée sur des ressources limitées, évolue progressivement vers des constructions en parpaing, mais reste vulnérable aux inondations. L'accès aux réseaux (eau, électricité) est inégal, avec des branchements informels et des bornes-fontaines payantes, accentuant les conditions de vie déjà précaires. La mangrove, bien que perçue comme un espace refuge en raison de la pénurie de terrains constructibles, est aussi un espace subi, marqué par la boue en saison des pluies et les inondations fréquentes.

En effet, les inondations, causées par les marées, les fortes pluies et l'engorgement du sol, ont des effets dévastateurs sur ces quartiers. Les habitants subissent des submersions marines, des écoulements pluviaux et des stagnations d'eau, entraînant des dégâts matériels et financiers importants. Les logements en tôle se détériorent rapidement, et les meubles sont souvent endommagés, malgré des stratégies d'adaptation comme la surélévation des terrains ou des barrières artisanales.

Les inégalités face aux inondations sont notables, les habitations en bordure de mangrove étant les plus touchées. Cette vulnérabilité accroît les inégalités socio-économiques, alimentant une stigmatisation des habitants des quartiers précaires, souvent perçus négativement par le reste de la population.

Les Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et les Programmes d'Actions de Protection contre les Inondations (PAPI) peinent à être mis en œuvre en raison des délais opérationnels et du manque de ressources. Les habitants, bien que conscients des risques, manquent de moyens pour y faire face et développent des savoirs empiriques basés sur l'observation et la transmission orale. Cependant, cette

<sup>1</sup> Voir : LAUX, A. (2024). *Adapter l'intervention publique aux dynamiques territoriales : repenser la gestion des risques d'inondation dans les quartiers vulnérables de Dembéni à Mayotte* [Mémoire non publié]

**VILLE CONSTITUÉE - BIDONVILLE - MANGROVE - LAGON - PAYSAGE : L'INTÉGRATION DU SITE AUX ENJEUX DU TERRITOIRE**  
FR-DEMBENI-PS-AP3 / FR-DEMBENI-PS-AP4



expertise locale reste insuffisante pour une véritable prévention. Les stratégies d'adaptation, comme la surélévation des meubles ou l'aménagement des ruelles avec des pneus et des palettes, témoignent d'une résilience locale, mais ne peuvent se substituer à une gestion publique coordonnée.

Les quartiers spontanés de Dembéné, bien que vulnérables et précaires, reflètent une urbanisation autonome et adaptative face à un besoin croissant en foncier. Les habitants, malgré les difficultés, développent des liens de solidarité forts et des stratégies ingénieuses pour faire face aux inondations. Cependant, ces solutions locales ne suffisent pas à elles seules à garantir une protection durable. Une intervention publique adaptée, basée sur une connaissance fine des réalités locales et des besoins des populations, est indispensable pour réduire les risques et améliorer les conditions de vie. Cela passe par un questionnement des outils de gestion des risques, une meilleure coordination entre les acteurs et une intégration des savoirs locaux dans les politiques publiques. Enfin, il est essentiel de repenser la place des quartiers précaires dans la ville, en favorisant leur intégration progressive plutôt que leur délocalisation, afin de construire une ville plus inclusive et résiliente face aux risques naturels.

### **Trouver l'écosystème d'équilibre entre urbanisation, risques et milieux naturels**

La gestion des risques d'inondation en France repose sur deux principes : l'évitement des risques et la réduction des risques existants. Structurée par la Directive Inondations (2007) et la loi LENE (2010), elle combine prévention, adaptation et réponse aux crises. Cependant, à Mayotte, la transposition de ces outils est en cours de réalisation. Bien que l'île ait adopté un cadre stratégique avec les PGRI (2015-2027) et la SLGRI (2018), leur mise en œuvre est freinée par l'absence de Programmes d'Actions de Protection contre les Inondations (PAPI) validés, un manque de coordination entre acteurs locaux et des plans de crise souvent obsolètes. Les collectivités, confrontées à d'autres priorités (logement, éducation, sécurité), peinent à mobiliser les financements nécessaires, et la culture du risque reste peu développée. L'urbanisation non maîtrisée, avec une forte proportion de constructions illégales, entrave l'application des Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN), aggravant la vulnérabilité des populations.

La mangrove, autrefois perçue comme une réserve foncière, est désormais reconnue comme un écosystème clé dans la gestion des risques d'inondation. Protégée par des réglementations comme le Parc National Marin de Mayotte (2010), elle joue un rôle essentiel dans la limitation de l'érosion côtière et l'atténuation des submersions marines. Depuis le PGRI 2015-2021, la mangrove est intégrée dans les stratégies de prévention comme une solution fondée sur la nature. Cependant, son état reste mal connu, et son expansion est limitée par l'urbanisation. Les quartiers spontanés situés en zone de mangrove sont pointés du doigt comme responsables de sa dégradation, bien que l'impact réel soit difficile à mesurer. La pollution plastique et les eaux usées rejetées dans la mangrove posent des problèmes, mais ces enjeux ne concernent pas uniquement ces quartiers, et si des actions de nettoyage sont organisées, les projets de restauration, comme celui du village voisin de Tsoundzou, ont montré des résultats mitigés.

La gestion des risques, souvent légaliste et hygiéniste, disqualifie ces populations précaires sous couvert de protection environnementale et de sécurité, entravant toute amélioration progressive de leur cadre de vie.

La mangrove et les risques d'inondation sont utilisés comme des leviers de recomposition territoriale, mais cette approche doit également intégrer les réalités locales et les besoins des habitants, pour éviter d'exacerber les inégalités sociales, de précarité et environnementales.

### **Réancrer le regard : partir de l'existant pour répondre aux enjeux de l'espace**

À Mayotte, la gestion des risques d'inondation repose sur une approche « aléa-centrée », focalisée sur les aspects physiques et spatiaux des risques. Il serait enrichissant d'y intégrer les dimensions sociales et culturelles pour tenir compte de la vulnérabilité des populations. Les habitants des quartiers précaires, comme ceux du site de projet vivent dans des logements autoconstruits, exposés aux inondations récurrentes. Bien que conscients des risques, beaucoup les considèrent comme une réalité quotidienne, faute de moyens pour y faire face. Les Plans de Prévention des Risques Naturels, en outils de gestion techniques, intègre difficilement les savoirs locaux et les pratiques d'adaptation des habitants, creusant un fossé entre les risques règlementaires et ceux vécus par les populations. Une gestion plus inclusive, inspirée de projets comme PING GIRI<sup>1</sup> à Dakar, pourrait impliquer les habitants dans l'identification des risques et la mise en œuvre de solutions adaptées, renforçant ainsi la résilience locale.

La préservation de la mangrove, souvent envisagée à travers la délocalisation des quartiers précaires, pose également des défis. Les projets de restauration, comme celui de Tsoundzou, ont montré des résultats mitigés, en partie à cause de la pression anthropique et un suivi difficile à mettre en place. Plutôt que de dissocier nature et habitat, une approche intégrée pourrait concilier protection de l'écosystème et amélioration des conditions de vie des habitants. Renforcer les services de collecte des déchets, accompagner la gestion des eaux usées et impliquer les populations dans la préservation de la mangrove permettraient de réduire l'impact négatif de l'urbanisation tout en répondant aux besoins locaux.

Pour agir de manière efficace, il est essentiel de partir des réalités existantes et d'adopter une approche incrémentale. Les projets d'aménagement doivent prioriser les secteurs les plus exposés aux inondations, tout en intégrant progressivement les quartiers précaires dans la ville formelle. Des micro-projets pourraient améliorer les conditions de vie tout en minimisant l'impact social et financier des interventions. L'auto-construction encadrée et l'adaptation des normes métropolitaines aux réalités locales sont des pistes prometteuses pour répondre aux besoins des familles modestes. Enfin, l'aménagement de la mangrove doit prendre en compte les usages existants, comme les activités de loisirs et de pêche, et favoriser des pratiques plus respectueuses de l'environnement.

La résilience, souvent perçue comme une capacité à absorber et se relever des

<sup>1</sup> <https://gret.org/projet/gestion-integree-du-risque-inondation-a-dakar-pikine-irregulier-nord-guediawaye-ping-giri/>

crises, doit être repensée pour éviter de responsabiliser excessivement les individus. À Mayotte, des initiatives comme le programme Futurisk<sup>1</sup> et le séminaire organisé par l'AFPCNT en 2023 visent à renforcer la coordination entre acteurs locaux et à sensibiliser aux risques spécifiques de l'île. Dans ce sens, une approche participative, impliquant activement les habitants dans la construction de solutions, est essentielle pour renforcer la résilience tout en évitant les inégalités sociales.

La gestion des risques à Mayotte doit s'appuyer sur les réalités locales et les pratiques des habitants, en renforçant la culture du risque. Les politiques publiques doivent dépasser les approches technicistes et légalistes pour adopter des solutions pragmatiques et inclusives. En impliquant les populations locales et en préservant les écosystèmes comme la mangrove, il est possible de réduire la vulnérabilité des quartiers précaires tout en améliorant leurs conditions de vie. Les architectes, les urbanistes et les paysagistes ont un rôle clé à jouer dans cette transformation, en agissant à la fois sur la réduction des risques et l'amélioration du cadre de vie, pour construire une ville plus inclusive et résiliente.

<sup>1</sup> <https://oceansconnectes.org/futurisks-oultre-mer/>

# SUITES DU CONCOURS ENVISAGÉES

## MISSIONS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE CONFIÉES AUX ÉQUIPES EUROPLAN

À l'issue du concours, l'EPFAM pourra confier aux équipes sélectionnées par le jury European France une ou plusieurs missions pour approfondir la faisabilité urbaine et architecturale de leurs propositions. Selon les résultats du concours et les modalités de mise en œuvre de l'opération retenue, ces missions pourront comprendre :

– La mise au point d'un plan guide concerté et/ou mission de maîtrise d'œuvre urbaine et paysagère

Les propositions des équipes EUROPLAN viendront renforcer les études techniques et thématiques menées par l'EPFAM à l'échelle du site d'étude et/ou du site de projet. Les équipes sélectionnées pourront être mobilisées pour approfondir et mettre en œuvre une stratégie urbaine et paysagère dans l'espace et dans le temps. Les trois équipes lauréates pourront être sollicitées et travailler selon différentes modalités.

– Études de faisabilité architecturales dans une perspective de préfiguration et d'expérimentation

Sur des secteurs plus opérationnels, des études de faisabilité architecturale pourront être confiées aux équipes. Il s'agira de mettre en place une démarche d'expérimentation pour un ou plusieurs bâtiments avec un porteur de projet à identifier. Ces études de faisabilité auront un caractère démonstrateur pour tester des propositions d'intervention ou préfigurer les modalités de transformation du site.

– Participation aux cahiers des charges pour les potentiels prospects

Avant l'installation de futurs prospects, les équipes European pourront participer aux cahiers des charges du site. Il s'agira de définir des règles d'installation, alignements, hauteurs, identité du site, etc. Elles seront le point de départ de l'aménagement urbain porté par plusieurs acteurs économiques.

– Missions ponctuelles de conception et de maîtrise d'œuvre architecturale ou paysagère

La collectivité ou son délégataire sont enfin susceptibles de confier aux équipes European, après reconsultation, des missions de maîtrise d'œuvre architecturale (réhabilitation ou construction nouvelle) ou paysagère (espaces publics, aménagements urbains ou paysagers, renaturation...) Les équipes European pourront compléter leurs équipes initiales pour y intégrer de l'ingénierie spécifique, des compétences liées à l'économie du projet, à la programmation, etc.

## SUGGESTIONS POUR LA COMPOSITION DES ÉQUIPES

Europac France et les acteurs du territoire Fumélois invitent les candidats à composer des équipes pluridisciplinaires associant architectes, paysagistes, urbanistes, géographes, sociologues en mobilisant autant que possible des compétences complémentaires dans le champ de l'environnement et du développement durable. Des compétences juridiques et économiques peuvent également être bienvenues afin de développer des scénarios en montages de projets. Les équipes sélectionnées pourront être appelées à renforcer leurs compétences pour l'engagement de suites opérationnelles.

## LISTES DES DOCUMENTS EN TÉLÉCHARGEMENT

---

### **AGGLOMÉRATION - ÉCHELLE TERRITORIALE**

FR-DEMBENI-C-AP1

FR-DEMBENI-C-M1 à FR-Dembeni-C-M7

### **SITE D'ÉTUDE - ÉCHELLE URBAINE**

FR-DEMBENI-SS-AP1 à FR-DEMBENI-SS-AP3

FR-DEMBENI-SS-P1 à FR-DEMBENI-SS-P6

FR-DEMBENI-SS-M1 à FR-DEMBENI-SS-M15

### **SITE DE PROJET - ÉCHELLE ARCHITECTURALE**

FR-DEMBENI-PS-AP1 à FR-DEMBENI-PS-AP4

FR-DEMBENI-PS-P1 à FR-DEMBENI-PS-P13

FR-DEMBENI-PS-Mo à FR-DEMBENI-PS-M6

### **TEXTES**

FR-DEMBENI-T1 à FR-DEMBENI-T4

### **ANNEXES**

2024 10 04 - Photos de site

2025 01 26 - Drone

Exemples et références



## SOMMAIRE

---

AVANT-PROPOS	p.3
LE THÈME : RE SOURCER	p.5
INFORMATIONS GÉNÉRALES	P.7
LA RELATION AU THÈME	p.9
Les enjeux du site au regard du thème	
Les attentes spécifiques de l'EPPAM et de ses partenaires	
Les orientations programmatiques et questions posées : Inventer des modalités d'intervention adaptées aux enjeux et au territoire	
CONTEXTE MAHORAIS	p.27
Une population marquée par de forts taux de croissance et de pauvreté	
Prolifération de l'habitat indigne : Des risques importants pour la santé, la sécurité et l'environnement	
Le développement du logement formel entravé par la complexité de la gestion foncière	
Paysage : Les mangroves, un écosystème sensible à préserver	
SITE DE RÉFLEXION	p. 49
Description du site	
Enjeux à l'échelle communale	
Structuration des réseaux	
SITE DE PROJET	p. 57
Axe central (RN3) entre Dembéni et Iloni	
Relation spécifique au territoire et au paysage	
Synthèse des enjeux du site	
SUITES DU CONCOURS ENVISAGÉES	p. 70
Missions susceptibles d'être confiées aux équipes Européennes	
Suggestions pour la composition des équipes	

E U R  
P A O  
N

FR

