



ÉTAT DES LIEUX GÉNÉRAL

Quartier Dagoni de la ville de Koungou

Table des matières

1. Présentation de l'étude	12
1.1 Carte interactive : outil d'aide à la compréhension du quartier d'étude.....	13
2. Situation géographique du site	14
3. Organigramme fonctionnel	15
4. Calendrier de l'étude	16
5. Diagnostic diachronique : Dagoni, un ancien quartier de pêcheur	18
5.1 Occupation du sol.....	19
5.2 Développement foncier	21
5.3 Aspect bâti	21
5.4 Réseaux divers	24
5.5 Aspect pédologique	25
5.6 Aspect socio-économique.....	25
5.7 Remarques générales.....	27
6. Diagnostic social : une mixité culturelle dans un quartier familial	29
6.1 Méthodologie	29
6.1.1 Présentation.....	29
6.1.2 Collecte des données	29
6.1.3 Outils	30

6.2.	Analyse des résultats.....	31
6.2.1	Les données générales	31
6.2.2	Le foncier.....	32
6.2.3	Les ménages.....	33
6.2.4	Les situations au regard de l'emploi.....	40
6.2.5	La vie sociale	44
6.2.6	La vie citoyenne	48
6.2.7	L'accès à la culture, aux loisirs, aux sports et aux soins	50
6.2.8	L'habitat	54
6.2.9	Les budgets des familles.....	61
6.2.10	La mobilité.....	64
6.2.11	Les cinq défauts graves	65
6.2.12	L'éligibilité des ménages aux différents dispositifs d'aides.....	67
6.2.13	Les différents profils de l'enquête sociale.....	69
7.	Diagnostic urbain : un tissu urbain dense et varié	71
7.1	Méthodologie	71
7.2	L'aspect structurel des habitations	73
7.2.1	Typologie des constructions	73
7.2.2	Type de toiture	77
7.2.3	Analyse sur l'état structurel	79
7.2.4	Insalubrité des constructions.....	84

7.2.5	Organisation urbaine de l'habitat	86
7.2.6	Vulnérabilité aux risques naturels	88
7.2.7	Synthèse	91
7.3	Les espaces publics	94
7.3.1	Espaces publics formels	94
7.3.2	Espaces publics informels	94
7.4	Les superstructures	96
7.4.1	Activités économiques	96
7.4.2	Etablissement de culte	98
7.4.3	Etablissement loisir/formation	98
7.5	La voirie	100
7.5.1	L'accès aux urgences	102
7.5.2	L'état de la voirie	104
7.5.3	Les caniveaux	106
7.5.4	Les trottoirs	108
7.5.5	Le stationnement	110
7.5.6	Les déplacements	110
7.6	Les réseaux divers	111
8.	Diagnostic environnemental : un quartier sujet à des risques	115
8.1	Le relief	116
8.2	Les risques sanitaires	119

8.3	Les aléas naturels de Koungou	120
9.	Enjeux et préconisations : pour une cohésion urbaine et sociale	126
8.1	Analyse FFOM.....	126
8.2	Tableau des enjeux.....	127
8.3	Classement des préconisations	130
8.4	Proposition de projets.....	131
8.4.1	Localisation des projets.....	134
10.	Conclusion	139
11.	Liste des sigles et glossaire	141
12.	Lexique urbain	142
13.	Lexique social	147
14.	Tableau éligibilité	156
15.	Catégorie socio professionnelle	157
16.	Sources	158
17.	Annexes	159

Table des figures

Figure 1 : Localisation de Mayotte et du quartier de Dagoni (Source : Colin et al., 2019).....	14
Figure 2 : Calendrier de l'étude, 2019	16
Figure 3 : Photographies de Dagoni, 1992 Source : Cabinet d'architecte et d'urbanisme, juillet 1992).....	17
Figure 4 : Carte du quartier de Dagoni en 1989 (Source : Cabinet architecture Dupuy, juin 1989)	19
Figure 5 : Carte du quartier Dagoni en 1992 (Source : Cabinet d'architecte et d'urbanisme, juillet 1992)	20
Figure 6 : Tableau sur l'état du bâti en 1992 (Source : Cabinet d'architecte et d'urbanisme, juillet 1992)	22
Figure 7 : Carte des différents bâtis de Dagoni en 1992 (Source : Cabinet d'architecte et d'urbanisme, juillet 1992)	22
Figure 8 : Schéma d'une case SIM (Source : Grisot,2004).....	23
Figure 9 : Carte des réseaux de voirie de Dagoni en 1992 (Source : Cabinet d'architecte et d'urbanisme, juillet 1992)	24
Figure 10 : Carte des différentes zones du quartier de Dagoni en 1992 (Source : Cabinet d'architecte et d'urbanisme, juillet 1992)	26
Figure 11 : Photographies des habitants du quartier, 2019.....	28
Figure 12 : Evolution de la population de Mayotte et de Dagoni entre 1978 et 2019.....	31
Figure 13 : Les différentes situations des ménages, 2019	33
Figure 14 : Nombre d'occupant par ménage, 2019.....	34
Figure 15 : Proportion des habitants de Dagoni résidant dans un logement surpeuplé ou non surpeuplé, 2019	34
Figure 16 : Pyramide des âges, 2019.....	35
Figure 17 : Statut du logement concernant les habitations de Dagoni, 2019.....	36
Figure 18 : Raisons d'arrivée des ménages dans leur logement, 2019	37
Figure 19 : Les différentes nationalités des mineurs de Dagoni, 2019.....	38
Figure 20 : Les différentes nationalités des personnes majeures de Dagoni, 2019	38
Figure 21 : Les statuts administratifs des mineurs de Dagoni, 2019	39
Figure 22 : Les statuts administratifs des personnes majeures de Dagoni, 2019	39
Figure 23 : Les statuts administratifs de l'ensemble des habitants de Dagoni, 2019.....	40

Figure 24 : La vente de poissons sur la plage de Dagoni	41
Figure 25 : L'arrivée des pêcheurs sur la plage de Dagoni	41
Figure 26 : Le rapport à l'emploi des habitants de Dagoni	42
Figure 27 : Les différentes catégories socio-professionnelles des personnes ayant un emploi à Dagoni, 2019	43
Figure 28 : Répartition des ménages du quartier de Dagoni en fonction de leurs revenus mensuels, 2019	44
Figure 29 : Evaluation de l'ambiance du quartier selon les habitants de Dagoni, 2019.....	44
Figure 30 : Type d'association dont les ménages de Dagoni sont membres, 2019.....	45
Figure 31 : Le temps d'occupation d'un logement d'un ménage, 2019	46
Figure 32 : Le temps d'occupation des habitations dans le quartier, 2019	46
Figure 33 : Les différentes raisons de l'attachement au quartier selon les habitants de Dagoni, 2019.....	47
Figure 34 : Les problèmes majeurs au sein du quartier selon les habitants, 2019	49
Figure 35 : La place de la religion au sein du quartier de Dagoni, 2019.....	50
Figure 36 : Les différents loisirs des habitants de Dagoni, 2019.....	51
Figure 37 : Les différentes activités sportives pratiquées par les habitants du quartier, 2019	52
Figure 38 : Les équipements sportifs manquants, 2019	53
Figure 39 : Les différents types de logement, 2019	54
Figure 40 : Les différents motifs d'inadaption dans le logement selon les habitants du quartier, 2019	55
Figure 41 : Les différentes structures du bâti possédant au minimum 5 motifs d'inadaption, 2019.....	56
Figure 42 : Prévision des travaux concernant les habitations du quartier se déclarant propriétaires de leur logement, 2019.....	56
Figure 43 : Manière dont les travaux vont être menés concernant les habitants qui font et/ou envisagent des travaux, 2019	56
Figure 44 : Evaluation des différentes structures du bâti concernant le quartier de Dagoni, 2019.....	57
Figure 45 : Statut du logement concernant les habitants de Dagoni résidant dans une construction en dur, 2019	58
Figure 46 : Statut du logement concernant les habitants de Dagoni résidant dans une construction en semi-dur, 2019.....	58
Figure 47 : Statut du logement concernant les habitants de Dagoni résidant dans une construction précaire, 2019	58
Figure 48 : Etat du bâti, 2019.....	59
Figure 49 : Les revêtements de sol, 2019	60
Figure 50 : Les équipements intérieurs, 2019	61

Figure 51 : Répartition du loyer en fonction du type de construction, 2019.....	62
Figure 52 : Répartition du budget par ménage, 2019	63
Figure 53 : Les déplacements internes des habitants de Dagoni, 2019	65
Figure 54 : Les 5 défauts graves, 2019	66
Figure 55 : Eligibilité aux différents dispositifs d'aide pour les ménages enquêtés, 2019	68
Figure 56 : Photographies de Dagoni, 2019	70
Figure 57 : Construction en semi-dur sur le quartier de Dagoni, 2019	73
Figure 58 : Type de construction sur le quartier de Dagoni, 2019	73
Figure 59 : Construction précaire sur le quartier de Dagoni, 2019	73
Figure 60 : Construction en dur sur le quartier de Dagoni, 2019	73
Figure 61 : Cartographie de la typologie structurelle des habitations de Dagoni, commune de Koungou, 2019	74
Figure 62 : Nombre de case SIM parmi les constructions en dur, 2019.....	75
Figure 63 : Case SIM sans extension, 2019	75
Figure 64 : Case SIM avec extension, 2019	75
Figure 65 : Cartographie de la localisation des Case SIM de Dagoni, commune de Koungou, 2019.....	76
Figure 66 : Type de toiture sur le quartier de Dagoni, 2019	77
Figure 67 : Habitation présentant des aciers en attente sur sa toiture, 2019	77
Figure 68 : Cartographi des toitures des habitations de Dagoni, commune de Koungou, 2019	78
Figure 69 : Etat des pathologies sur les habitations du quartier de Dagoni, 2019	79
Figure 70 : Etat des défauts structurels des habitations du quartier de Dagoni, 2019	79
Figure 71 : Etat des habitations sur le quartier de Dagoni, 2019	80
Figure 72 : Habitations en différent état (Mauvais, bon et moyen +), 2019.....	80
Figure 73 : Cartographie de l'état général des habitations de Dagoni, 2019.....	81
Figure 74 : Proposition d'aménagement pour le quartier de Dagoni, 2019	82
Figure 75 : Proposition d'aménagement pour le quartier de Dagoni, 2019	82
Figure 76 : Cartographie des propositions d'aménagement de Dagoni, 2019	83
Figure 77 : Nombre de banga sur le quartier de Dagoni	84

Figure 78 : Cartographie de l'habitat insalubre de Dagoni, 2019	85
Figure 79 : Hauteur des habitations sur le quartier de Dagoni, 2019	86
Figure 80 : Cartographie de la hauteur des habitations de Dagoni, 2019.....	86
Figure 81 : Cartographie de l'organisation de l'habitat de Dagoni, 2019.....	87
Figure 82 : Habitation en risque inondation et submersion marine, 2019	88
Figure 83 : Cartographie des habitations en risques inondation et submersion marine de Dagoni, 2019	89
Figure 84 : Cartographie du bâti en rénovation lourde face aux risques naturels de Dagoni, 2019	90
Figure 85 : Organisation urbaine du quartier de Dagoni, 2019	91
Figure 86 : Synthèse finale des propositions d'aménagement sur le quartier de Dagoni, 2019	91
Figure 87 : Cartographie de synthèse de Dagoni, 2019	92
Figure 88 : Cartographie des prévisions d'aménagement de Dagoni, 2019	93
Figure 89 : Photographie des espaces publics formels et informels sur Dagoni, 2019	94
Figure 90 : Cartographie des espaces publics formels et informels de Dagoni, 2019.....	95
Figure 91 : Photographies des commerces de Dagoni, 2019.....	96
Figure 92 : Cartographie des activités économiques de Dagoni, 2019	97
Figure 93 : Photographies des mosquées et de l'école coranique de Dagoni, 2019.....	98
Figure 94 : Cartographie des établissements de culte et du Foyer de Dagoni, 2019	99
Figure 95 : Type de voirie, 2019	100
Figure 96 : Cartographie des types de voirie de Dagoni, commune de Koungou, 2019	101
Figure 97 : Photographies des voiries de Dagoni, 2019	102
Figure 98 : Cartographie des usages de voiries de Dagoni, commune de Koungou, 2019	103
Figure 99 : Etat de la voirie	104
Figure 100 : Revêtement des voiries	104
Figure 101 : Cartographie de l'état des voiries de Dagoni, commune de Koungou, 2019	105
Figure 102 : Photographies des caniveaux de Dagoni, 2019	106
Figure 103 : Cartographie de la localisation des caniveaux, commune de Koungou, 2019	107
Figure 104 : Cartographie de la localisation des trottoirs de Dagoni, commune de Koungou, 2019	109

Figure 105 : Cartographie de la localisation des points de déplacement de Dagoni, commune de Koungou, 2019	111
Figure 106 : Photographies de Dagoni, 2019	114
Figure 107: Cartographie du relief de Dagoni, commune de Koungou, 2019	117
Figure 108 : Cartographie de l'aléa retrait du trait de côte de Dagoni, commune de Koungou, 2019	118
Figure 109 : Localisation et photographies de la ravine, Dagoni, 2019.....	120
Figure 110 : Cartographie de l'aléa mouvement de terrain de Dagoni, 2019.....	121
Figure 111 : Cartographie de l'aléa inondation à Dagoni, 2019	123
Figure 112 : Cartographie de l'aléa submersion marine de Dagoni, 2019	124
Figure 113 : Tableau FFOM du quartier de Dagoni, 2019	126
Figure 114 : Tableau des enjeux présents sur Dagoni, 2019	129
Figure 115 : Tableau récapitulatif des différentes priorités de préconisations, 2019.....	130
Figure 116 : Cartographie des trois zones de préconisations, 2019.....	Erreur ! Signet non défini.
Figure 117 : Carte schématique des préconisations - zone 1, 2019.....	136
Figure 118 : Carte schématique des préconisations - zone 2, 2019.....	137
Figure 119 : Carte schématique des préconisations - zone 3, 2019.....	138

1. Présentation de l'étude

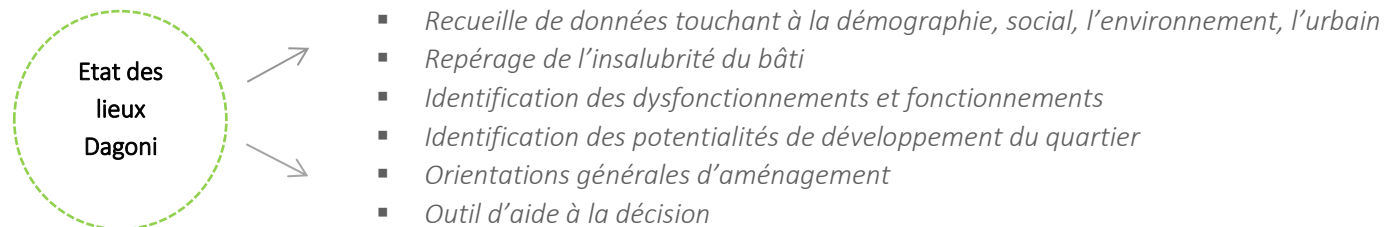
État des lieux général du site de Dagoni, quartier de Majicavo-Koropa de la ville de Koungou.

Ce dossier a été réalisé par des étudiantes de Polytech Tours en Aménagement du territoire et Environnement pour l'Établissement Public Foncier d'Aménagement de Mayotte, en assistance technique à la ville de Koungou. Le projet porté par la ville est financé par l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain. Le dossier est constitué comme un outil d'aide à la décision, il doit permettre une identification claire des dysfonctionnements, des besoins et de la résilience du site. L'objectif est de recueillir des données sur le site afin de proposer des stratégies d'intervention adaptées à la résolution des problèmes urbains, notamment d'insalubrité.

Il a été réalisé par Janna Allouche, Manon Colin, Margaux Jégou et Anna Pacaud sous la direction de Yves-Michel Daunar, Directeur Général de l'EPFAM¹ et de Clément Guillermin, Directeur de la Stratégie et des Opérations.

Nous tenons à remercier l'ensemble des personnes qui ont facilité l'élaboration de ce diagnostic notamment David Le Claire, Chargé de projet NPNRU, l'équipe de l'EPFAM ainsi que toutes les personnes extérieures sollicitées.

Pour ce faire, quatre diagnostics ont été réalisés : diachronique, social, urbain et environnemental. Pour une analyse pluridisciplinaire, ces derniers sont sous-divisés en plusieurs parties. Le travail a pour finalité divers objectifs :



¹ Tous les mots en italique sont définis dans le lexique

1.1 Carte interactive : outil d'aide à la compréhension du quartier d'étude

L'enquête terrain a permis de s'imprégner de l'atmosphère de Dagoni. Des photographies de l'environnement du quartier ont été prises permettant ainsi de visionner l'ambiance du site. Une carte interactive est proposée afin de géolocaliser ces photographies et de compléter le rapport par un support visuel.

Cette carte est divisée en 20 couches présentant des photographies et texte explicatif sur le contexte ou la définition de l'élément. Les thèmes abordés sont les suivants :

- Les superstructures :
 - Les établissements de loisir, d'éveil et de formation : foyer
 - Les établissements de cultes : mosquées et école coranique
 - Magasins de vente : épiceries, magasin de meuble, boulangerie, restaurant, point de vente de poisson et magasin de cosmétique
 - Artisans : ébéniste et mécanicien
- Les espaces publics formels
- Les espaces publics informels
- Le diachronique : localisation de photographies historiques datant de 1992
- La ravine
- Les mobiliers urbains formels et informels
- Les déchets : ordures ménagères, déchets verts, ferrailles, électro-ménagers et points de collectes

La carte interactive est disponible en ligne à l'adresse suivante : <http://u.osmfr.org/m/333549/>

2. Situation géographique du site

La commune de Koungou située au Nord-Est de l'île de Mayotte couvre une superficie de 2 841 hectares et se compose de six villages côtiers : Kangani, Koungou, Longoni, Majicavo-Koropa, Majicavo-Lamir, et Trévani. Ces six villages sont traversés par la route nationale n°1 (RN1).

Depuis 2012, la commune de Koungou s'est engagée dans un nouveau cadre pour la politique de la ville. Par décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014, l'État a identifié trois sites sur Koungou comme Quartiers Prioritaires relevant de la Politique de la Ville (QPV) : Majicavo-Koropa, Koungou village et Longoni (Ville de Koungou, 2017). Le terrain d'étude Dagoni, se situe au sein du village Majicavo-Koropa.

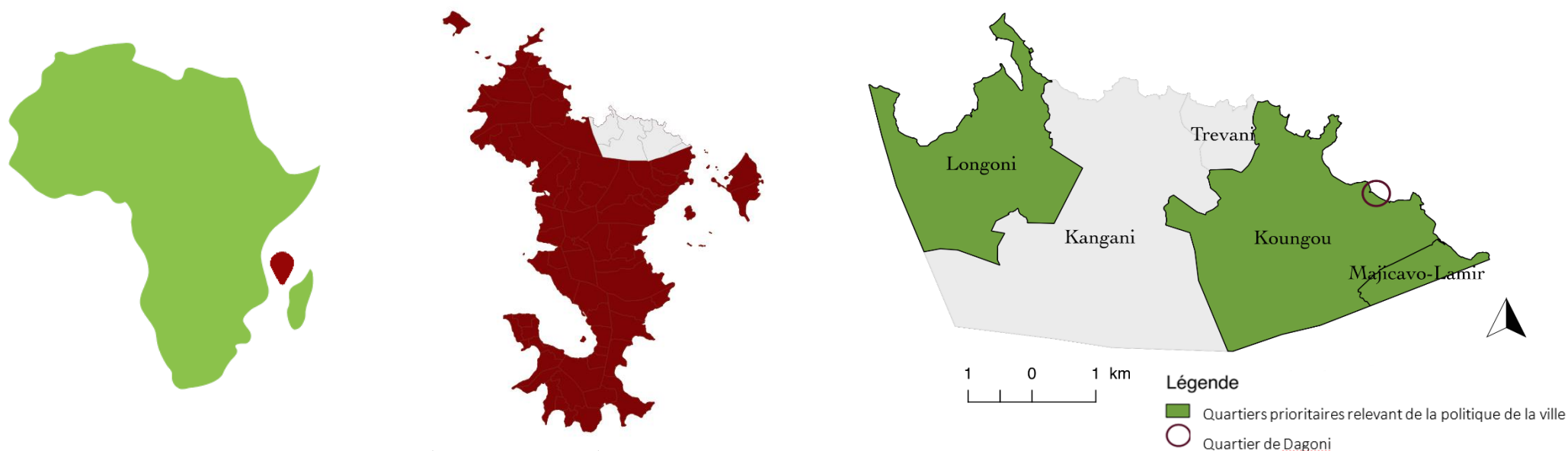


Figure 1 : Localisation de Mayotte et du quartier de Dagoni (Source : Colin et al., 2019)

3. Organigramme fonctionnel

Cellule projet

❖ EPFAM

Yves-Michel Daunar
Directeur Général

Clément Guillermin
Directeur de la Stratégie et des Opérations

Sophie Baudoux
Chargée d'Opérations renouvellement urbain

Janna Allouche, Manon Colin, Margaux Jégou et Anna Pacaud
Stagiaires de l'école Polytech Tours
Aménagement du Territoire et Environnement

Etudes et opérations déjà réalisées

PPRN
PCLHI de Koungou
SDGEP de Koungou

Maîtrise d'Ouvrage

ANRU
Commune de Koungou

Partenaires

IRTS
BET TEMA
SIDEVAM
INSIDENS
Mairie de Koungou (Archives,
Service foncier, Service
aménagement, CCAS)
Archives Départementale
DEAL
SIM

Concertation

Distribution de flyers sur le quartier

4. Calendrier de l'étude

L'étude s'est déroulée sur trois mois. Elle est composée de deux phases :

- Une partie bureau avec l'élaboration de la méthodologie des diagnostics et l'analyse des données
- Une partie terrain qui a permis le recueil de toutes les données.

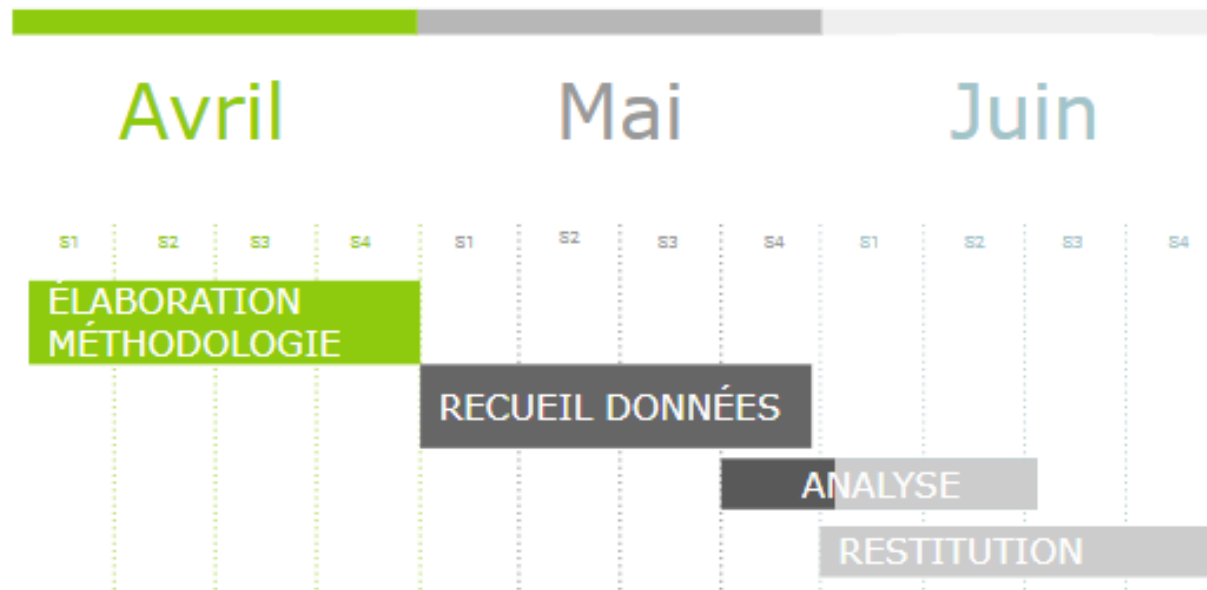


Figure 2 : Calendrier de l'étude, 2019



Figure 3 : Photographies de Dagoni, 1992 Source : Cabinet d'architecte et d'urbanisme, juillet 1992

Diagnostic diachronique

5. Diagnostic diachronique : Dagoni, un ancien quartier de pêcheur

Selon l'*INSEE*, 32 156 habitants ont été recensés en 2017 sur la commune de Koungou. Elle est ainsi la deuxième commune la plus peuplée de l'île suivant Mamoudzou. Koungou constitue le 2ème lieu d'activité économique avec la présence du port de Longoni, la centrale électrique, le stockage des hydrocarbures et une importante zone industrielle. Ce territoire attractif présente de forts potentiels, mais concentre également des fragilités. Les six villages de la commune de Koungou possèdent chacun une morphologie propre liée à leur histoire. Afin d'appréhender au mieux les caractéristiques du terrain d'étude, il semble nécessaire de commencer par une approche historique.

Koungou fait partie avec le village de Dembénì, des premiers villages de l'archipel des Comores. Des études archéologiques ont démontré l'existence de deux grandes périodes à Mayotte s'étalant des années 800 aux années 1800 :

- *Dembénì du VIIIe au XIIIe siècle désigné "Période Archaïque"*
- *Tsingoni du XVe au XVIIIe siècle appelé également "Période Classique"*

Les chercheurs ont relevé des traces d'occupation datant de la période Archaïque sur les sites de Koungou, Majicavo, Bagamoyo et Dembeni. Selon les recherches effectuées, les sites de Koungou et Majicavo étaient des sites temporaires de pêcheurs et agriculteurs semi-nomades. Les deux autres sites accueilleraient de véritables villages et villes fixes étendus sur plusieurs hectares (CET Mayotte et Agence Robin et Carbonneau, 2016).

Pour la réalisation de cette étude diachronique, diverses recherches ont été effectuées afin de récupérer des données sur le site de Dagoni. De nombreux documents portent sur la commune de Koungou et sont non spécifiques au quartier Dagoni, anciennement appelé le village de Majicavo-Koropa. Cependant, deux documents clefs ont été récupérés aux archives départementales apportant des informations sur le site :

- Cabinet d'architecture et d'urbanisme, juillet 1992, Collectivité territoriale de la commune de Koungou, Résorption de l'Habitat Insalubre du village de Majicavo-Koropa,
- Cabinet architecture Dupuy, juin 1989, Commune de Koungou Schéma d'aménagement du village de Majicavo-Koropa, Un site historique

Le diagnostic diachronique va ainsi s'appuyer sur ces deux documents et permettre une analyse du développement du quartier au cours de ces dernières années.

5.1 Occupation du sol

Le village de Majicavo-Koropa situé dans la commune de Koungou se constitue d'un village historique : Dagoni, bâti dans les années 70. Avant cela, le village était non urbanisé comme le montre la photographie aérienne de 1950-1965. À l'origine, le village correspondait à un groupe familial. Il constituait le cadre de la vie sociale, religieuse et politique et possédait une entité indépendante. Il fonctionnait à l'entraide et bénéficiait des terres cultivables et résidentielles. Deux mosquées se sont implantées au village de Dagoni, une au Nord-Est le long de la digue en pierre et la mosquée du Vendredi au Sud-Ouest en limite de la nationale près du pont enjambant la ravine. L'islam est fortement présent dans la vie mahoraise. Il fixe les modalités de comportement de l'individu au sein d'un groupe (Richter,2005). Les villageois ont ainsi cotisés pour la construction et l'entretien de ces mosquées.

Le village mahorais n'a pas de centre. « L'orientation des cases ne tient pas compte des conditions climatiques contrairement aux mosquées qui sont orientées vers la Mecque ». Les maisons avoisinant la mosquée abritaient généralement les familles nobles ou les familles des fondateurs du village. Chaque espace du village est disposé à une catégorie de personne précise. L'espace de l'homme est celui de la rue, des places, de la mosquée... L'espace de la femme est celui des venelles semi-publiques et du marché et l'espace des enfants celui de la rue. Les équipements publics sont quasi inexistantes. Les commerçants et artisans sont peu nombreux et ne possèdent pas d'emplacement privilégié (Richter,2005).

À la suite de son développement, en 1989, Dagoni était reconnu comme grand village en expansion. Cependant, le manque d'aménagement était d'autant ressenti par la population que le village s'était étendu rapidement et anarchiquement.



Figure : Photographie aérienne de Dagoni en 1950-1965 (Source : Géoportail)

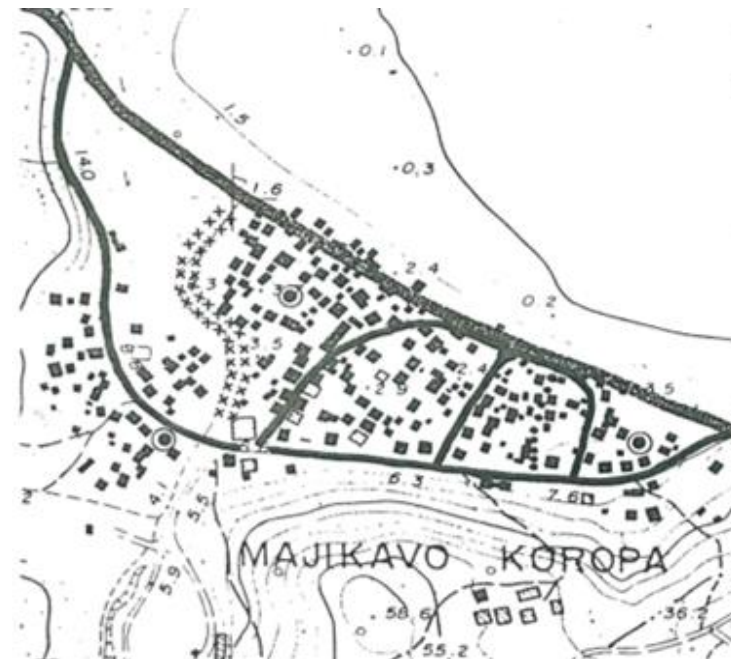


Figure 4 : Carte du quartier Dagoni en 1989 (Source : Cabinet d'architecte Dupuy, 1989)

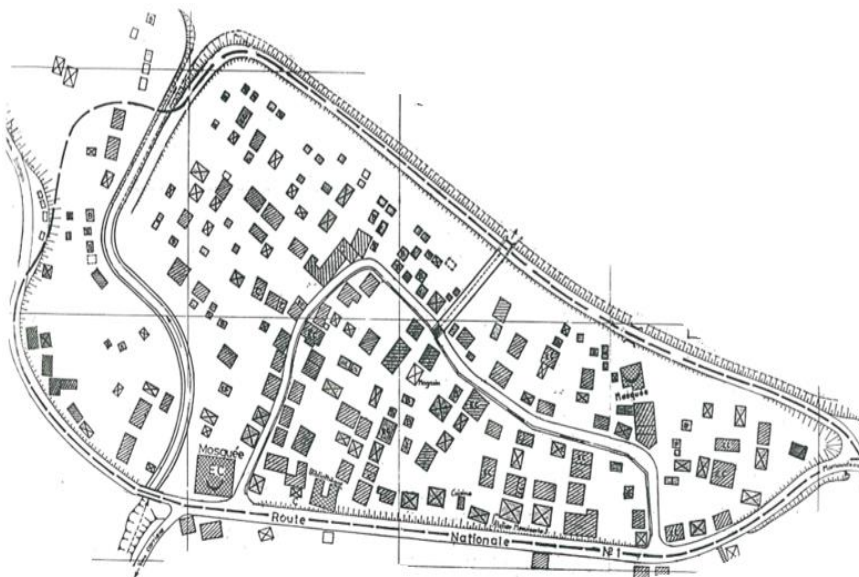


Figure 5 : Carte du quartier Dagoni en 1992 (Source : Cabinet d'architecte et d'urbanisme, juillet 1992)



Figure : Photographie aérienne de Dagoni 2016 (Source : Géoportail)

5.2 Développement foncier

Au sein de la société mahoraise, la propriété des terres est une notion fondamentale et même vitale. Tout mahorais natif d'un village a droit à un terrain dans son village de naissance. Pour comprendre la situation foncière à Mayotte, il est alors important de connaître l'organisation de la société mahoraise. Contrairement aux terrains agricoles qui sont transmis de père en fils, la propriété de la terre servant de support de maison est transmise de mère en fille. C'est ainsi que l'homme habitera dans la maison de son épouse, construite par le père de celle-ci et située sur un terrain appartenant à la mère de son épouse dans le village de naissance de cette dernière (Richter, 2005).

Les accords de propriété se sont faits par voie orale. Les habitants ont alors un droit coutumier et non un droit juridique de propriété. Ce qui explique que le périmètre d'étude situé en zone Urbaine ne comportait aucune propriété privée. L'ensemble des terrains appartenait à la Communauté territoriale de Mayotte, commune de Koungou (Cabinet d'architecture et d'urbanisme, 1992).

5.3 Aspect bâti

Les bâtiments présents sur Dagoni dans les années 80-90 étaient essentiellement des cases typiques de l'architecture mahoraise. Le quartier se composait également de *bangas* qui correspondaient à des petites maisons construites par les garçons mahorais à leur puberté. Cette construction symbolise le passage à l'indépendance et constitue les prémices de l'extension du village.

Cet ancien village constitué de quartiers peu denses possédait alors tous les types de cases (dures, traditionnelles et *bangas*). La plupart des cases se construisaient en "*dur*" avec le principe du shanza (parcelle clôturée dans son intégralité) représentant l'organisation traditionnelle de la parcelle familiale. Sur le shanza on retrouvait la case située en bordure de parcelle donnant sur la rue (la nyumba), deux entrées dans l'espace familial, une donnant directement sur le shanza, l'autre dans la case, et un certain nombre d'éléments qui s'organisait dans l'espace ouvert du shanza (Grisot, 2004). L'habitat traditionnel mahorais, le nyumba-shanza, traduisait les rapports sociaux qui règlent la vie du village et celle de la famille. Cet élément présent il y a une vingtaine d'année, est aujourd'hui en voie de disparition à Mayotte sous l'effet des transformations sociétales et de la forte pression démographique (Naturalistes, no date).

Le quartier comprenait en 1992 un total de 203 habitations avec 10 % de cases *SIM*, 56% de cases traditionnelles et 34% de cases parpaing.

STRUCTURE						ETAT
SIM	PARPAING	MIXTE	BOIS	TORCHIS	TRADITIONNELLE	
3	22		1		2	NEUF 13,69%
1	28	1	1		11	BON 20,74%
	18	1		2	40	MOYEN 30,09%
	1			10	54	MAUVAIS 32,05%
					7	TRES MAUVAIS 3,43%
4	69	2	2	12	114	
1,96%	33,94%	0,98%	0,98%	5,88%	56,26%	
TOTAL GENERAL					203	

Figure 6 : Tableau sur l'état du bâti en 1992 (Source : Cabinet d'architecte et d'urbanisme, juillet 1992)

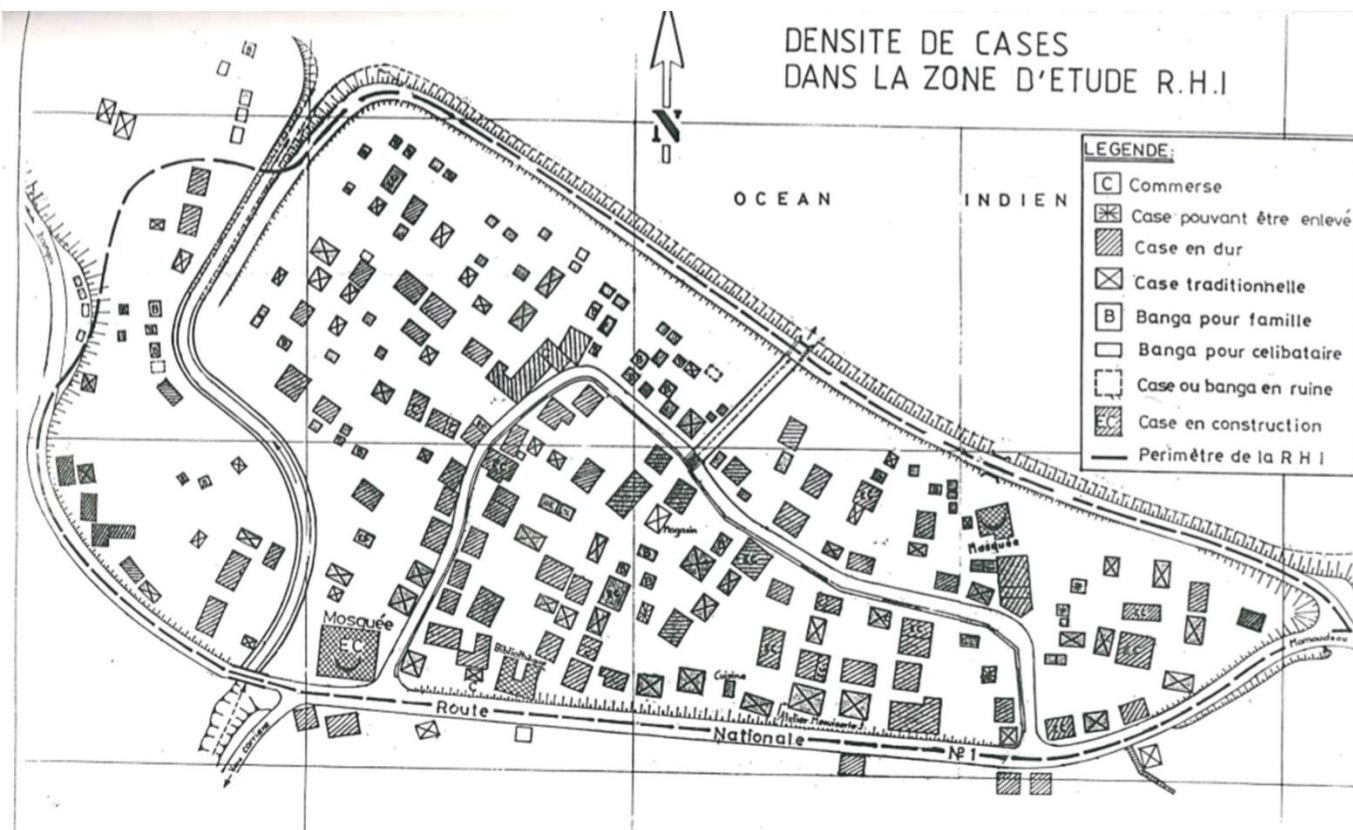


Figure 7 : Carte des différents bâtis de Dagoni en 1992 (Source : Cabinet d'architecte et d'urbanisme, juillet 1992)

Le parpaing est pour la population mahoraise le matériau par excellence. Il est le symbole de la réussite sociale qui s'affirme progressivement dans les quartiers mahorais. Cette construction étalée dans le temps prend souvent la forme d'un tas de parpaing empilé devant la maison en attente de financement. À l'inverse on retrouvait des cases traditionnelles en matériaux naturels qui se sont généralisées par des cases précaires en tôle. L'importation a fait exploser la part des « doubles tôles » (murs et toiture en tôle) dans l'habitat mahorais (Grisot, 2004). Ces cases construites en moins d'une journée sont la cause d'une explosion de l'habitat précaire sur Mayotte.

Un autre type de case est apparu dans les années 80 sur le territoire et également sur le terrain d'étude : La case *SIM* (Société Immobilière de Mayotte). Ce modèle d'habitation est survenu afin de s'attaquer au problème majeur de l'habitat précaire. La constitution de la Société Immobilière de Mayotte dans les années 70 est rapidement devenue l'outil d'une politique d'habitat social. Cette politique a eu pour but de concevoir des modèles d'habitat adaptés aux modes de vie locaux, afin de mettre en place une politique massive de construction pour répondre aux besoins en logements (Grisot, 2004).

Dans les années 80, une case-type prend rapidement le nom de « case *SIM* ». Ce modèle d'habitation est facilement identifiable par son approche architecturale particulière. Les cases produites par la SIM dans le cadre de la politique d'habitat sont proposées en remplissage Bloc de Terre Comprimée puis en parpaing depuis 2000. Différentes générations de case SIM se sont succédées sur l'île.



Figure 8 : Schéma d'une case SIM (Source : Grisot, 2004)

5.4 Réseaux divers

Excepté la route nationale n°1, l'ensemble de voiries de distribution était très sommaire et restait à aménager. Les chemins piétons étaient boueux en saison de pluie et les réseaux d'évacuation bouchés. Aucune place de parking était conçue au sein de Dagoni.

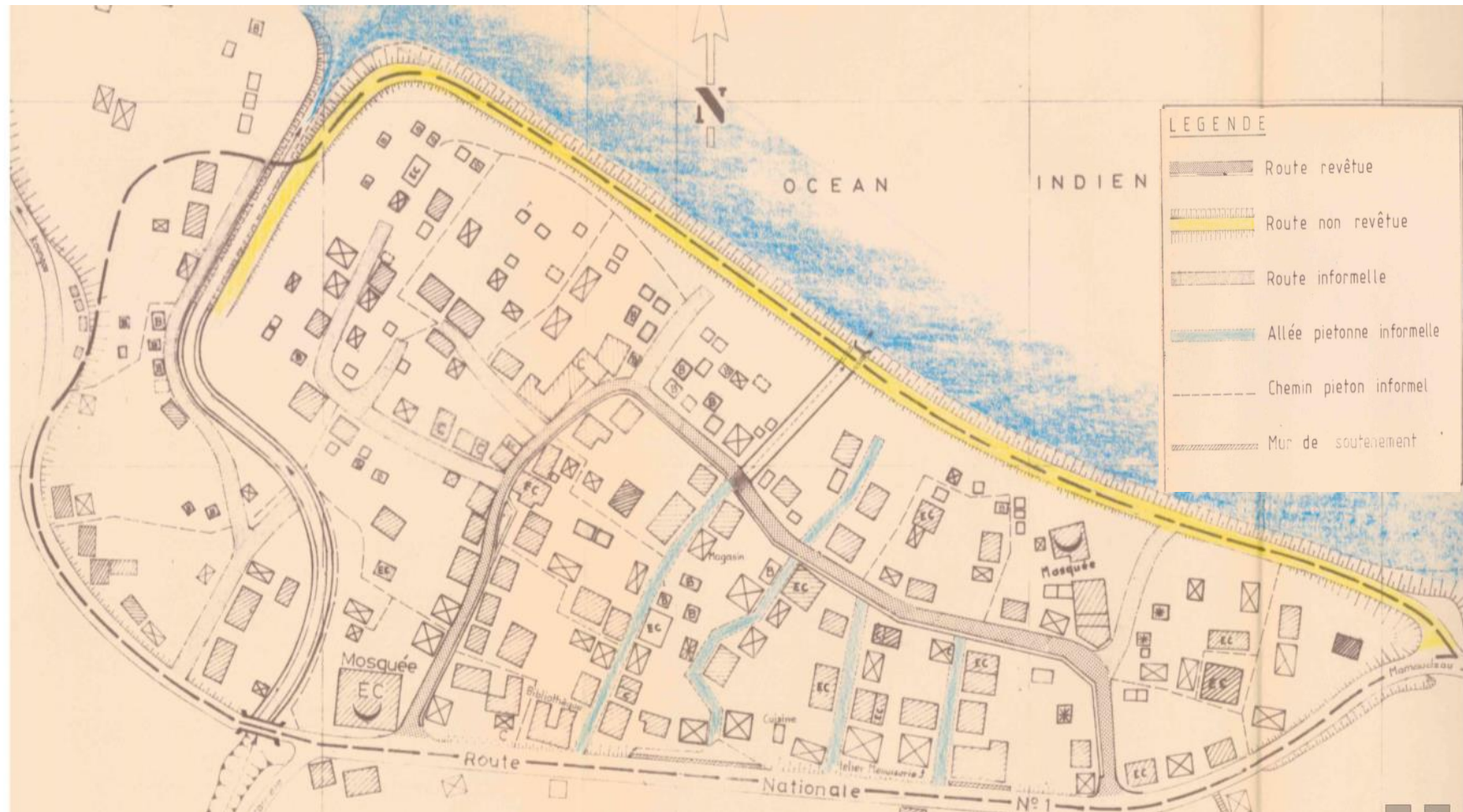


Figure 9 : Carte des réseaux de voirie de Dagoni en 1992 (Source : Cabinet d'architecte et d'urbanisme, juillet 1992)

L'ensemble des points d'eaux était individuel. Toutefois il existait quelques points d'eau public situés à proximité du carrefour et de la mosquée, servant en même temps de lieu de lessive collectif. Le principal ouvrage d'évacuation de l'eau pluviale correspondait à la ravine. Les restes de caniveaux et des évacuations étaient précaires. L'assainissement des bâtiments se faisait par fosses sèches assurant des conditions sanitaires peu satisfaisantes. Dagoni connaissait le problème propre de tous les villages de l'île à savoir le manque de réseaux collectifs.

Concernant le traitement des ordures ménagères, il existait un point de collecte (bac à ordures) situé le long de la route nationale. Cependant, la ravine et le front de mer servaient de dépôt sauvage comme c'est le cas actuellement.

L'ensemble des réseaux électriques existant demeurait jusqu'alors très sommaire et ne répondait pas aux normes (Cabinet architecture Dupuy, juin 1989).

5.5 Aspect pédologique

Le problème rencontré à Majicavo-Koropa est commun dans toute l'île. Le village de Dagoni est implanté sur un ancien platier rocheux et corallien, expliquant le début des alluvions fines et passées sableuses entre les premières constructions et le platier. Cependant, la partie Nord du village a été remblayée et a amené l'altitude de 20cm à environ 3m, ce qui annule l'incidence du flux et les reflux dans cette partie. Exceptionnellement, par forte marée, des déferlantes pouvaient atteindre les premières cases (Cabinet d'architecture et d'urbanisme, 1992).

5.6 Aspect socio-économique

D'après le rapport RHI de 1992, on dénombrait 850 habitants dans l'ensemble du village de Koungou, et le quartier objet de l'étude (à savoir Dagoni) comportait environ les 2/3 des habitants. C'était une population essentiellement rurale, bénéficiant de la proximité de Mamoudzou. La culture vivrière et la pêche occupaient une place importante.

Plus que dans tout autre territoire français, les caractéristiques de la population vivant à Mayotte sont le résultat d'une combinaison entre migrations et natalité très spécifique au département. Le terrain d'étude était composé en deux parties : zone B et zone A. Ces zones comprenaient une population d'origine mixte.

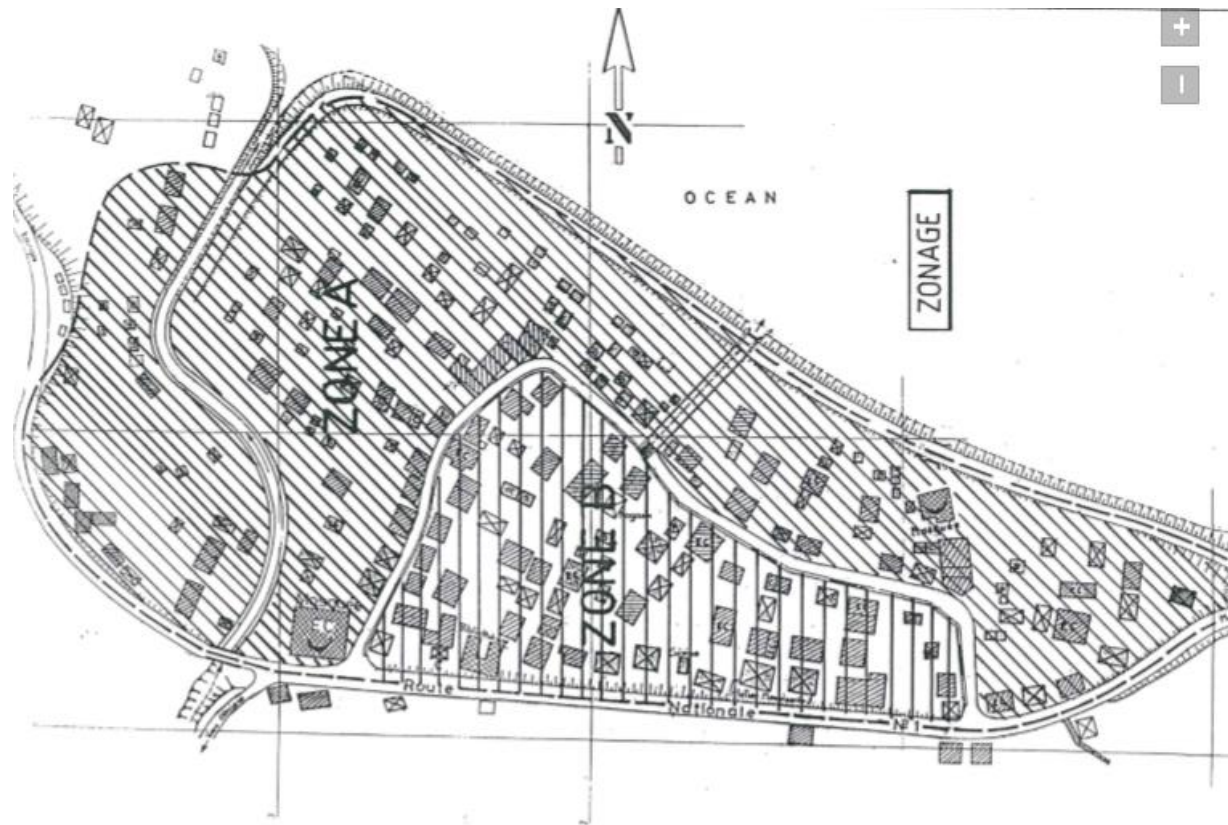


Figure 10 : Carte des différentes zones du quartier de Dagoni en 1992 (Source : Cabinet d'architecte et d'urbanisme, juillet 1992)

- **Caractéristiques de la zone A**

- 126 Français
- 11 Comoriens

56% de la population était active et 44% inactive.

- **Caractéristiques de la zone B**

- 51 Français
- 8 Comoriens

54% de la population était active et 46% inactive.

Un recensement a également été effectué sur le site de Dagoni dénombrant pour les zones A et B, 909 personnes comprenant 40.9% d'adultes et 59.1% d'enfants. Le nombre total de ménages était de 141. Une contradiction apparaît avec le nombre d'habitant en fonction de leur nationalité et le nombre d'habitant total du site.

5.7 Remarques générales

Le développement du village s'opérait anarchiquement sur le plateau dominant le site du village ancien Dagoni. Son extension s'est faite sans le plan d'ensemble obtenant un développement difficilement contrôlable du village, dans lequel la question foncière de l'espace constructible s'opérait coup par coup (Cabinet d'architecture et d'urbanisme,1992).

Parallèlement aux incidences de développement que sont : le manque d'équipements publics, l'absence de places pour se rassembler et les liaisons difficiles à l'intérieur du village, se posait le problème de zones insalubres en front de mer. La restructuration de l'ancien village Dagoni était ainsi prévue afin de déplacer le quartier insalubre menacé par la mer et d'aménager de manière cohérente le plateau où s'est installé le nouveau village (Cabinet d'architecture et d'urbanisme,1992). Les objectifs principaux des élus à l'époque étaient les suivants :

- Poursuivre l'aménagement du quartier déjà commencé par la protection du front de mer avec la construction d'une digue
- Aménager les abords immédiats de cette digue : remblaiements pour rehausser le terrain au niveau de la digue
- Création d'espaces publics
- Création d'une maison des jeunes
- Création d'une école primaire en fonction de la programmation de l'Education Nationale
- Aménagement des abords des mosquées
- Protection de la population en fonction de la construction projetée de la RN1 traversant le village (système de ralentisseurs de véhicules...)
- Relogement des décasés



Figure 11 : Photographies des habitants du quartier, 2019

Diagnostic social

6. Diagnostic social : une mixité culturelle dans un quartier familial

6.1. Méthodologie

6.1.1 Présentation

L'enquête sociale est la source statistique majeure pour décrire le ressenti des habitants de Dagoni et la vie dans le quartier. Elle permet de recueillir des informations qui traduisent le point de vue de la population. Le but est de mettre en avant la place du citoyen et son opinion concernant son cadre de vie dans le quartier afin d'analyser les besoins d'un usage quotidien du territoire. Cette étude vise aussi à appréhender la réaction de la population face à un potentiel projet d'aménagement et leur degré de volonté face à un éventuel changement.

C'est pourquoi, plusieurs problématiques se sont posées :

- *Quelles sont les problématiques sociales prépondérantes sur le quartier ainsi que les forces et les faiblesses qui en découlent ?*
- *Quels sont les problèmes majeurs que rencontre la population et les besoins qui y sont liés ?*
- *Quelles sont les tendances réactionnelles de la population face à un projet d'aménagement ?*
- *Quelles sont leurs capacités à le financer et leur degré d'éligibilité face aux dispositifs d'aide ?*

6.1.2 Collecte des données

À l'heure actuelle, aucunes données sociales n'ont été initialement recensées à l'échelle du quartier de Dagoni. Les dernières données datant de 1992 ne sont plus valides. La parole de l'habitant représente donc la source de résultat brut pour la suite des analyses sociales.

Afin de recueillir ces données quantitatives, un questionnaire semi-directif a été réalisé dans le but de mener une enquête auprès des résidents du quartier. Ce questionnaire réunit différents thèmes : identité, composition du ménage, habitat actuel, relogement, vie sociale, citoyenneté, éligibilité aux dispositifs, consommation/alimentation, culture/loisirs/sport, accès aux soins, mobilité.

6.1.3 Outils

La première approche avec la population s'est faite avec la distribution de flyers en français et en shimaoré auprès des habitants de Dagoni afin de leur présenter la future étude dans le quartier. Cette action a ainsi permis d'avoir un échange direct avec la population avant de commencer les entretiens.

Une fiche d'observation concernant l'éligibilité aux aides est complémentaire à chaque questionnaire pour observer la situation des habitants et évaluer leur degré d'éligibilité aux différents dispositifs.

Afin d'établir l'échantillon, sans disposer du nombre d'habitant, le nombre de construction a servi de base de calcul. Entre 15% et 20% de l'ensemble des constructions (267) a permis de réaliser ces entretiens auprès de 48 ménages.

Au total à Dagoni, il y a 267 constructions dont :

- 32 constructions précaires soit 12%
- 14 constructions en semi dur soit 5%
- 221 constructions en dur soit 83%

À défaut d'un tirage aléatoire, la méthode empirique des quotas a été choisie pour constituer un échantillon de réponses qui respecte les caractéristiques du site étudié notamment le type de bâti dans lequel les habitants résident.

De ce fait, 48 enquêtes aléatoires ont été réalisées :

- 6 ménages résidant dans une construction précaire
- 3 ménages résidant dans une construction en semi dur
- 39 ménages résidant dans une construction en dur

Pour la réalisation des statistiques, deux échantillons distincts ont été utilisés :

- Echantillon 1 : Echantillon correspondant aux 48 enquêtés
- Echantillons 2 : Echantillon correspondant aux enquêtés et aux occupants des ménages soit 196 habitants

Dans chaque partie, une précision sur l'échantillon est signalée afin de savoir sur quel échantillon les analyses ont été faites.

6.2. Analyse des résultats

6.2.1 Les données générales

Une population croissante

Evolution démographique

Depuis 1978, la population mahoraise ne cesse d'augmenter. Aujourd'hui, il est difficile de donner le nombre exact d'habitants à Dagoni. Après avoir réalisé l'enquête des bâtis, une estimation du nombre de logement présent sur Dagoni a été possible. Afin de calculer le nombre d'habitant, il a suffi de multiplier le nombre de logement par le nombre moyen de personne par ménage. A cet issu, la corrélation de la courbe à une échelle plus large, celle de Mayotte, et plus restreinte, celle de Dagoni permet de dresser un profil de croissance et de valider la cohérence des données.

L'estimation de la population au sein du quartier de Dagoni pour l'année 2019 se situe à environ 1600 habitants.

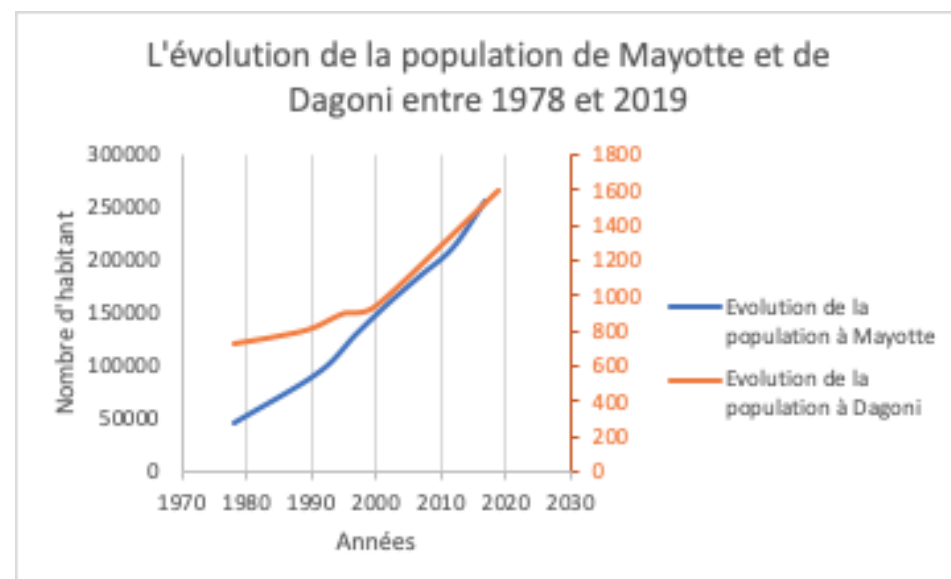


Figure 12 : Evolution de la population de Mayotte et de Dagoni entre 1978 et 2019

La population enquêtée

Parmi les 48 ménages enquêtés (échantillon 1), il y a 196 personnes occupants les logements. Parmi ces 196 personnes, il y a 86 enfants et 110 adultes. Le nombre moyen de personne par foyer est alors de 4,6 personnes.

Une double vocation usuelle des logements

Certaines constructions ont différentes fonctions. 13% des logements enquêtés (échantillon 1) ont la fonction d'habitation et également de "local professionnel". Les ménages utilisent une de leur pièce comme espace de vente et cela leur permet d'obtenir un revenu supplémentaire dit informel pour subvenir à leur besoin. Parmi ces espaces de vente, certains sont réservés à la vente de produits secs, d'autres à la vente de produits frais et de produits préparés, ou encore à la vente de vêtements.

6.2.2 Le foncier

Des propriétaires sans titre juridique de propriété

Sur Dagoni, le foncier appartient essentiellement à l'Etat, et au département. En effet, la situation géographique de Dagoni justifie le nombre important de parcelle appartenant à l'Etat. Une grande part du quartier fait partie des 50 pas géométriques naturels des outre-mer. Très peu de parcelles sont privées. Cependant 50% des enquêtés (échantillon 1) se déclarent propriétaires de leur terrain ainsi que de leur logement. Les accords de propriété se sont faits par voie orale et seulement 17% des personnes se déclarant propriétaires possède un titre juridique de propriété. Ceci reflète la complexité du foncier qui perdure à l'échelle de Mayotte.

6.2.3 Les ménages

Une majorité de couples avec enfants

Il y a une proportion non négligeable d'unions mixtes entre deux personnes de pays de naissance différents et un écart d'âge élevé entre conjoints.

Les ménages sont principalement des couples avec enfants soit une part de 58% des enquêtés (échantillon 1). 15% des ménages vivent en cohabitation (en famille avec les oncles, tantes, cousins et les amis). Les personnes seules avec enfants, représentant 10% de l'échantillon, sont exclusivement des femmes séparées du père de leurs enfants.

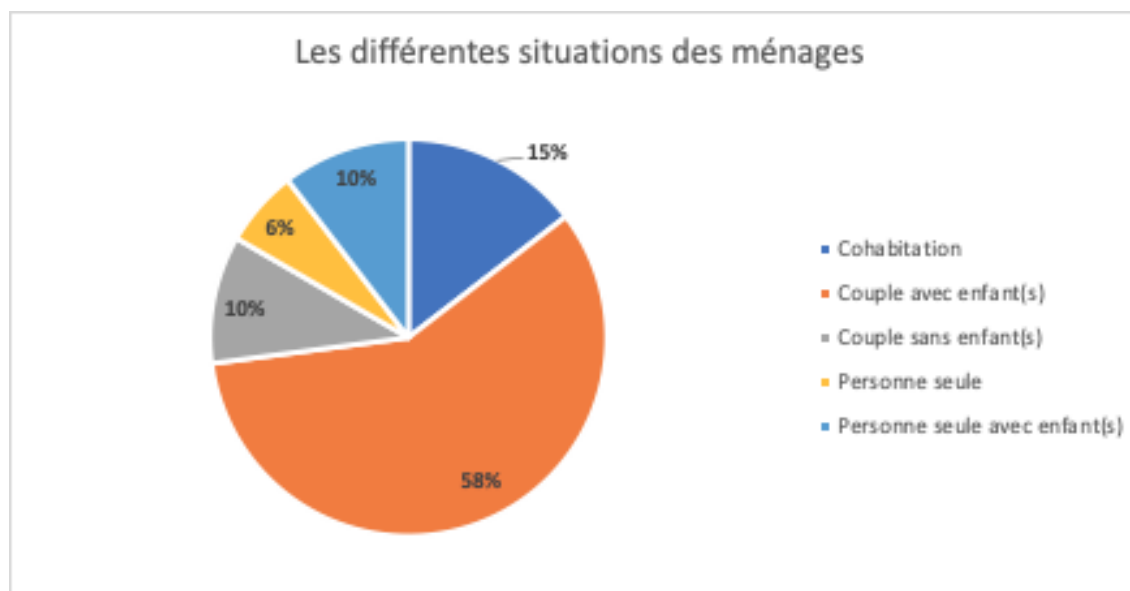


Figure 13 : Les différentes situations des ménages, 2019

Une taille moyenne de ménage supérieure à celle de Mayotte

Dans le quartier de Dagoni, le nombre de familles nombreuses est très important (plus de 3 enfants selon la définition de l'INSEE).

La taille moyenne de personnes par foyer dans le quartier (échantillon 1) est légèrement supérieure à la moyenne de Mayotte, 4,6 personnes contre 4,1 en moyenne à Mayotte (INSEE, 2012).

La part la plus répandue est celle des ménages composés de 5 personnes dans le logement. Elle représente 21% des ménages enquêtés. 21% des ménages sont composés de 7 personnes et plus.

Parmi les logements ayant plus de 5 occupants, 52% des ménages vivent dans un logement surpeuplé contre 48% des ménages qui ont un logement suffisant pour le nombre d'occupant.

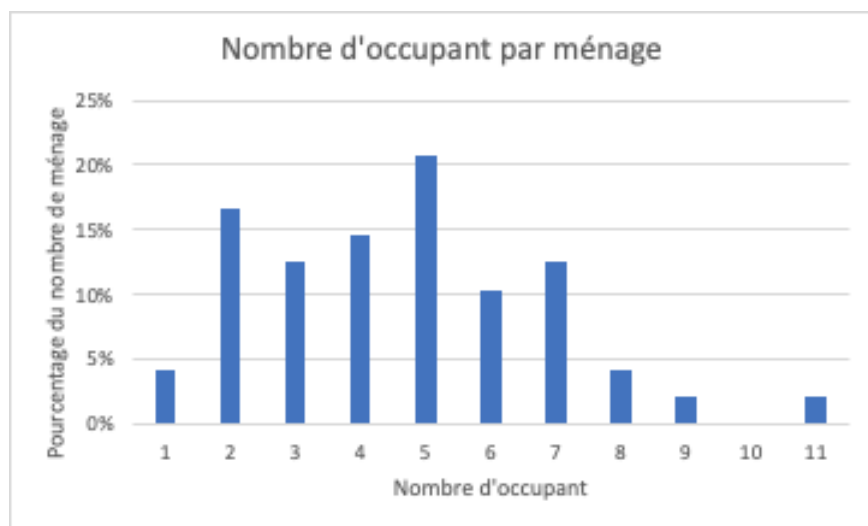


Figure 14 : Nombre d'occupant par ménage, 2019

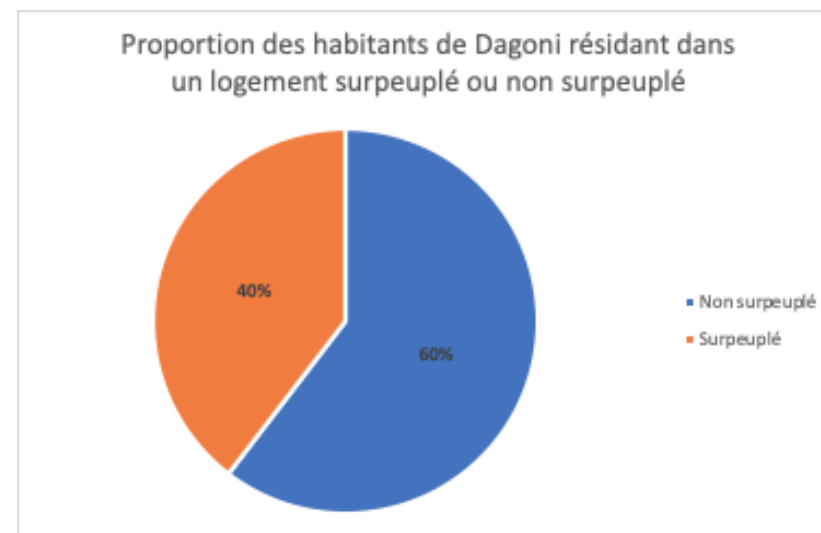


Figure 15 : Proportion des habitants de Dagoni résidant dans un logement surpeuplé ou non surpeuplé, 2019

Une population très jeune

La population mahoraise est jeune (échantillon 2) : 55% de la population totale a moins de 20 ans, pourcentage le plus élevé de tous les territoires français (INSEE, 2017).

Parmi les 48 ménages enquêtés (échantillon 1), 44% sont des enfants ou des adolescents avec un âge inférieur à 18 ans. Les enfants en bas âge, de 0 à 7 ans sont essentiellement des garçons. Le genre en fonction de l'âge est équitable pour le reste de la population. Néanmoins, après l'âge de 35 ans les femmes sont nettement plus nombreuses que les hommes. Cela peut s'expliquer par le fait que les hommes polygames ont une résidence secondaire à Dagoni et qu'une de leurs femmes y réside.

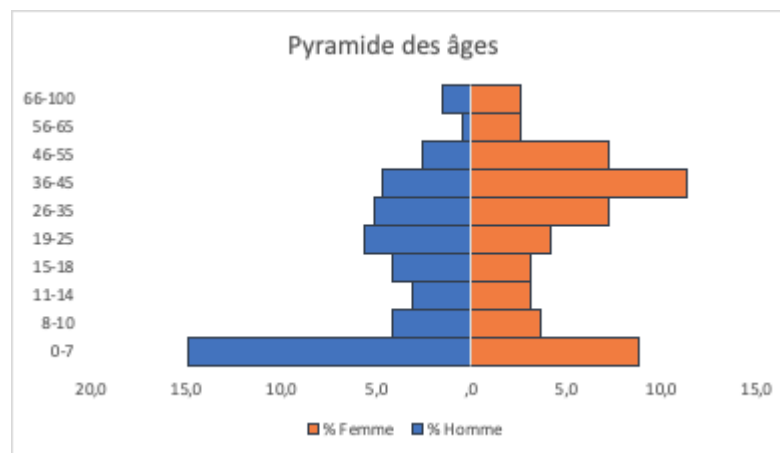


Figure 16 : Pyramide des âges, 2019

Un parc locatif croissant

Statut du logement

En 1992, 6% des ménages enquêtés étaient des locataires (échantillon 1). Il y avait donc majoritairement des propriétaires occupants. Aujourd'hui, la part des locataires a augmenté dans le quartier, soit 38%. Les propriétaires résident principalement en Métropole ou à la Réunion.

Le statut d'occupation est partagé à 50% de personnes se déclarant propriétaire et à 50% de locataires dont 13% d'occupants à titre gratuit. Parmi les personnes se déclarant propriétaires, seulement 21% possèdent un titre juridique de propriété. Les autres fonciers appartiennent pour 58% des ménages à l'Etat et 21% au département.

Les propriétaires ont en majorité hérité du logement et du terrain ou simplement du terrain. 25% ont acheté leur terrain et construit leur logement par la suite, et seulement 8% ont acheté leur logement. Parmi les personnes ayant construit leur logement, 23 % l'ont construit sans aide extérieure, 28% l'ont construit de manière collective avec l'appui de leur famille et 48% ont fait appel à une autre main d'œuvre.

42% des personnes dites propriétaires déclarent avoir bénéficié d'un permis de construire pour leur logement. Cette déclaration reste tout de même une hypothèse non vérifiée.

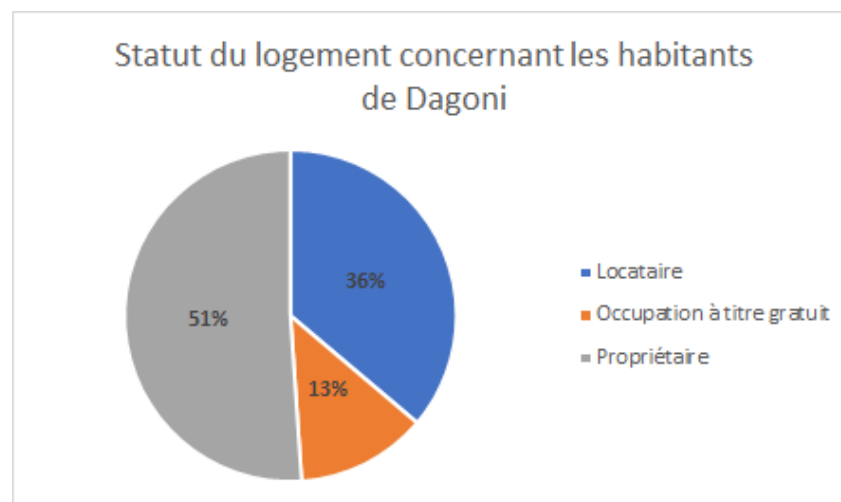


Figure 17 : Statut du logement concernant les habitations de Dagoni, 2019

Parmi ces 50% des ménages qui sont propriétaires, 75% sont des français. Concernant les locataires, 67% sont des comoriens. Parmi les 13% des ménages qui occupent à titre gratuit leur logement, 83% sont des comoriens. Ces derniers n'ont pas tous des attaches familiales à Mayotte. Une solidarité est donc bien présente entre eux.

Raison d'arrivée

La majorité des habitants de Dagoni est arrivée dans leur logement pour se rapprocher de leur famille ou de leur travail (échantillon 1). Souvent, les personnes enquêtées sont les enfants de personnes habitants dans le quartier et ont hérité d'un terrain appartenant à leur famille. Les personnes arrivées à Dagoni sans raison particulière sont principalement des comoriens en situation irrégulière et ont cherché un logement disponible sans démarche administrative. 19% des ménages sont arrivés suite à des contraintes de relogement.

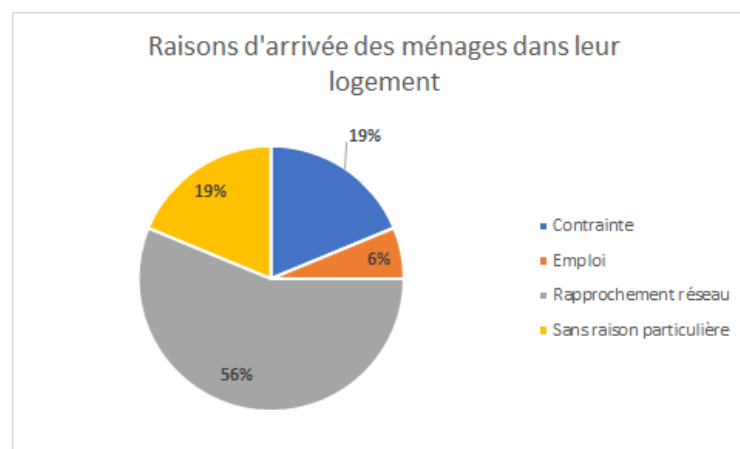


Figure 18 : Raisons d'arrivée des ménages dans leur logement, 2019

Une scolarité en progression

Parmi les 44% d'enfants appartenant aux ménages interrogés, 79% sont scolarisés (échantillon 2). Les enfants vont principalement à l'école primaire de Bandrajou à pied en 15 minutes en moyenne. Les collégiens vont à Majicavo-Lamir à pied également en une vingtaine de minute en

moyenne. Pour les plus grands, ils vont principalement étudier à Mamoudzou, Koungou ou Kawéni et prennent le bus scolaire. Ils peuvent faire jusqu'à 1h30 de trajet et sont parfois obligés de partir à 4h du matin de leur domicile afin d'éviter les embouteillages.

Une majorité d'étranger

Nationalité

À l'échelle de Mayotte, l'excédent migratoire contribue à l'augmentation de la population. D'un côté, de nombreux adultes et leurs enfants arrivent des Comores et de l'autre, de nombreux jeunes de 15 à 24 ans, natifs de Mayotte, partent vers le reste de la France, essentiellement en métropole. Du fait de ces flux importants et en augmentation, la population de nationalité étrangère progresse fortement. Près de la moitié de la population de Mayotte ne possède pas la nationalité française.

Afin que les résultats soient pertinents, la nationalité de tous les occupants des ménages est prise en compte (échantillon 2).

D'après les diagrammes, 58% des habitants de Dagoni sont français et 30% sont comoriens. Parmi les personnes ayant moins de 18 ans, 88% sont français. Concernant les personnes de plus de 18 ans, 45 % sont français et 47% sont comoriens.

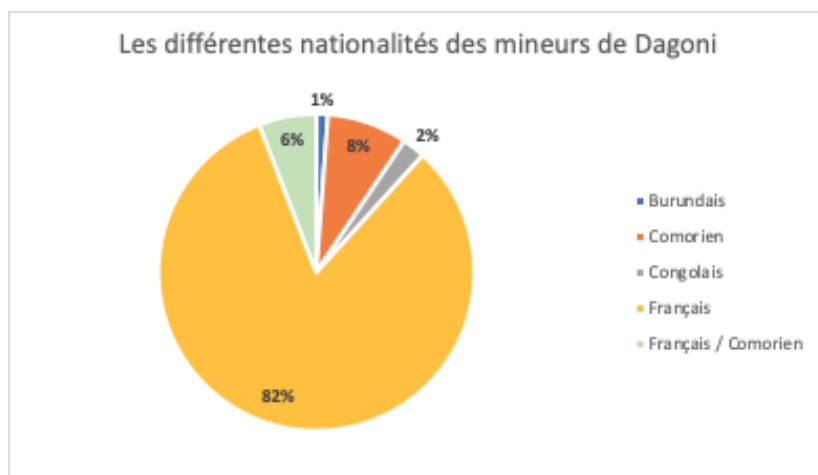


Figure 19 : Les différentes nationalités des mineurs de Dagoni, 2019

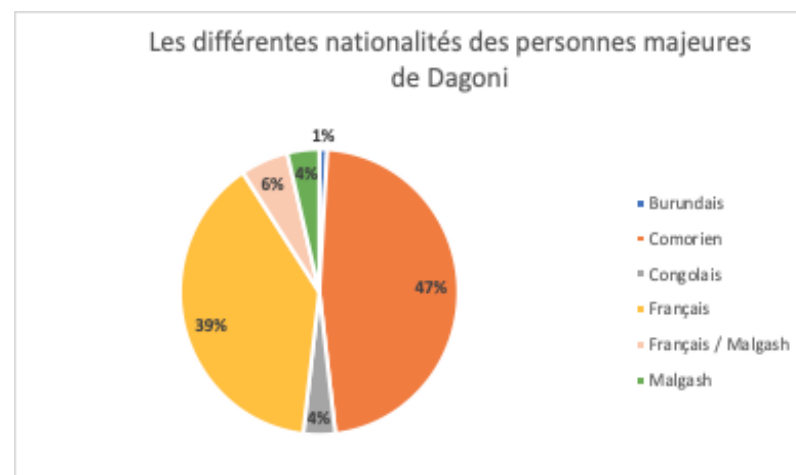


Figure 20 : Les différentes nationalités des personnes majeures de Dagoni, 2019

La population de Dagoni est en majorité bilingue, 90% des ménages interrogés parlent le shimaoré et 77% parlent le français. La langue malgache est également parlée par 21% des habitants et l'anglais est pratiqué par une minorité de personne, seulement à hauteur de 4%. La majorité des personnes parlant le malgache ne maîtrise pas le shimaoré mais seulement le français.

Situation administrative

L'occupation du territoire à Dagoni est très hétérogène. Au regard de l'ensemble des habitants, 86% possèdent un titre régulier, 4% sont en cours de régularisation et 10% sont irréguliers (échantillon 2). Une dichotomie est remarquable entre les personnes majeures et les mineurs. 88% des mineurs possèdent une carte d'identité contre seulement 44% pour les personnes majeures. 21% des personnes majeures ne possèdent pas de titre valide d'occupation du territoire. Ces personnes sont toutes de nationalité comorienne, et sont actuellement en demande de régularisation ou en attente de pièces justificatives pour former un dossier administratif.

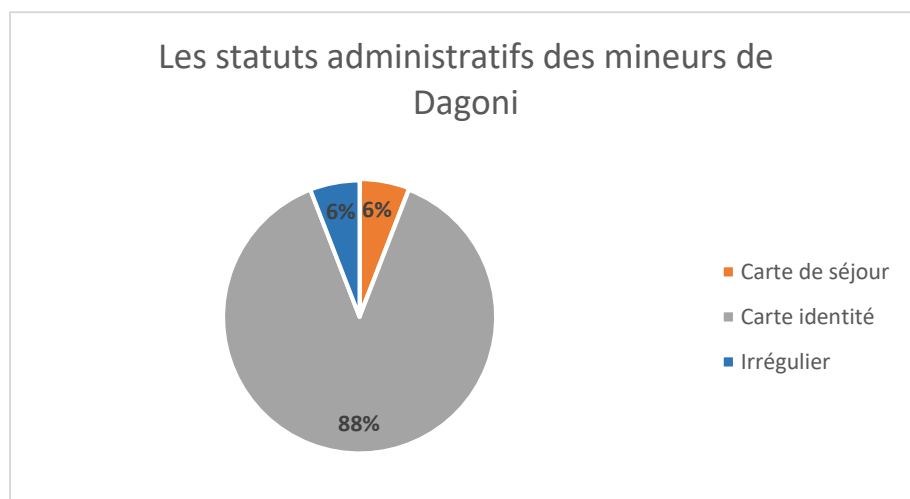


Figure 21 : Les statuts administratifs des mineurs de Dagoni, 2019

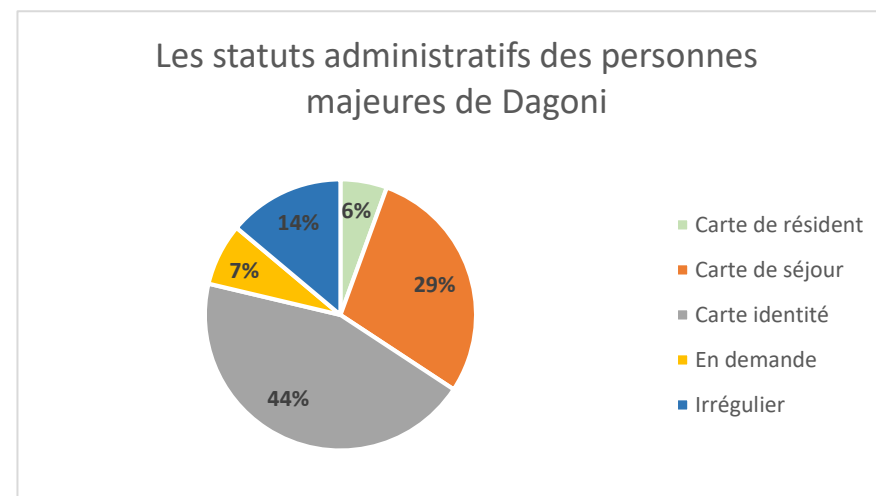


Figure 22 : Les statuts administratifs des personnes majeures de Dagoni, 2019

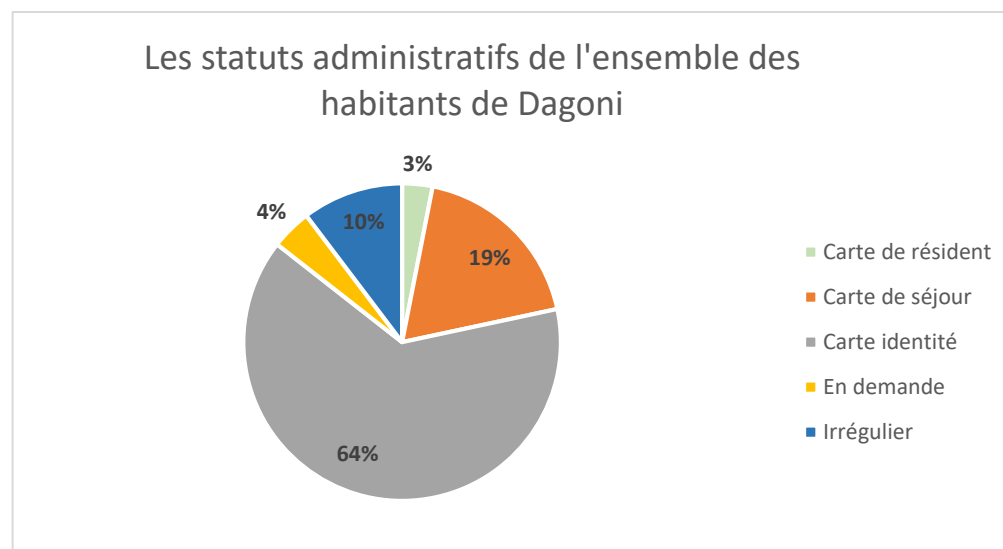


Figure 23 : Les statuts administratifs de l'ensemble des habitants de Dagoni, 2019

6.2.4 Les situations au regard de l'emploi

Une activité professionnelle stable prédominante

Le rapport à l'emploi

La majorité des ménages exerce une activité professionnelle stable, soit 34% (échantillon 2). La présence d'inactifs est de 21%, et ceci concerne principalement le genre féminin. 14% des ménages enquêtés ont un emploi précaire et non déclaré. Ces emplois sont pour la plupart de la revente illégale de produits frais (poissons, fruits et légumes...). Certains proposent des services, comme des cours de français, de la coiffure, de la mécanique ou encore de l'aide en matière de construction (menuiserie, maçonnerie...).

La pratique de la pêche est fortement présente sur Dagoni. Beaucoup d'homme pêchent du poisson et le revendent sur la plage ainsi que sur le parking proche de la RN 1. Cette activité permet au quartier de bénéficier d'un apport économique extérieur. De nombreuses personnes des alentours se rendent à Dagoni pour effectuer leurs achats de poissons frais en fin de journée à l'arrivée des bateaux. Le parking proche de la RN1 est toujours occupé par des vendeurs de poisson, qui disposent leur marchandise sur des palettes en bois. La pêche est une activité caractéristique du quartier mais aucun aménagement n'est présent pour la valoriser.



Figure 24 : La vente de poissons sur la plage de Dagoni



Figure 25 : L'arrivée des pêcheurs sur la plage de Dagoni

Mayotte est un département où le chômage est extrêmement prégnant. Les femmes sont les principales bénéficiaires de la baisse du chômage entre 2016 et 2017. (INSEE, 2018)

Le rapport à l'emploi selon le titre d'occupation

Parmi les habitants possédant une carte de résidant, 25% ont un emploi stable, 25% sont inactifs et 50% sont retraités (échantillon 2).

Parmi les habitants qui possèdent une carte de séjour, 31% ont un emploi stable, 17% ont un emploi précaire et 24% sont demandeurs d'emploi sans ressource.

Parmi les habitants possédant une carte d'identité, 55% ont un emploi stable et 14% sont inactifs.

Parmi les habitants qui sont en demande de titre d'occupation, 43% sont inactifs, 29% ont un emploi précaire et 29% sont demandeurs d'emploi sans ressource.

Concernant les personnes en situation irrégulière, 40% ont un emploi précaire et le reste sont demandeurs d'emploi et inactifs. Les occupants sans droit ni titre ne peuvent pas avoir un emploi stable, ils exercent donc des emplois non déclarés afin de subvenir à leurs besoins.

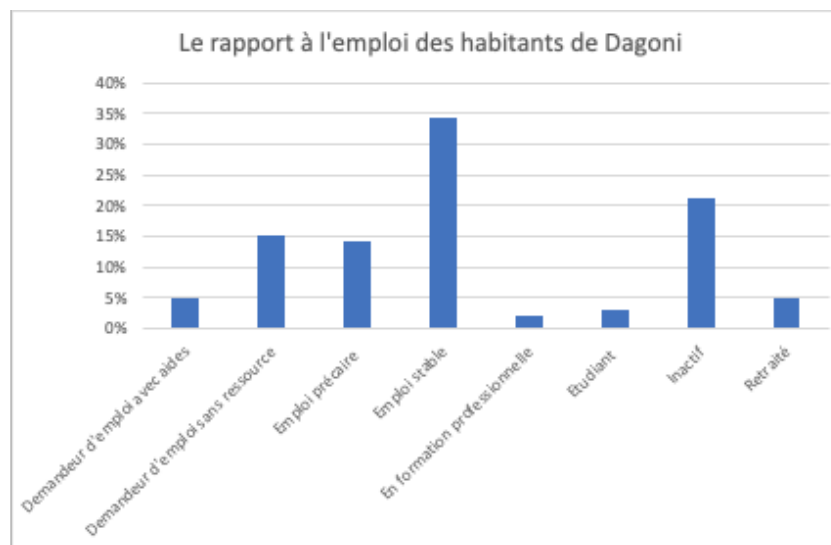


Figure 26 : Le rapport à l'emploi des habitants de Dagoni

Les catégories socio-professionnelles

En s'intéressant aux types d'activités exercés par les ménages, la part des ménages ouvriers est la plus importante : 37% (échantillon 1).

29% des ménages ont une profession intermédiaire et 27% sont des employés. Concernant les cadres et les professions intellectuelles supérieures, le pourcentage reste faible : 8% des ménages.

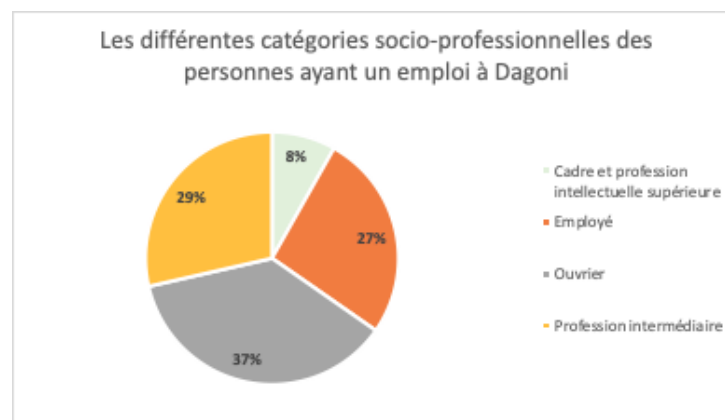


Figure 27 : Les différentes catégories socio-professionnelles des personnes ayant un emploi à Dagoni, 2019

De fortes disparités sur les revenus

De fortes disparités sont constatées dans le quartier. 42% des ménages enquêtés indiquent ne percevoir aucun revenu (échantillon 1). 36% des ménages ayant un revenu déclarent exercer une activité non officielle de type shibarua (petits boulots) pour une rémunération allant de 20 à 500 euros par mois. 61% des ménages ayant un revenu déclarent avoir un revenu formel avec une rémunération allant de 30 à 5000 euros par mois. 4% de ces ménages déclarent avoir un revenu formel et informel avec une rémunération d'environ 80 euros.

Ces pourcentages confirment la situation socio-économique très difficile des ménages interrogés dans le quartier.

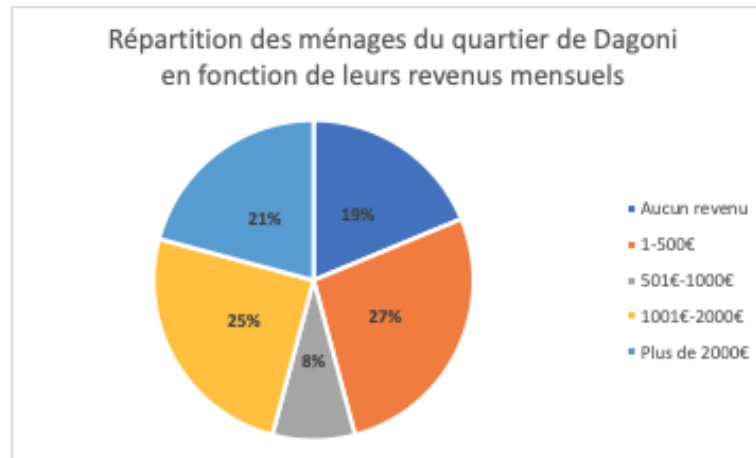


Figure 28 : Répartition des ménages du quartier de Dagoni en fonction de leurs revenus mensuels, 2019

6.2.5 La vie sociale

Une ambiance conviviale

Une majorité des ménages, 58%, trouvent l'ambiance du quartier plutôt tranquille et conviviale (échantillon 1).

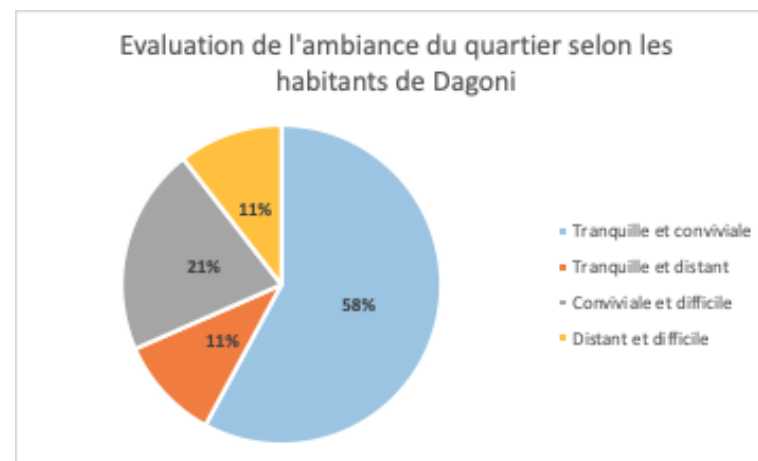


Figure 29 : Evaluation de l'ambiance du quartier selon les habitants de Dagoni, 2019

75% des ménages enquêtés entretiennent de bonnes relations avec leur voisinage et l'entraide est bien présente.

Par ailleurs, 65% des ménages déclarent avoir de la famille dans le quartier. Les liens entre voisins restent très développés dans le quartier et sont favorisés par la proximité de la famille.

Une faible participation associative

Le poids du tissu associatif est peu significatif (échantillon 1). Seulement 25% des ménages interrogés sont membres d'une association. Ce sont principalement des associations de proximité.

Parmi eux, 42% sont membres d'une association concernant la sécurité du quartier. Les associations concernant les danses traditionnelles ont aussi du succès, près de 33% des habitants y participent.

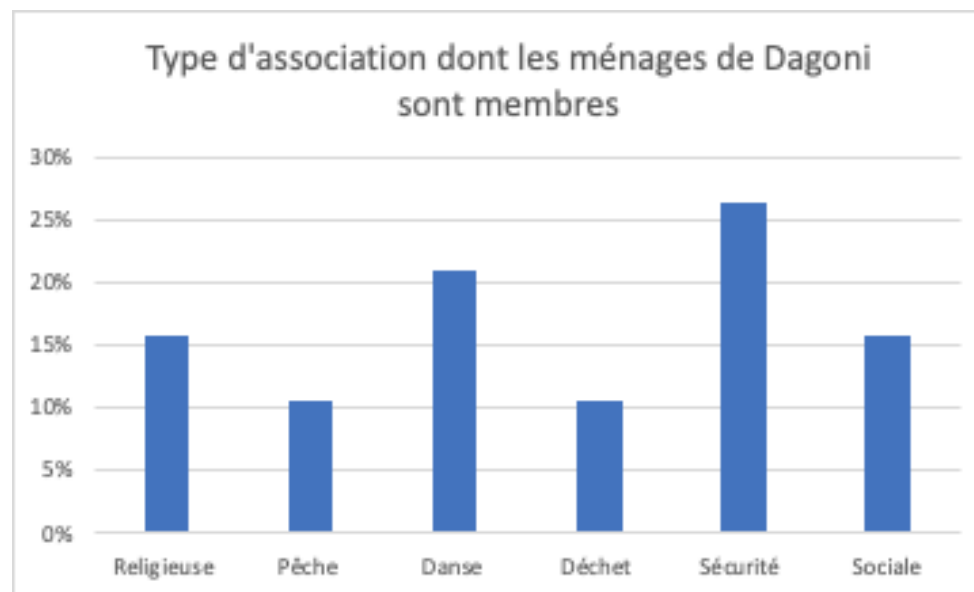


Figure 30 : Type d'association dont les ménages de Dagoni sont membres, 2019

Un fort attachement au quartier

Parcours résidentiel

Les résidents de Dagoni occupent en moyenne leur logement depuis 10 ans (échantillon 1). Une grande majorité l'occupe depuis 2 à 5 ans et parmi ceux-ci, 71 % sont des locataires.

Une différence de temps d'occupation entre locataire et propriétaire est remarquable. Une moyenne de 5 ans de temps d'occupation pour les locataires contre une moyenne de 14 ans pour les propriétaires. Les propriétaires ont pour plus de la moitié hérité de leur terrain ou de leur logement suite au décès de leurs parents et n'ont donc pas changé de logement. Ceci peut s'expliquer par l'absence d'un droit juridique de propriété sur le foncier occupé. En effet, seulement 20% des personnes se déclarant comme propriétaire ont réellement un titre de propriété. Certains de ces propriétaires non titrés sont appelés « propriétaires coutumiers ». Cette notion est spécifique à Mayotte et renvoie à la propriété d'un logement et/ou d'un terrain. Les propriétés coutumières n'étaient en effet pas inscrites dans le livre foncier et les transferts de propriété ne donnaient pas forcément lieu à des déclarations. C'est pourquoi, en 1996, une politique de régularisation du foncier est apparue. Celle-ci a consisté à reconnaître l'occupation coutumière des terres et à attribuer un titre de propriété sous différentes conditions.

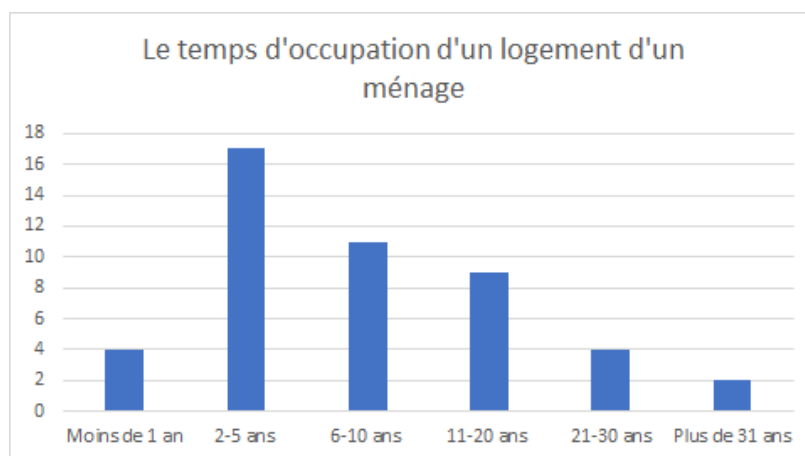


Figure 31 : Le temps d'occupation d'un logement d'un ménage, 2019

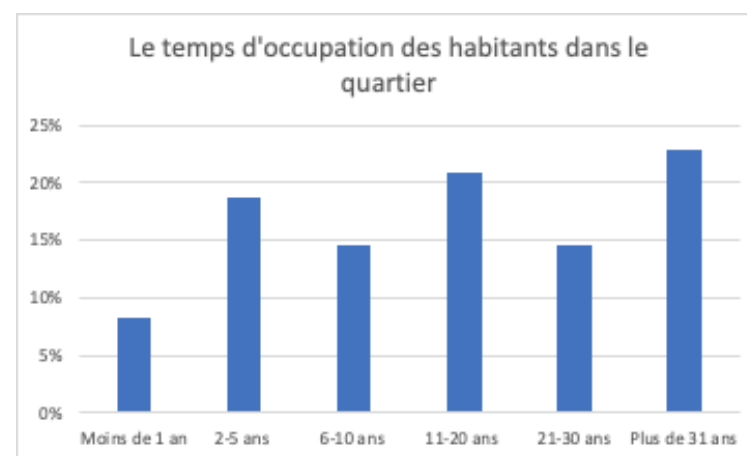


Figure 32 : Le temps d'occupation des habitations dans le quartier, 2019

Le temps d'occupation des ménages est assez varié concernant le quartier et le logement. En moyenne, les ménages sont installés dans le quartier depuis 19 ans et dans leur logement depuis 10 ans. Le logement précédemment occupé par un ménage était localisé pour 38% des ménages interrogés dans le quartier de Dagoni. 15% des habitants interrogés habitaient à Bandrajou. Cela indique un parcours résidentiel sans dynamisme marquant au sein du quartier et du village de Majicavo-Koropa. À partir de ces remarques, deux hypothèses sont établies : soit les ménages se sentent bien dans le quartier, soit les terrains ou les logements y sont plus accessibles qu'ailleurs. 17% des ménages enquêtés habitaient aux Comores avant de s'installer à Dagoni.

L'attachement au quartier

Les trois raisons principales de l'attachement au quartier selon les habitants sont le logement, l'ancienneté dans le quartier, et les résidents (échantillon 1).

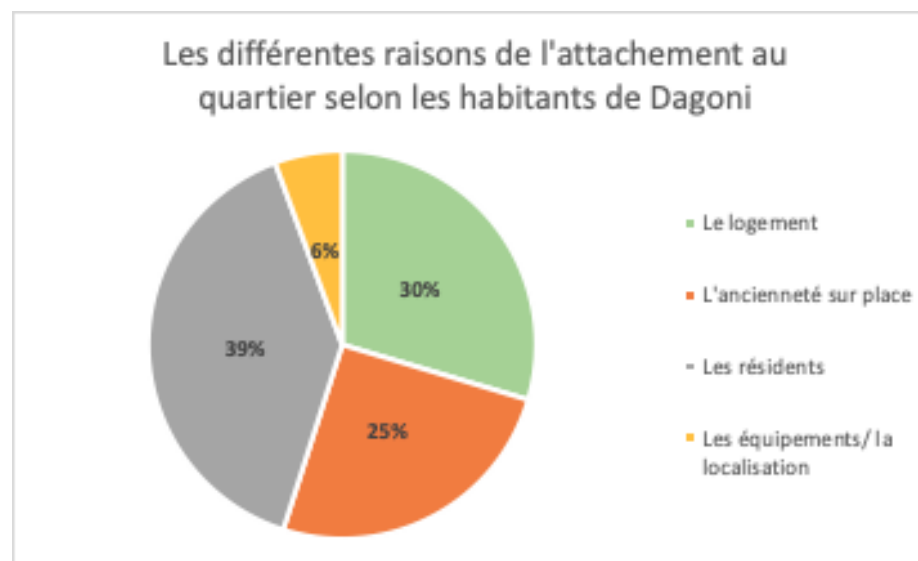


Figure 33 : Les différentes raisons de l'attachement au quartier selon les habitants de Dagoni, 2019

6.2.6 La vie citoyenne

Des problèmes omniprésents

Plusieurs problèmes majeurs sont présents à Dagoni (échantillon 1).

- 20% des ménages interrogés trouvent qu'il y a un manque considérable d'équipements médicaux (pharmacies et médecins).
- La gestion des déchets est une problématique majeure au sein du quartier. 18% des ménages ont conscience que la gestion des déchets est mauvaise.
- Le manque de commerce de proximité comme des guichets automatiques bancaires par exemple, pose problème à 17% des ménages.
- La majorité des enfants joue dans les rues car il n'y a pas d'espaces publics comme des aires de jeux. Cela entraîne une certaine insécurité pour ces enfants.
- La sécurité est aussi un problème qui touche beaucoup d'habitants au sein du quartier. En effet, 40% des ménages enquêtés ont subi des cambriolages.

La présence de catastrophes naturelles au sein du quartier n'a pas été remarquée par des habitants. Les tremblements de terre sont ressentis par tous les habitants mais cela n'impact pas leur cadre de vie en terme général. Les personnes résidant en bord de mer ainsi qu'aux abords de la ravine n'ont jamais vécu d'inondation, même ceux y résidant depuis de nombreuses années.

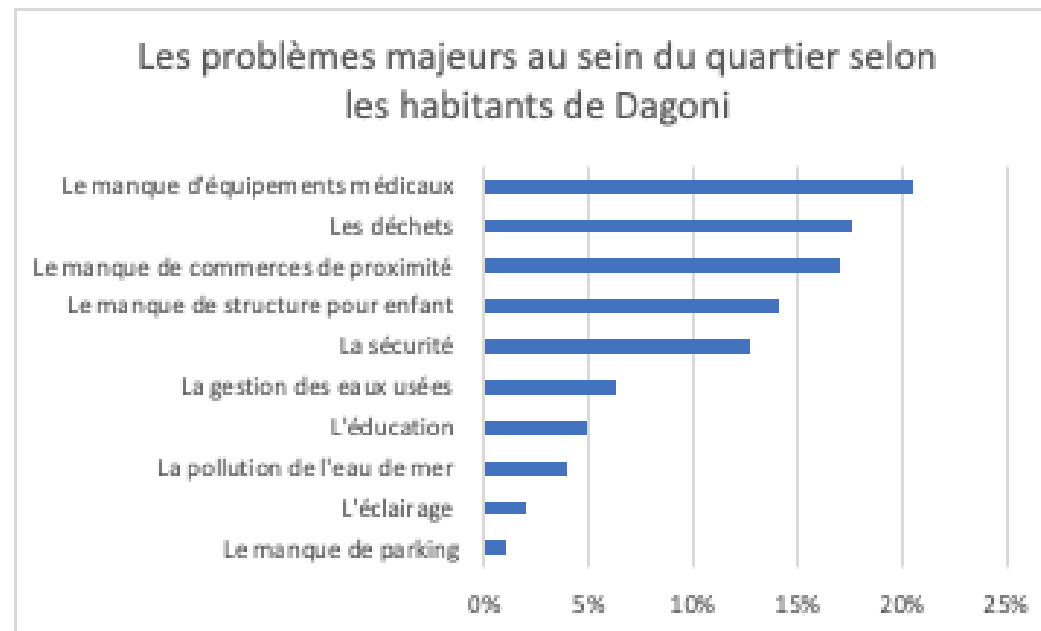


Figure 34 : Les problèmes majeurs au sein du quartier selon les habitants, 2019

Une prise de conscience environnementale

Seulement 23% des ménages trient leurs déchets ménagers (échantillon 1). La raison du non-tri des déchets selon les habitants est le manque de poubelle dans le quartier. Les résidents ont une certaine distance à parcourir, assez conséquente, pour jeter leurs ordures ménagères, ce qui engendre un refus de leur part de trier ces derniers.

Cependant, 94% des habitants ont la volonté de trier leurs déchets à condition que plusieurs poubelles de tri soient mises à disposition. De plus, presque tous les habitants ont conscience que la gestion des déchets est mauvaise.

6.2.7 L'accès à la culture, aux loisirs, aux sports et aux soins

Une majorité de musulmans

- 73% des ménages enquêtés ne participent à aucun évènement culturel dans le quartier (échantillon 1).
- 83% des ménages ne participent pas à des évènements culturels en dehors du quartier.

La majorité des ménages restent chez eux pour s'occuper de leurs enfants.

La religion

La population mahoraise est issue d'un métissage entre les populations d'origine bantoue et les différentes vagues d'immigration, principalement malgache. La religion musulmane, implantée à Mayotte depuis le XVème siècle, occupe une place majeure dans l'organisation de la société comme constaté à l'échelle du quartier d'étude (échantillon 1).

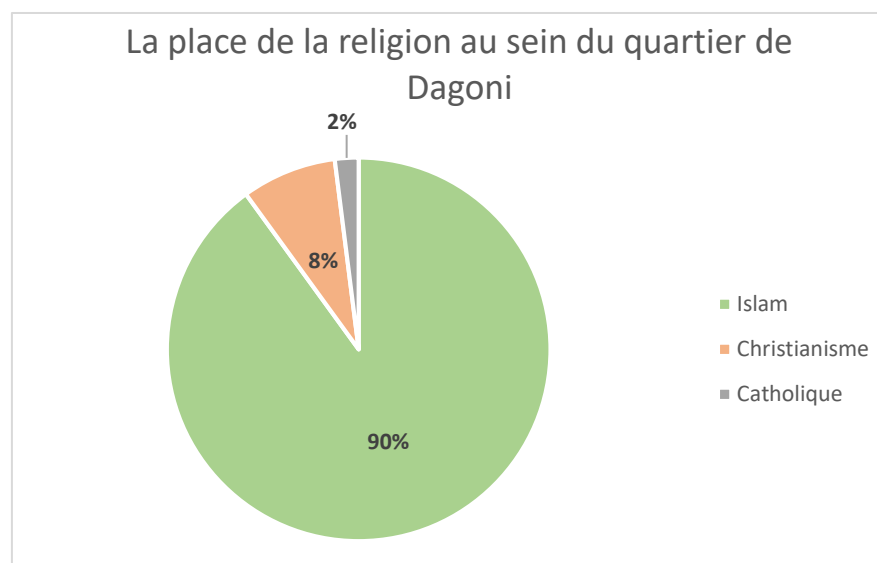


Figure 35 : La place de la religion au sein du quartier de Dagoni, 2019

Des loisirs tournés autour de la baignade

40% des ménages interrogés ont un ou plusieurs loisirs (échantillon 2). La majorité des habitants ont comme passe-temps la baignade à Dagoni et se rendent vers les plages aux alentours une fois par mois. La couture est également pratiquée par les femmes à leur domicile plusieurs fois par semaine.

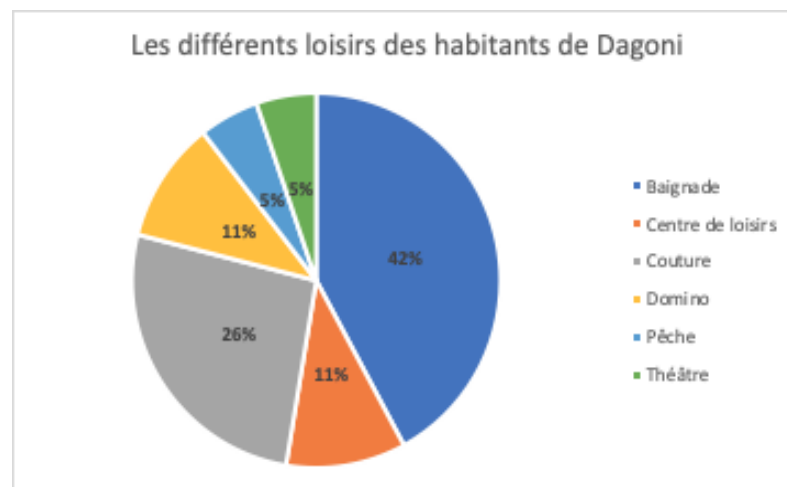


Figure 36 : Les différents loisirs des habitants de Dagoni, 2019

Des sports essentiellement en plein air

Activités sportives

65% des ménages interrogés pratiquent une activité sportive (échantillon 2). Parmi eux, trois sports dominant : la course à pied, la marche et le football. Ils exercent principalement ces activités aux alentours de Dagoni, à Majicavo-Lamir et Bandrajou, plusieurs fois par semaine.

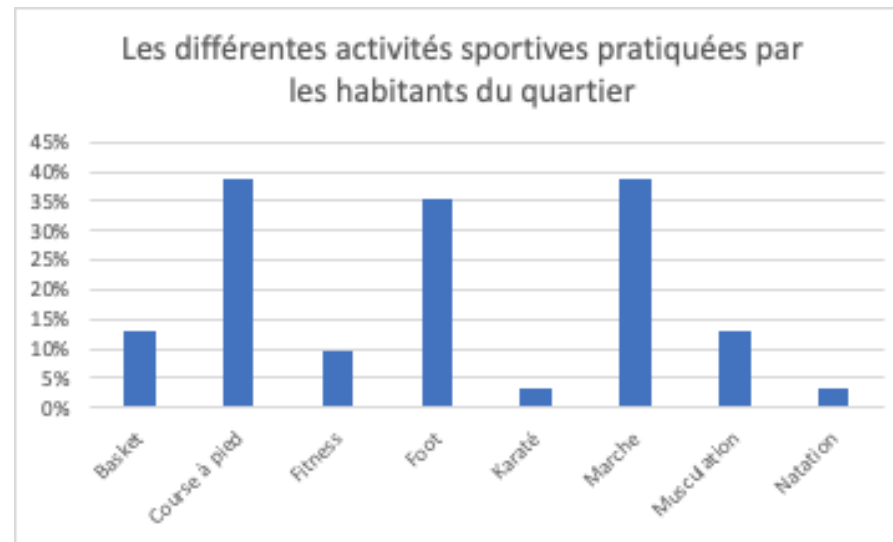


Figure 37 : Les différentes activités sportives pratiquées par les habitants du quartier, 2019

Equipements sportifs manquants

Les habitants de Dagoni ne disposent d'aucun équipement sportif (échantillon 1). La majorité souhaiterait pouvoir profiter d'un terrain en plein air pour pratiquer des activités telles que le football, le basket... De nombreux enquêtés pratiquent une activité sportive au sein de leur domicile comme la musculation ou le fitness et souhaiteraient bénéficier d'une salle dédiée à cet effet dans leur quartier. Quelques personnes pratiquent la course à pied mais aucun aménagement n'est prévu à cet usage.

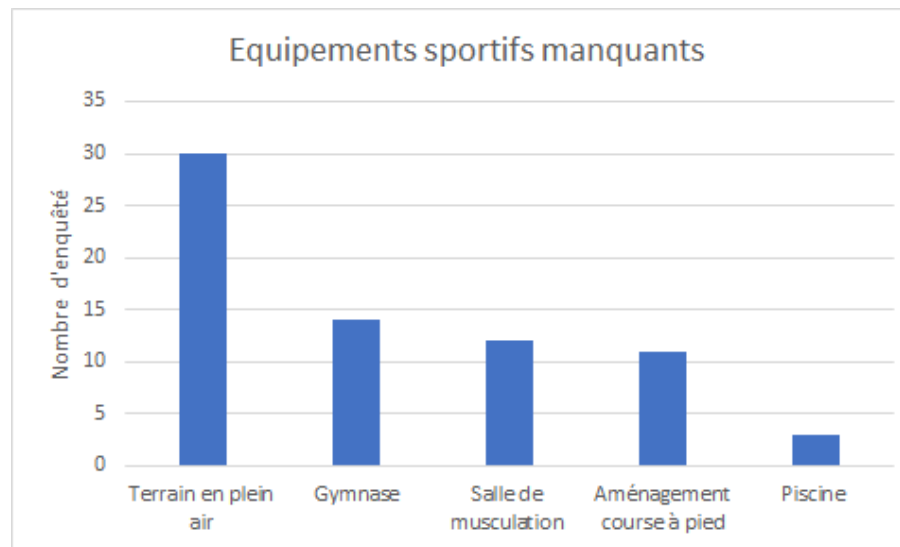


Figure 38 : Les équipements sportifs manquants, 2019

Des difficultés pour l'accès aux soins

Maladies

40% des ménages déclarent avoir déjà eu une maladie supposée être liée à leur environnement direct (échantillon 1). Des maladies infectieuses chez les adultes comme chez les enfants sont récurrentes et apparaissent pour 90% des cas des ménages fréquentant la plage de Dagoni.

Accès aux soins

81% des enquêtés déclarent avoir des difficultés pour accéder aux soins (échantillon 1). Les problèmes majeurs sont le moyen de déplacement pour se rendre chez le médecin et la pharmacie ainsi que la disponibilité de celui-ci.

6.2.8 L'habitat

Un confort sanitaire de base partiellement présent

La majorité des logements sont des T3, 42% (échantillon 1). Tous les logements possèdent une chambre ou plus, 75% une salle d'eau, 77% un salon et 85% une cuisine. 67% des constructions précaire ne possèdent pas de salle d'eau.

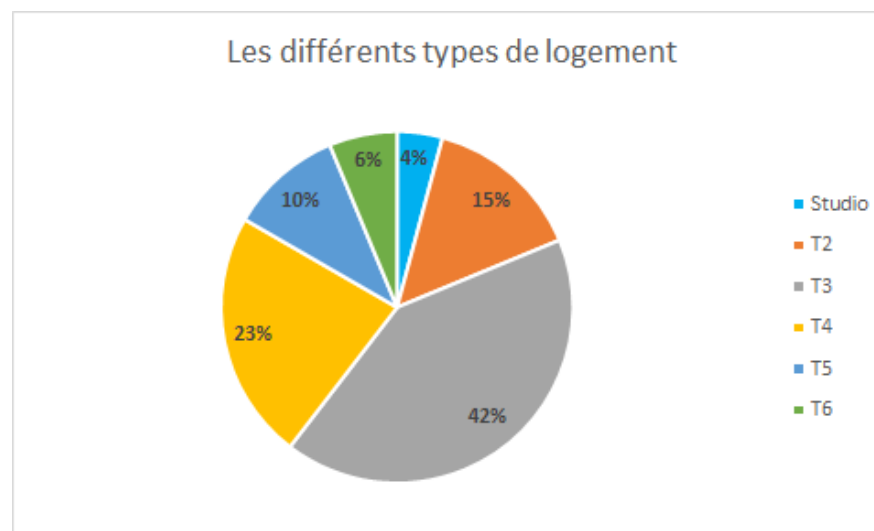


Figure 39 : Les différents types de logement, 2019

Des logements inadaptés aux besoins des ménages

65% des ménages interrogés déclarent être dans un logement inadapté à leur situation familiale et quotidienne (échantillon 1).

Les nuisibles, la taille du logement ainsi que l'insécurité sont les motifs majeurs d'inadaptation dans le logement selon les habitants enquêtés.

De plus, 44% des ménages ont une lumière naturelle insuffisante.

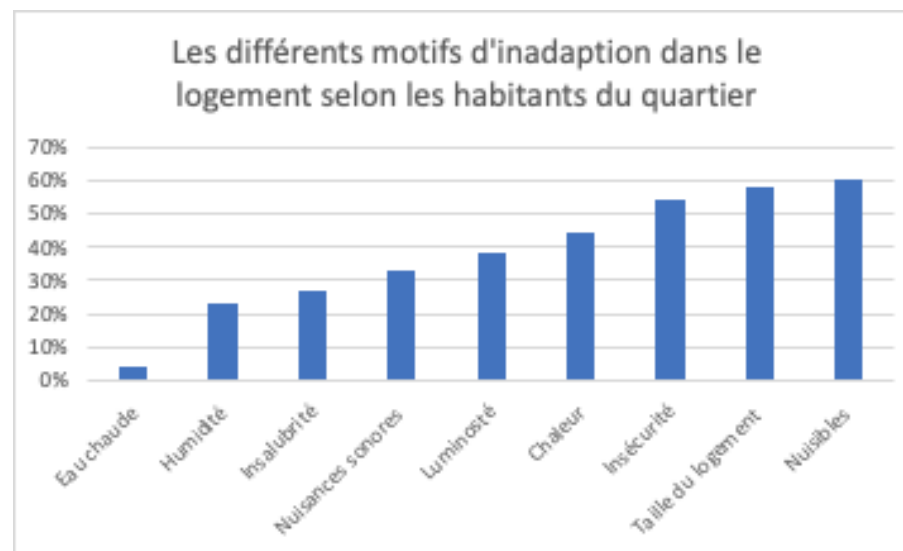


Figure 40 : Les différents motifs d'inadaption dans le logement selon les habitants du quartier, 2019

35% des ménages enquêtés déclarent avoir au minimum 5 motifs d'inadaptation concernant leurs logements. Parmi eux, 76% résident dans une construction en dur et 18% dans une construction précaire. En effet, les habitations précaires ne sont pas uniquement les seules concernées par les motifs d'inadaptation. Beaucoup de constructions en dur sont inadaptées pour les habitants.

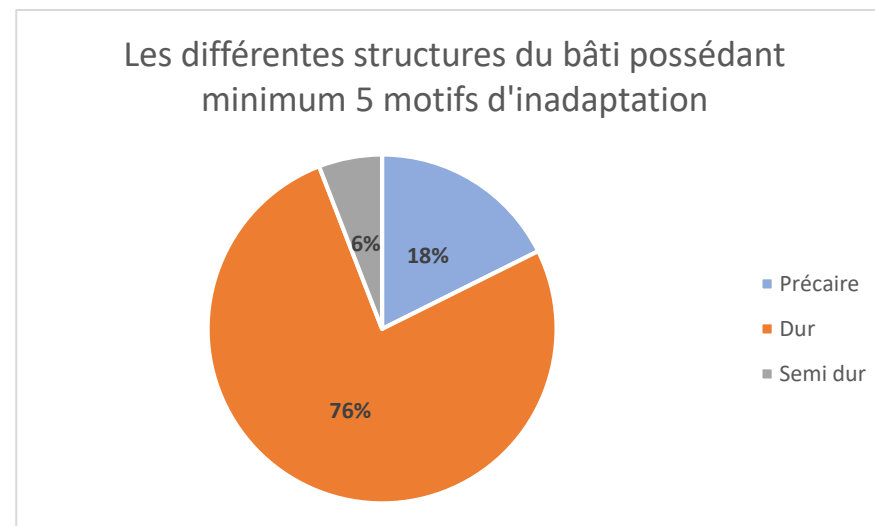


Figure 41 : Les différentes structures du bâti possédant au minimum 5 motifs d'inadaptation, 2019

Travaux

Parmi les 24 ménages se déclarant propriétaire de leur logement, 54% prévoient des travaux et 21% ont des travaux en cours (échantillon 1). Pour 41% des ménages, les travaux sont menés par des entreprises. 29% des ménages vont mener leurs travaux par leurs propres moyens et 29% grâce au soutien de leurs proches.

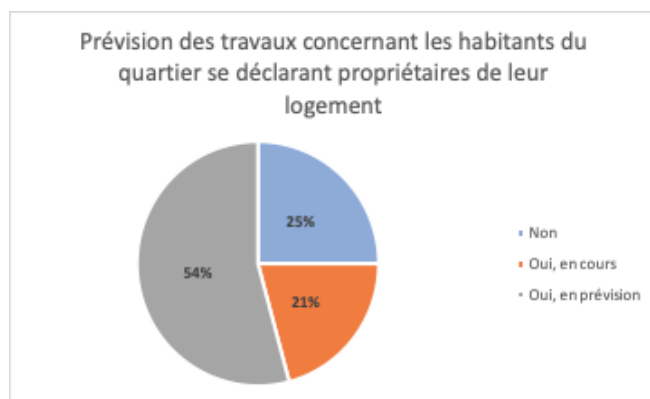


Figure 42 : Prévision des travaux concernant les habitations du quartier se déclarant propriétaires de leur logement, 2019

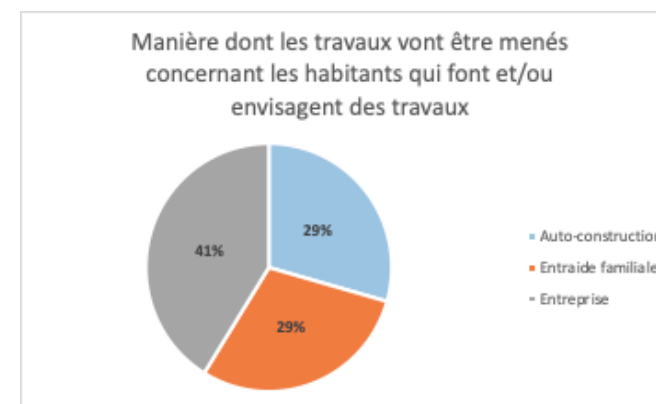


Figure 43 : Manière dont les travaux vont être menés concernant les habitants qui font et/ou envisagent des travaux, 2019

Des matériaux de construction diversifiés

Le type de bâti

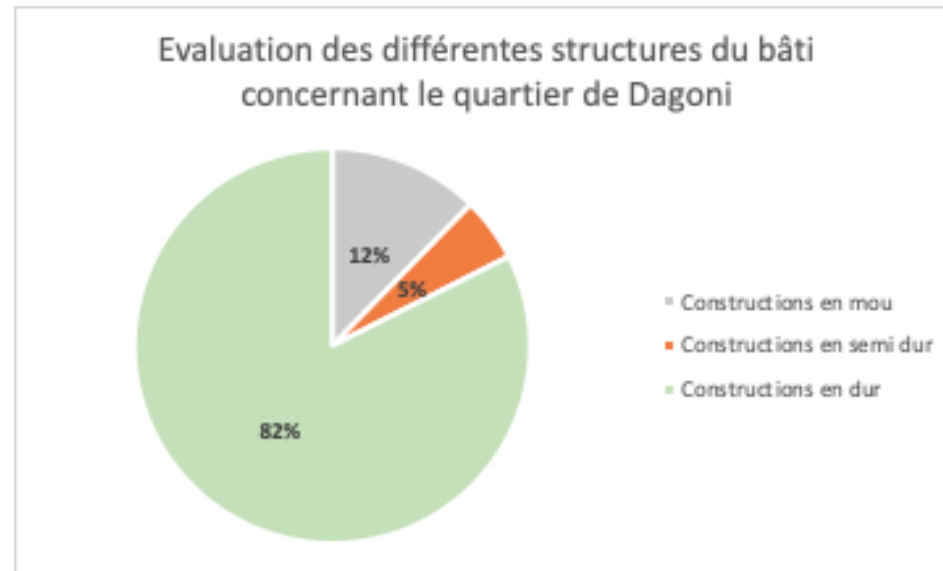


Figure 44 : Evaluation des différentes structures du bâti concernant le quartier de Dagoni, 2019

Parmi les ménages enquêtés, 81% résident dans une habitation en dur contre 13% dans une habitation précaire. Le reste des habitants vit dans des constructions en semi-dur (échantillon 1).

Statut du logement concernant les habitants de Dagoni résidant dans une construction en dur

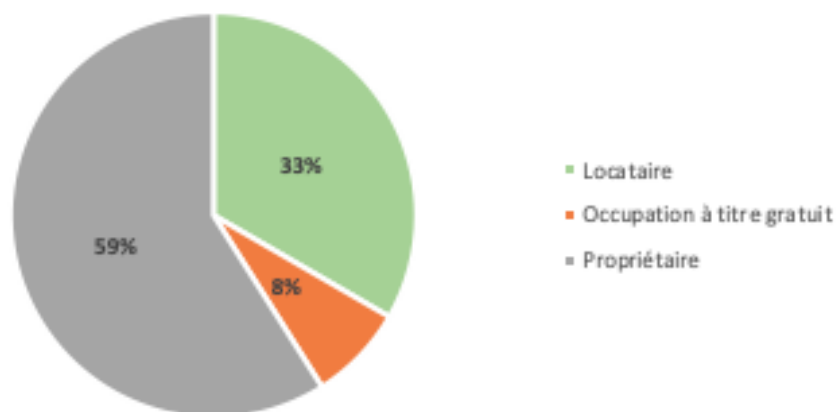


Figure 45 : Statut du logement concernant les habitants de Dagoni résidant dans une construction en dur, 2019

Statut du logement concernant les habitants de Dagoni résidant dans une construction en semi-dur

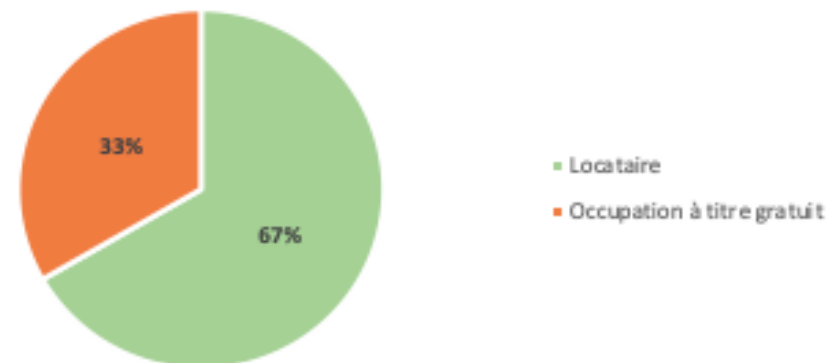


Figure 46 : Statut du logement concernant les habitants de Dagoni résidant dans une construction en semi-dur, 2019

Statut du logement concernant les habitants de Dagoni résidant dans une construction précaire

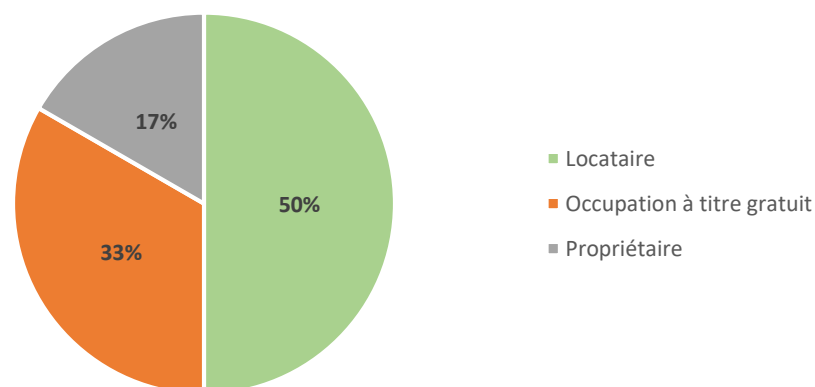


Figure 47 : Statut du logement concernant les habitants de Dagoni résidant dans une construction précaire, 2019

Qualité structurelle du bâti

Plus de la moitié des enquêtés sont concernés par des problèmes d'infiltration d'eau et de fissure (échantillon 1).

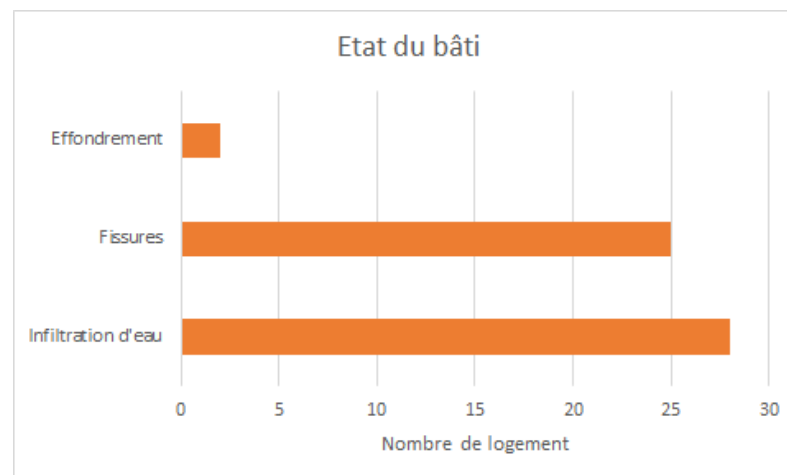


Figure 48 : Etat du bâti, 2019

Réseaux divers

Tous les enquêtés (échantillon 1) possèdent une fosse septique pour traiter leurs eaux vannes, et seulement 54% bénéficient d'un accès pour la vider. Les eaux usées sont rejetées à 88% directement dans la ravine ou les caniveaux sans aucun traitement préalable.

Le réseau électrique est satisfaisant pour l'ensemble des enquêtés qui sont tous raccordés à un compteur électrique de façon directe ou indirecte.

Un intérieur commun aux différents bâtis

Le revêtement du sol

Le lino est utilisé en revêtement de sol pour 67% des logements précaires (échantillon 1). Pour le reste, 17% sont en carrelage et 17% sont en béton. Le dessous du lino est principalement constitué de béton. Le lino est posé dessus sans aucune fixation.

Le carrelage reste le revêtement de sol le plus fréquent au regard de l'ensemble des habitations.

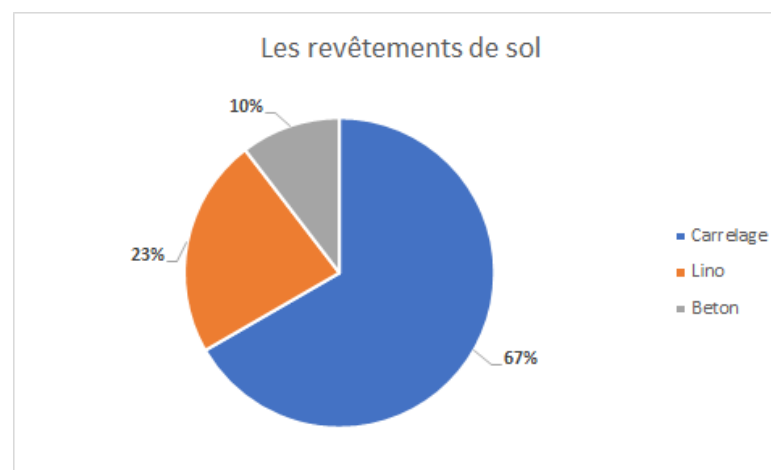


Figure 49 : Les revêtements de sol, 2019

Les équipements intérieurs

Sur les 48 enquêtés (échantillon 1), seulement deux ne possèdent pas de télévision en état de fonctionnement. Des postes TV sont présents pour certain cas avec des abonnements Canal, même dans les maisons en tôle qui ne présentent pas de raccordement à un réseau d'eau potable. La place de la télévision est très importante dans les ménages, et semble être un équipement prioritaire face aux autres.

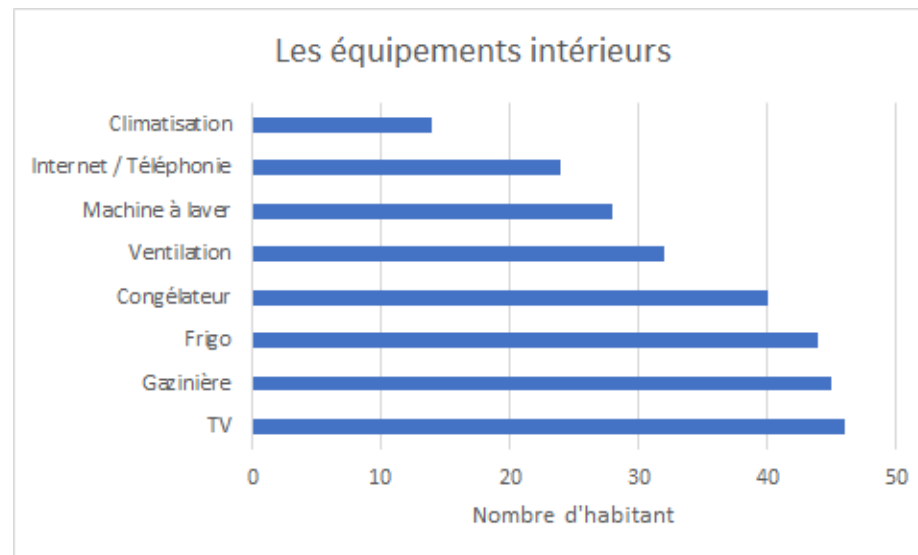


Figure 50 : Les équipements intérieurs, 2019

6.2.9 Les budgets des familles

Des loyers différents en fonction du type de bâti

Le loyer mensuel pour les locataires des constructions précaires est en moyenne de 45 euros contre 100 euros pour les constructions en semi-dur et 235 euros pour les constructions en dur (échantillon 1). Cette répartition du loyer mensuel comprend les occupations à titre gratuit. De plus, le loyer ne varie pas en fonction de la surface des logements. Le prix du loyer peut être du même ordre de grandeur pour deux constructions de surfaces totalement différentes. Certains logements ont des loyers élevés par rapport à la surface occupée par le locataire.

Parmi ces locataires, seulement 25% déclarent posséder un contrat de location. Cette contractualisation est rare à Mayotte et ne concerne jamais les constructions précaires pour le quartier de Dagoni.

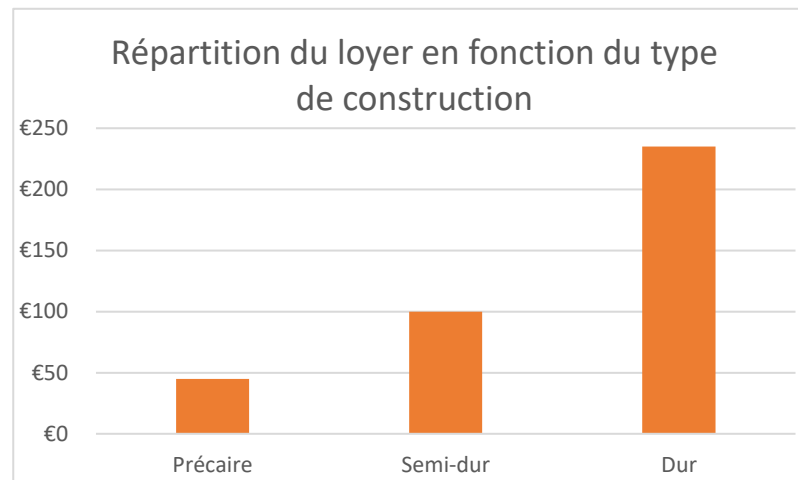


Figure 51 : Répartition du loyer en fonction du type de construction, 2019

Des charges élevées

Les charges en eau et en électricité ne sont jamais comprises dans le loyer des locataires et sont bimensuelles (échantillon 1). La moyenne des charges est à 170 euros par ménages tous les deux mois, 102 euros pour l'électricité et 75 euros pour l'eau. Cependant, il y a une grande disparité entre le minimum et le maximum, allant de 37 euros à 550 euros. Certains ménages ont un compteur commun pour différents logements, et se partagent donc la facture en fonction du nombre d'occupant par logement. Les charges sont du même ordre de grandeur que ce soit pour un logement en dur, en tôle ou en semi-dur.

Un budget mensuel homogène

Budget par ménage

L'essentiel du budget est reparti entre les courses et le loyer (échantillon 1). 20% en moyenne sont laissés pour le transport et la connexion téléphonique/internet.

Ce budget est réparti équitablement entre les locataires des constructions précaires, en semi-dur comme en dur.

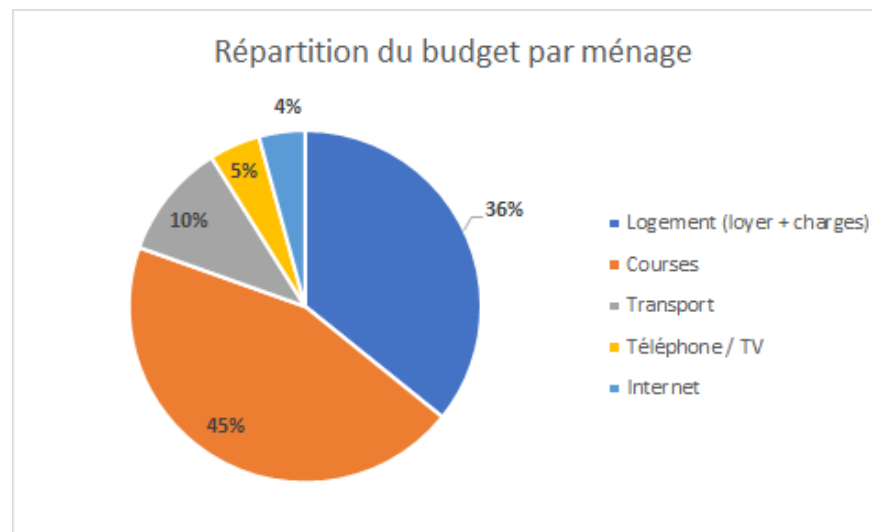


Figure 52 : Répartition du budget par ménage, 2019

Achat du quotidien

Les ménages font principalement leurs achats du quotidien à Hyper discount et Jumbo Score une fois par mois (échantillon 1). Ils achètent leurs poissons auprès des pêcheurs du quartier. Ils vont aller une à deux fois par semaine à Sodifram et Doukabé pour les achats de premières nécessités et à Dubai pour l'achat de vêtement et de fruits et légumes.

6.2.10 La mobilité

Une majorité des ménages motorisée

46% des ménages possèdent une automobile et 10% possèdent un deux-roues motorisé (échantillon 1). A l'échelle de Mayotte, le taux de motorisation était de 26,9 % en 2012 (Rapport d'activité de Mayotte, 2016). Cette différence avec le chiffre actuel de Dagoni laisse présager que l'augmentation du parc de véhicules va se poursuivre durant les années à venir. La place de la voiture au sein des ménages va s'accroître et la question du stationnement va alors se poser.

Parmi ceux, possédant un véhicule, 45% ont un revenu supérieur à 500 euros et 55% ont un revenu inférieur à cette somme. Cela signifie que les revenus n'affectent pas le fait de posséder une automobile.

Des déplacements réguliers

Déplacements internes

Presque tous les habitants de Dagoni se déplacent tous les jours au sein du quartier (échantillon 1). La majorité des ménages sont de croyance musulmane, les hommes vont tous les jours à la mosquée pour prier tandis que les femmes prient à leur domicile. Se promener, aller voir les amis et la famille sont les déplacements les plus communs au sein du quartier.

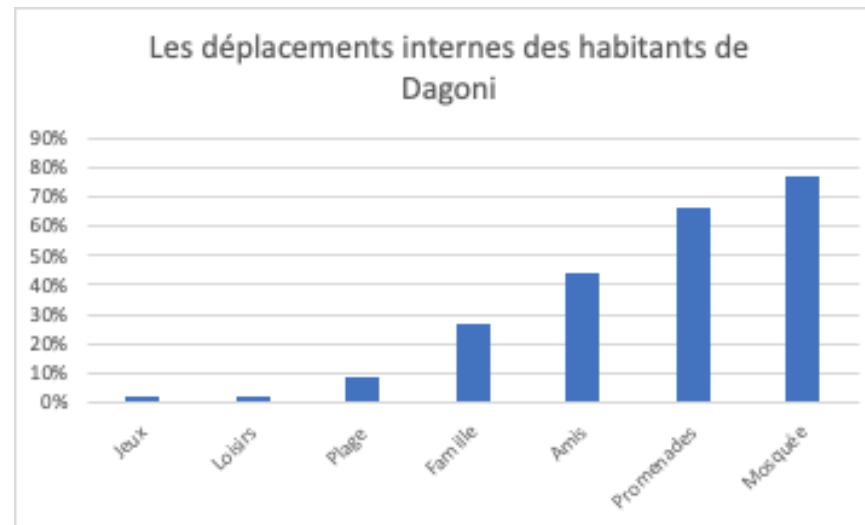


Figure 53 : Les déplacements internes des habitants de Dagoni, 2019

Déplacements externes

13% des ménages interrogés se déplacent uniquement au sein du quartier et non en dehors (échantillon 1). Le reste des habitants vont principalement les week-ends à la plage, rendre visite à la famille et se promener. Ils utilisent comme moyens de transport la voiture et le taxi pour aller majoritairement à Koungou, Majicavo-Koropa, Mamoudzou ou encore Longoni.

6.2.11 Les cinq défauts graves

Sur l'ensemble des enquêtés du quartier de Dagoni (échantillon 1), 14 logements présentent au moins 1 défaut grave (échantillon 1). 13 logements ne disposent pas d'une douche, 8 d'un WC, et 7 d'une cuisine et de l'eau courante. Parmi les 14 ménages qui sont touchés par au moins un défaut grave, la majorité sont des locataires et des occupants à titre gratuit de nationalité étrangère. Concernant les locataires, la majorité vivent dans une construction où minimum 3 défauts graves sont présents. Louer des biens qui sont vétustes, insalubres, peu ou pas entretenus est

un fait existant à Mayotte. On parle de marchands de sommeil, c'est à dire des propriétaires qui exploitent à l'extrême la détresse de public très fragilisé comme des personnes ayant peu de revenus ou étant en situation administrative irrégulière (Droits quotidiens, 2018)

Néanmoins, tous les logements enquêtés bénéficient d'une alimentation en électricité.

En termes de pourcentage, 29% des logements présentent au minimum un défaut grave, 19% au minimum deux, et 10% trois.

Les ménages vivant dans des constructions en tôle sont particulièrement désavantagés. La quasi-totalité ne disposent pas du confort sanitaire de base. En effet, 83% des constructions précaires présentent au moins un défaut grave.

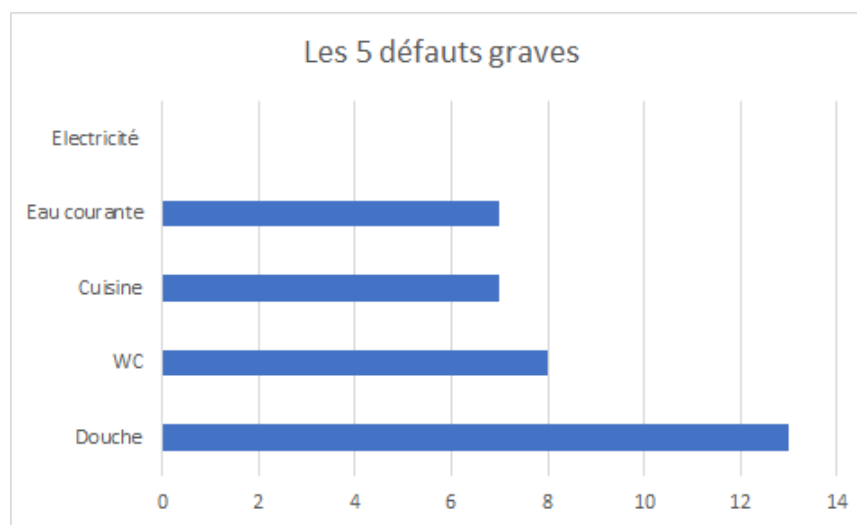


Figure 54 : Les 5 défauts graves, 2019

6.2.12 L'éligibilité des ménages aux différents dispositifs d'aides

Les critères

Le croisement du diagnostic social avec celui du bâti permet de caractériser les potentiels bénéficiaires des différents dispositifs d'aides (échantillon 1).

Plusieurs critères sont regardés pour savoir si l'éligibilité est possible pour les différents ménages :

- Le titre d'occupation du territoire
- Les revenus
- La présence de crédits
- Le statut d'occupation
- L'occupation foncière
- Logement décent/ indécent
- La surpopulation dans le logement
- L'origine de la construction
- L'assurance logement
- L'exposition aux risques naturels
- Les procédures administratives
- La présence d'un PPRN sur la commune

Des incertitudes sont présentes et donc des hypothèses ont été émises :

- Le critère aléa fort correspond aux menaces graves
- Aucune procédure administrative n'a été réalisée dans le quartier
- La présence d'un PPRN sur la commune
- La solvabilité

Les dispositifs d'aides qui ont été regardés se distinguent entre l'évacuation, l'amélioration, la location ainsi que l'accession.

Le diagnostic bâti a permis de mettre en évidence la fragilité de nombreuses structures. Cette fragilité pose des problèmes de sécurité pour les habitants. Une démolition ou une rénovation lourde comme légère permettrait de garantir un lieu de vie décent pour les habitants. Différents dispositifs d'aide ont été analysés pour les ménages enquêtés afin d'avoir un aperçu du degré d'éligibilité de l'ensemble du quartier.

- En cas d'évacuation, 50% des propriétaires sont éligibles à l'expropriation et peu de locataires sont éligibles à l'aide Letchimy (avec et hors Barnier).
- En cas d'amélioration, l'ANAH pourrait d'avantage aider les logements nécessitant des rénovations.
- L'accès social et très social à la propriété semble être plus adaptée que le locatif pour les résidents de Dagoni en cas de relogement.

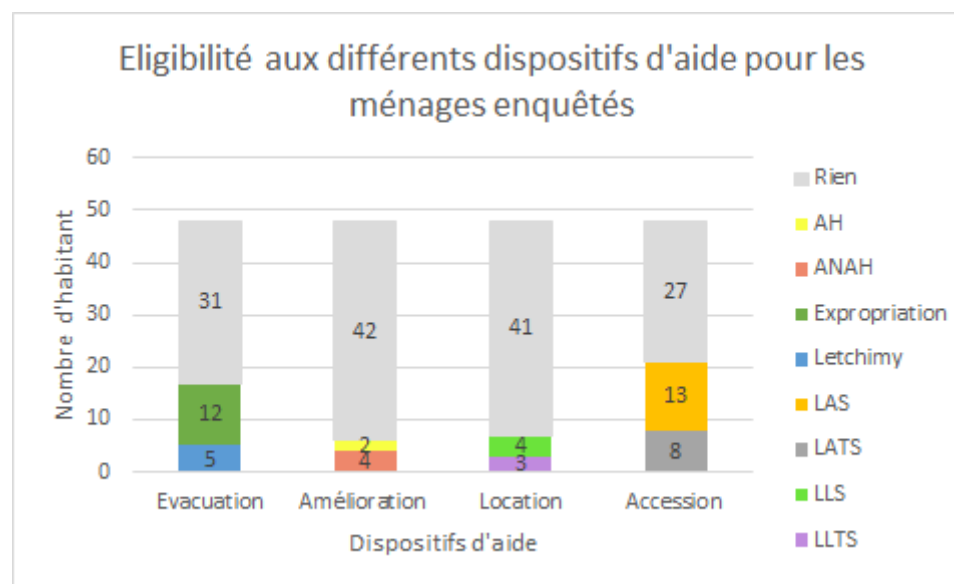


Figure 55 : Eligibilité aux différents dispositifs d'aide pour les ménages enquêtés, 2019

Ces résultats sont présentés sous forme de tableau récapitulatif. Selon les différents critères énoncés précédemment, l'enquête est éligible ou non à l'aide.

6.2.13 Les différents profils de l'enquête sociale

Trois profils type sont ressortis de notre enquête sociale :



Je suis français et propriétaire d'une maison en dur. J'ai un emploi stable et habite le quartier depuis plus de 30 ans en moyenne. Je vis en moyenne avec 4 autres occupants.



Je suis comorienne et je suis en situation administrative irrégulière. N'ayant pas de papiers, je n'arrive pas à trouver de travail stable. Je suis inactive ou j'ai un emploi précaire. Je suis locataire ou j'occupe gratuitement ce logement en dur ou semi-dur.



Je suis comorien, étant en situation administrative irrégulière, je n'ai pas beaucoup d'argent. J'habite dans une construction précaire surpeuplée où il y a en moyenne 6 autres occupants. Je n'ai pas de cuisine, ni de toilettes et de douche.



Figure 56 : Photographies de Dagoni, 2019

Diagnostic urbain

7. Diagnostic urbain : un tissu urbain dense et varié

7.1 Méthodologie

Afin d'effectuer une analyse complète du tissu urbain à l'échelle du quartier, plusieurs diagnostics ont été effectués portant sur :

- Les habitations
- Les espaces publics
- Les superstructures
- La voirie

Les habitations

Le diagnostic architectural de ce quartier nécessite l'étude de chaque bâti présent sur le site. Contraint par le temps et par l'impossibilité de pénétrer sur certaines structures, cet état des lieux a été effectué uniquement sur l'étude de la façade visible. Différents points de l'habitation ont été étudiés dont :

- La typologie de l'habitat
- La présence ou non d'une case *SIM*
- La présence d'un *banga* (sur toiture ou au sol)
- La nature des *fondations*
- La composition de la *couverture*
- La hauteur de la structure
- La composition de la *façade* ainsi que celle de l'élévation si existante
- La composition des *ouvertures* et la présence d'un élément de sécurité
- Les *pathologies* du bâti
- Les *défauts structurels*

- Perturbation de l'*organisation urbaine*

Une observation a également été apportée sur l'occupation de la structure, si celle-ci est habitée ou non et sur le nombre approximatif de logement au sein du bâti. Afin de recueillir ces données, un questionnaire a été rempli sur l'application SW maps regroupant les différents points d'observation. Chaque bâti possède alors une fiche d'identité géoréférencée et deux photos renommées avec leur ID et numéro de parcelle.

L'objectif final de ce diagnostic bâti étant d'identifier les habitations présentant un risque pour les habitants et perturbant l'organisation urbaine, 4 points sont ainsi identifiés afin de dresser une carte de synthèse :

- L'aspect structurel des habitations
- Identification de l'insalubrité des habitations
- Perturbation ou non de l'organisation urbaine
- Vulnérabilité face aux risques naturels

Les espaces publics

Des observations ont également été réalisées sur les espaces publics formels et informels. Les données ont été recueillies sur SWmaps présentant pour chaque espace une photo ainsi qu'un point géoréférencé.

Les superstructures

Les superstructures (magasin de vente, lieu de culte, établissement de formation, restaurant etc...) ont été géoréférencées également par le biais de l'application.

La voirie

Concernant la partie voirie, l'analyse s'est faite cas par cas et par différent tronçon définis en fonction de la rupture de continuité. L'analyse portait sur la typologie de la voirie, son état, les caniveaux, les trottoirs... Les données ont également été recueillies sur SWmaps permettant de géolocaliser les diverses voiries.

7.2 L'aspect structurel des habitations

Afin d'appréhender au mieux l'analyse des bâtis, les critères sélectionnés sont définis selon le point de vue des enquêteurs. Une définition précise est nécessaire afin de limiter les incompréhensions et exploiter les résultats par la suite. Dans certain cas, un schéma fait office d'illustration ou d'explication (Cf : Lexique urbain).

7.2.1 Typologie des constructions

Au sein du quartier, il a été observé une majorité de construction en dur (83%) et une minorité de construction précaire (12%) et en semi-dur (5%). La géolocalisation des habitations a permis de réaliser un ratio des habitations par rapport aux parcelles cadastrales. 76,1% des parcelles possèdent 1 habitation, 21% en recensent 2, 1.9% possèdent 3 habitations puis 0.5% parcelles possèdent 4 et 5 habitations.



Figure 57 : Construction en semi-dur sur le quartier de Dagoni, 2019

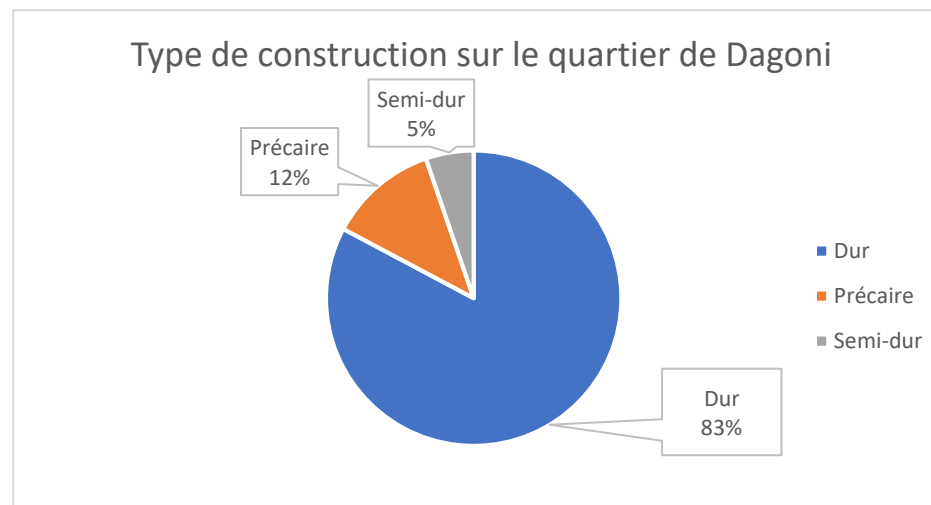


Figure 58 : Type de construction sur le quartier de Dagoni, 2019



Figure 59 : Construction précaire sur le quartier de Dagoni, 2019



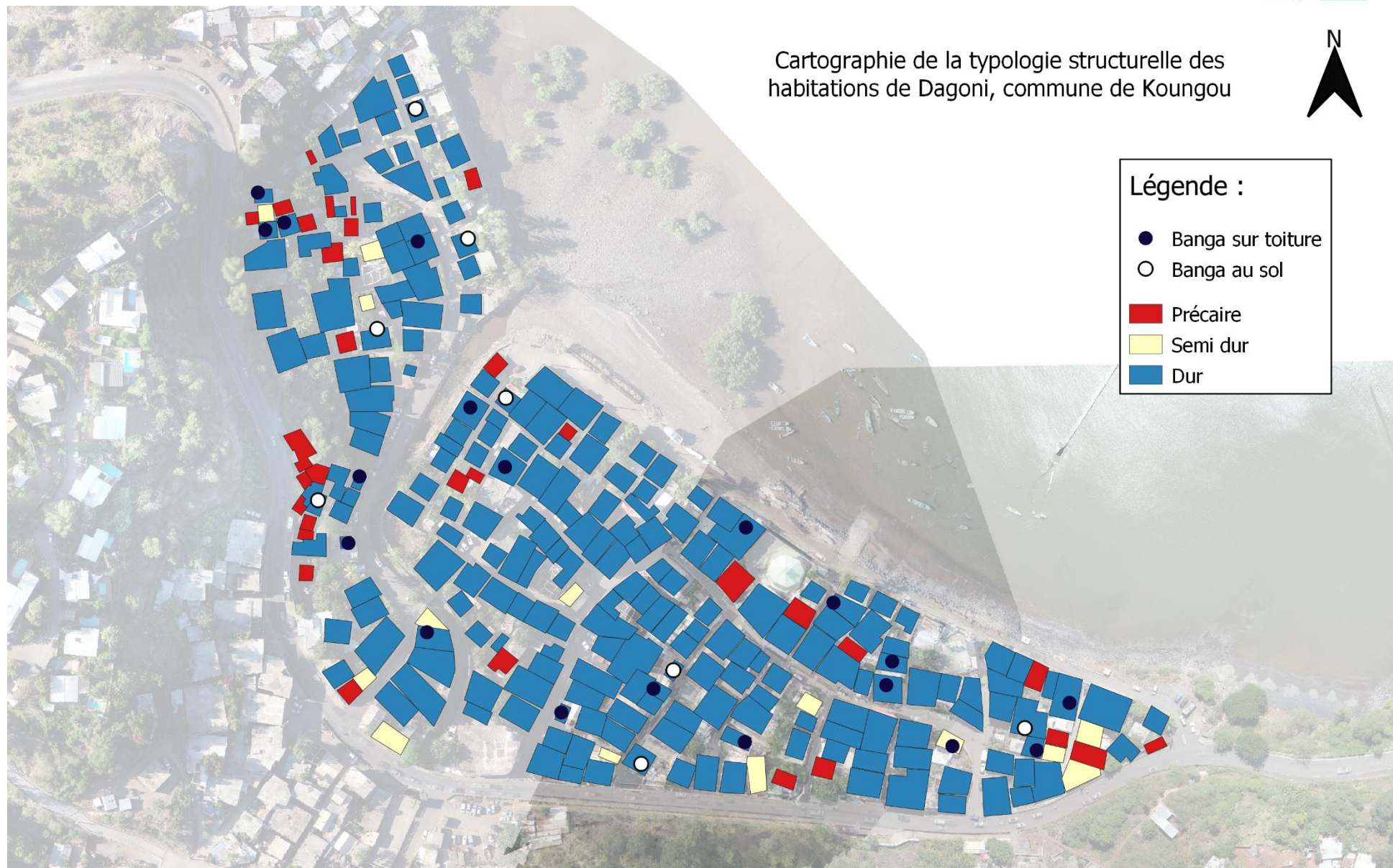
Figure 60 : Construction en dur sur le quartier de Dagoni, 2019

Cartographie de la typologie structurelle des habitations de Dagoni, commune de Koungou



Légende :

- Banga sur toiture
- Banga au sol
- Précaire
- Semi dur
- Dur



0 50 100 m

Figure 61 : Cartographie de la typologie structurelle des habitations de Dagoni, commune de Koungou, 2019

Parmi ces constructions, 38 habitations sont des cases SIM avec 25 habitations comprenant une extension et 13 sans extension. Ces cases SIM sont facilement identifiables par leur structure et leurs matériaux de conception : brique en façade et tôle en couverture.

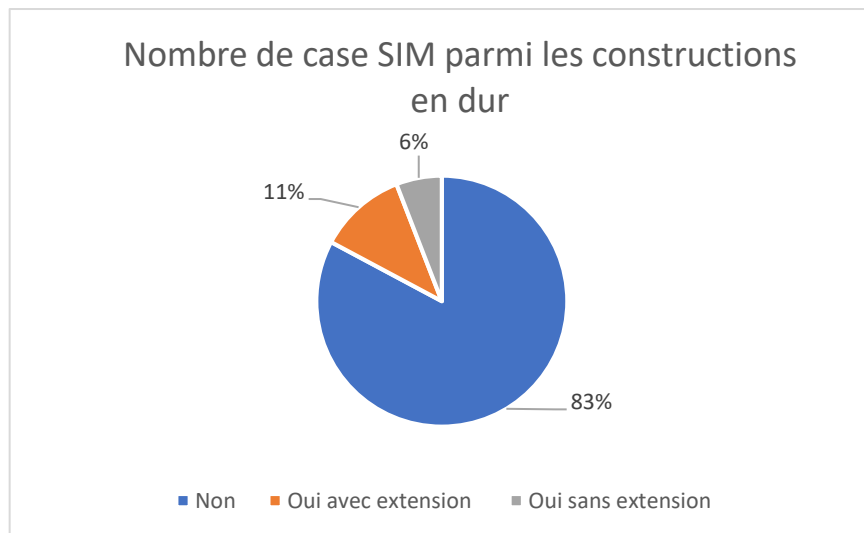


Figure 62 : Nombre de case SIM parmi les constructions en dur, 2019



Figure 63 : Case SIM sans extension, 2019



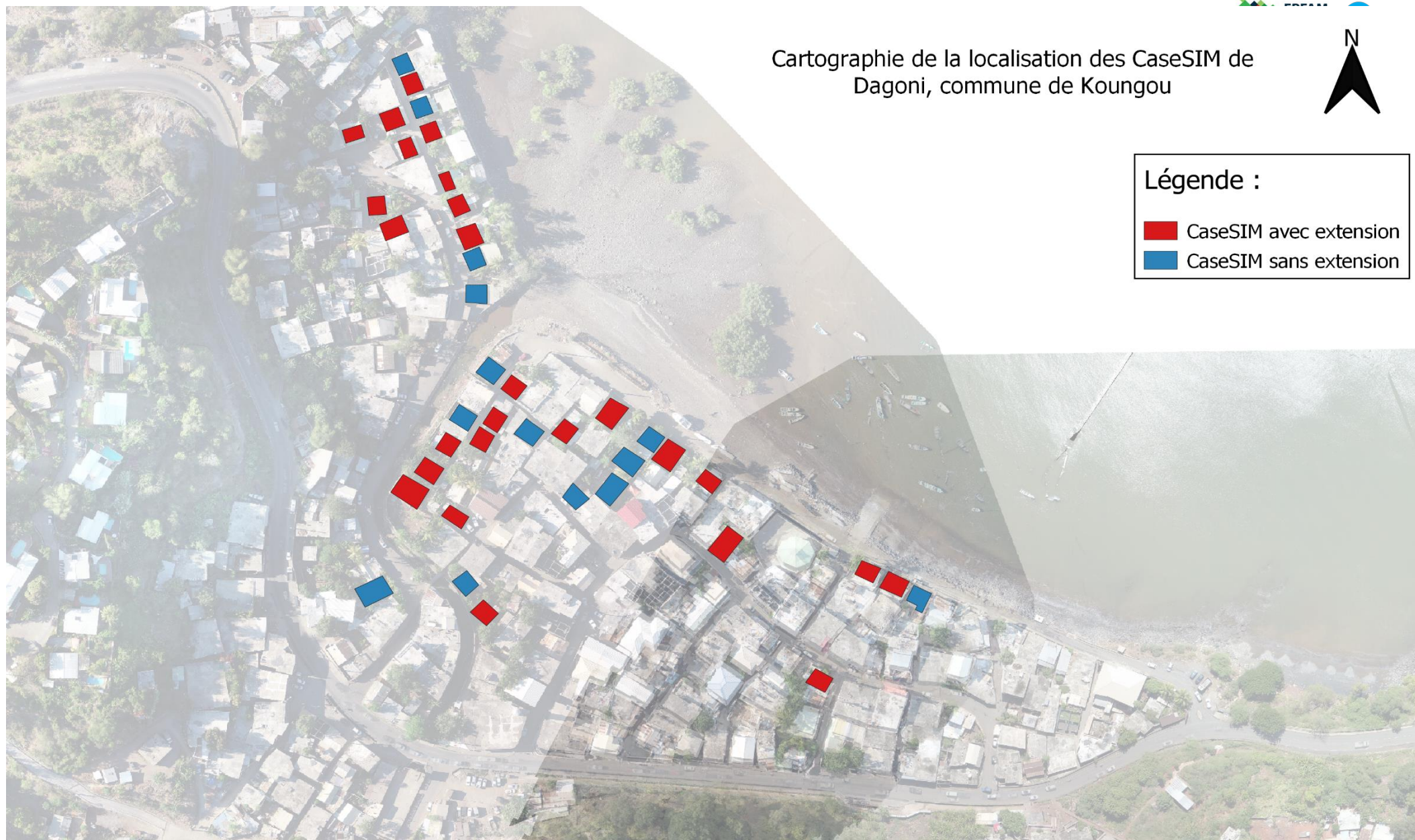
Figure 64 : Case SIM avec extension, 2019

Cartographie de la localisation des CaseSIM de Dagoni, commune de Koungou



Légende :

- CaseSIM avec extension
- CaseSIM sans extension



0 50 100 m



Auteures : Colin et al. / EPFAM
Source : DroneGo / EPFAM ; Enquête terrain / EPFAM
Date : 19/06/2019

Figure 65 : Cartographie de la localisation des Case SIM de Dagoni, commune de Koungou, 2019

7.2.2 Type de toiture

Au sein du quartier d'étude, les toitures en dalle sont présentes en majorité (53%) contre les toitures en tôle (47%). Les habitations avec une toiture en dalle présentent dans de nombreux cas des aciers en attente pour de futur travaux d'agrandissement. Ces aciers sont généralement laissés durant plusieurs années, ce qui peut engendrer des pathologies structurelles. Une carte localisant les habitations avec toiture en dalle a ainsi été réalisée afin d'anticiper tout travaux possibles.

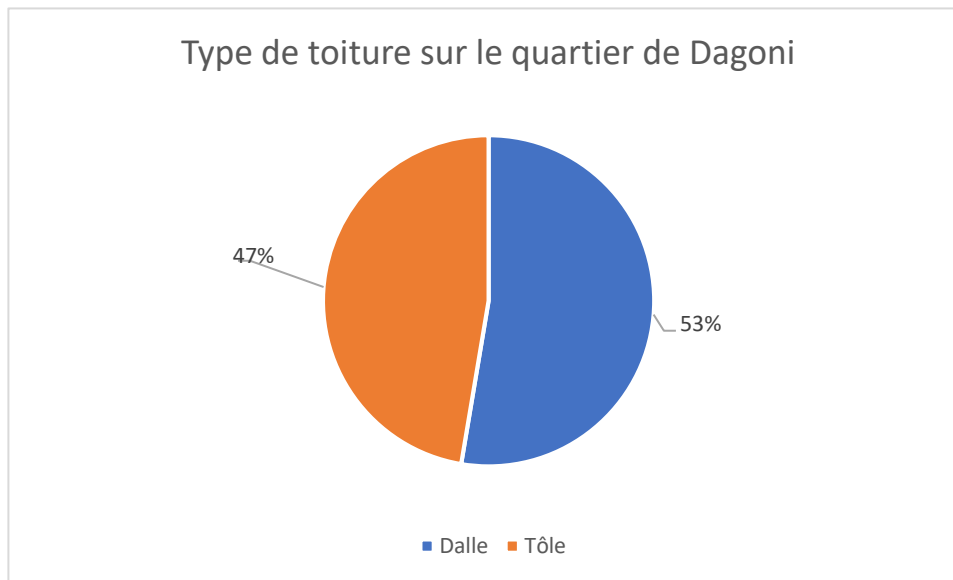


Figure 66 : Type de toiture sur le quartier de Dagoni, 2019



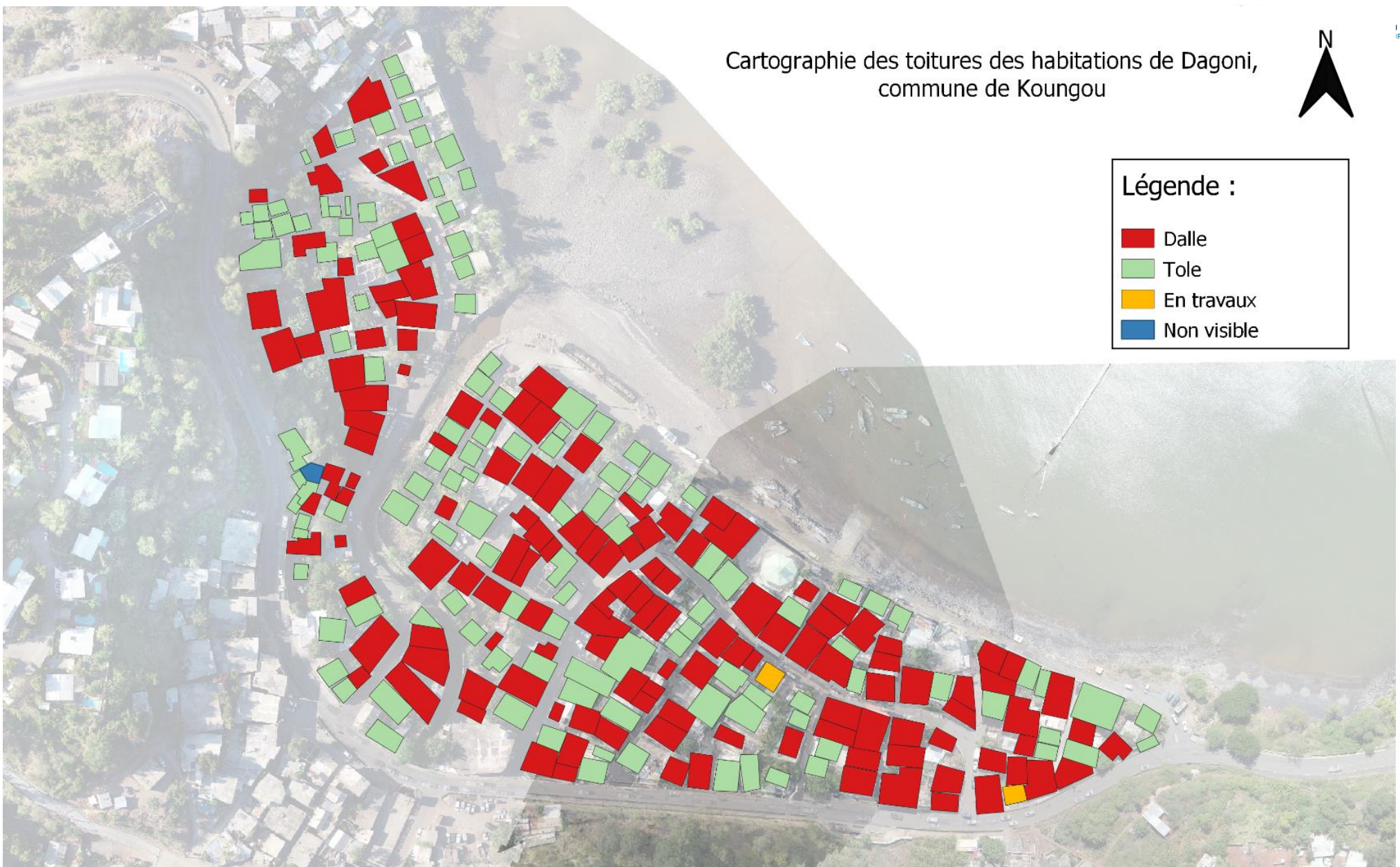
Figure 67 : Habitation présentant des aciers en attente sur sa toiture, 2019

Cartographie des toitures des habitations de Dagoni, commune de Koungou



Légende :

- Dalle
- Tole
- En travaux
- Non visible



0 50 100 m



Auteurs : Colin et al. / EPFAM
Source : DroneGo / EPFAM ; Enquête terrain / EPFAM
Date : 19/06/2019

Figure 68 : Cartographi des toitures des habitations de Dagoni, commune de Koungou, 2019

7.2.3 Analyse sur l'état structurel

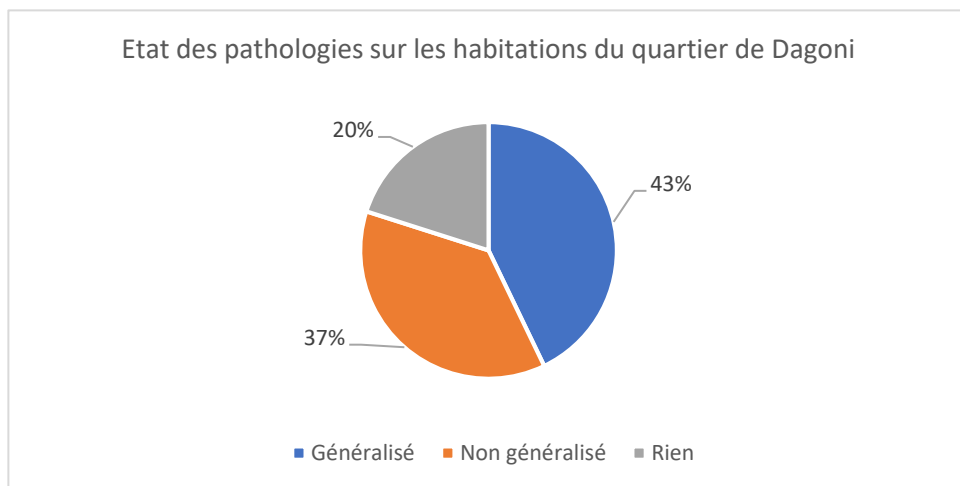


Figure 69 : Etat des pathologies sur les habitations du quartier de Dagoni, 2019

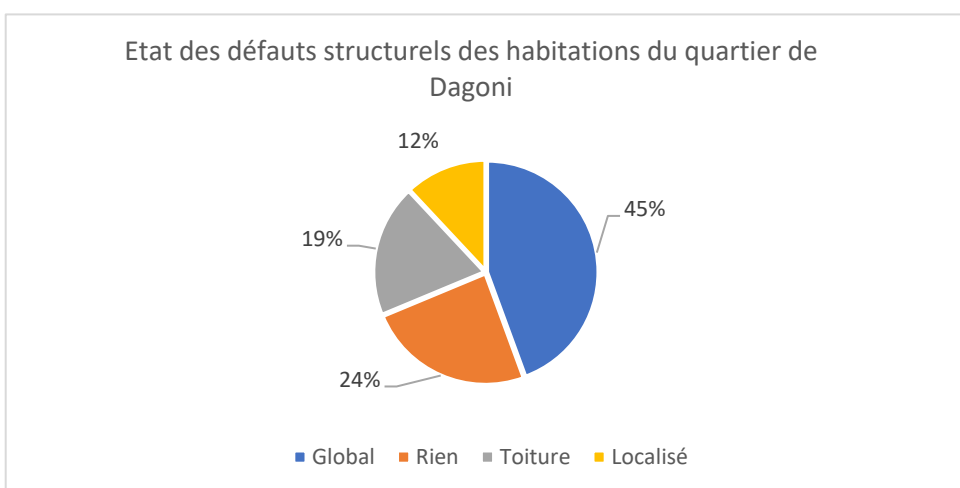


Figure 70 : Etat des défauts structurels des habitations du quartier de Dagoni, 2019

L'état des bâtis a ensuite été analysé afin de savoir le nombre de construction susceptible d'être démolie ou rénovée. Ces observations se sont faites uniquement sur la structure du bâtiment et au cas par cas afin de dresser une conclusion sur *l'état général* de l'habitation.

Une étape intermédiaire a été réalisée avant l'appréciation générale du bâtiment. Celle-ci tient en compte :

- Les *pathologies du bâti*, si elles sont généralisées ou non
- Les *défauts de conception*, s'ils sont globaux ou localisés

À la suite des observations terrain, il a été observé 43% des habitations présentant des pathologies généralisées, 37% des pathologies non généralisées contre 20% d'habitation présentant aucune pathologie.

Concernant les défauts structurels, 45% des habitations possèdent un défaut structurel global sur sa structure. 19% d'habitations ont une toiture avec défaut. Cependant parmi les habitations présentant un défaut global ou localisé, la toiture est également mal conçue. Sur le quartier, la majorité des toitures ne possèdent aucune pente, engendrant des stagnations d'eaux pluviales et ainsi des infiltrations.

Le quartier se compose d'une majorité d'habitation en très mauvais état (87 habitations) et d'une minorité en bon état (13 habitations).

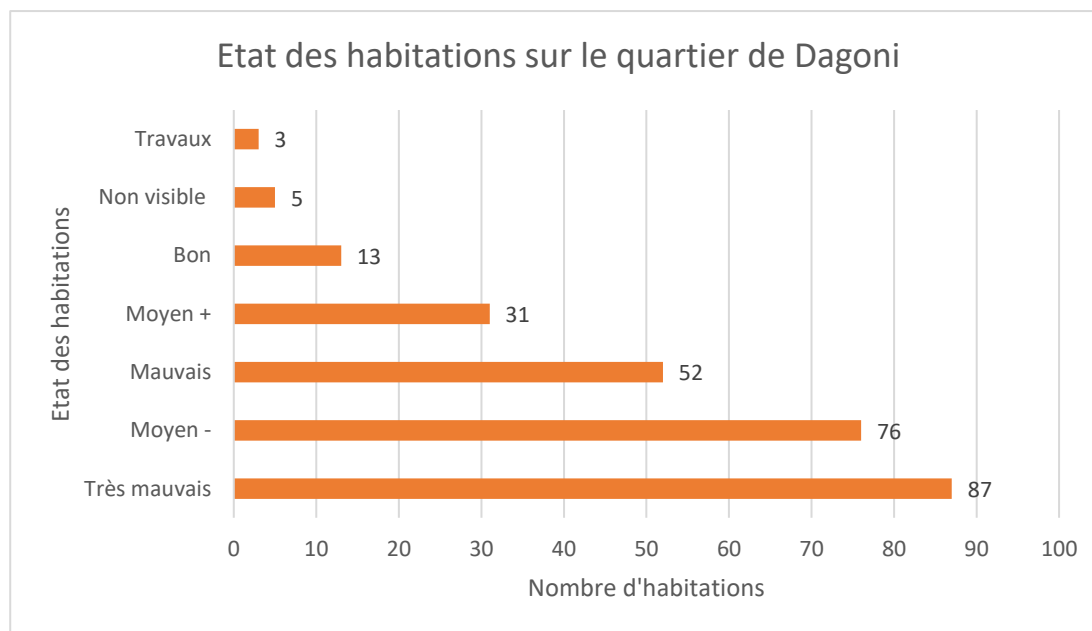


Figure 71 : Etat des habitations sur le quartier de Dagoni, 2019



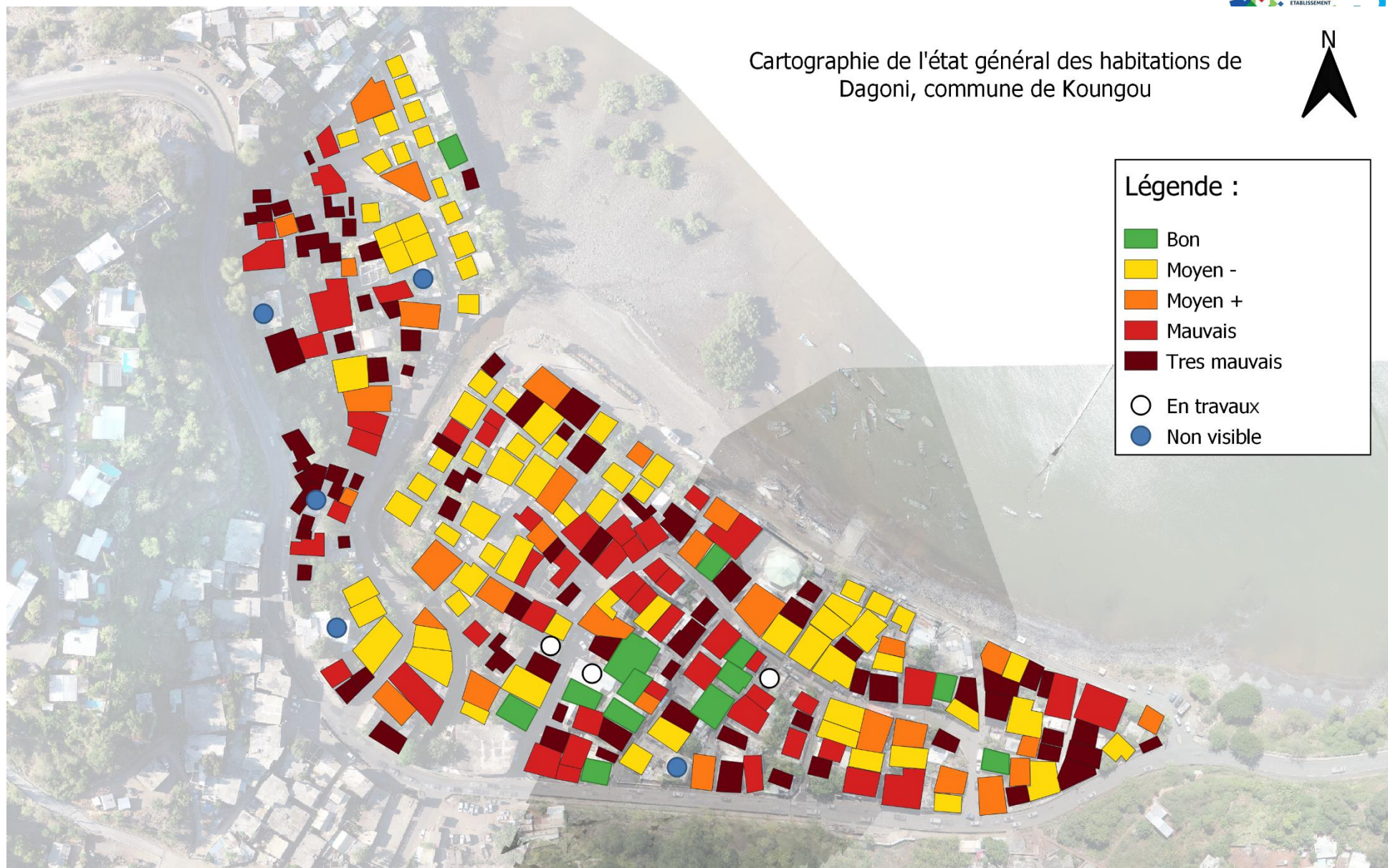
Figure 72 : Habitations en différent état (Mauvais, bon et moyen +), 2019

Cartographie de l'état général des habitations de Dagoni, commune de Koungou



Légende :

- Bon
- Moyen -
- Moyen +
- Mauvais
- Tres mauvais
- En travaux
- Non visible



0 50 100 m

Figure 73 : Cartographie de l'état général des habitations de Dagoni, 2019

À la suite de ces constatations générales, des avis d'aménagement ont été proposés. 89 habitations sont susceptibles d'être démolies contre 13 habitations sans rénovation ou démolition envisagée. Concernant le reste des habitations, des rénovations sont envisagées à des degrés différents. (78 habitations en rénovation moyenne, 50 en rénovation lourde et 29 en rénovation uniquement toiture).

Une carte a ensuite été réalisée afin de localiser les potentielles zones d'intervention.

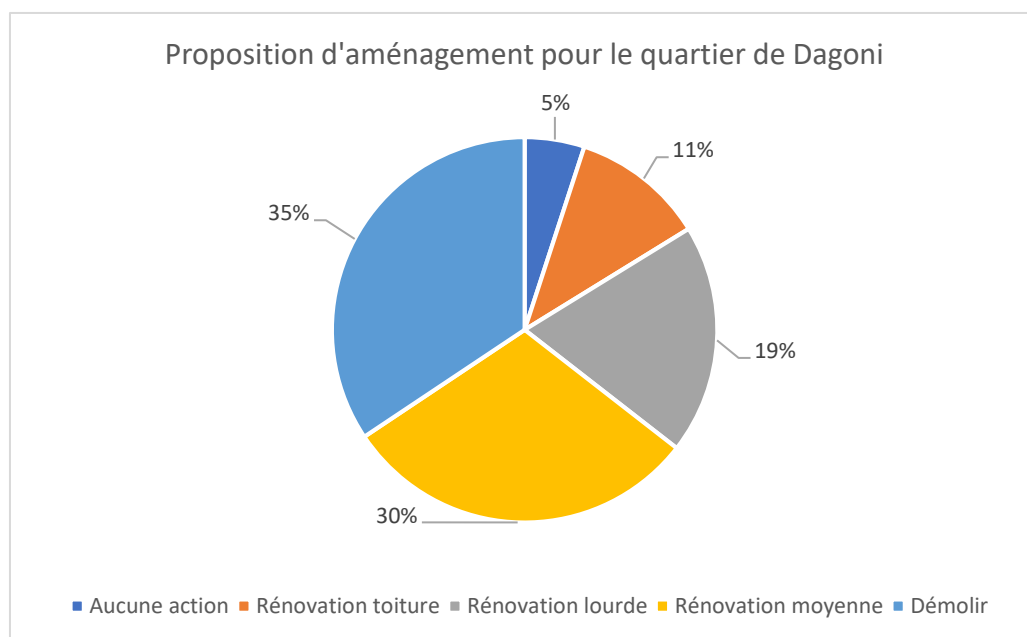


Figure 74 : Proposition d'aménagement pour le quartier de Dagoni, 2019

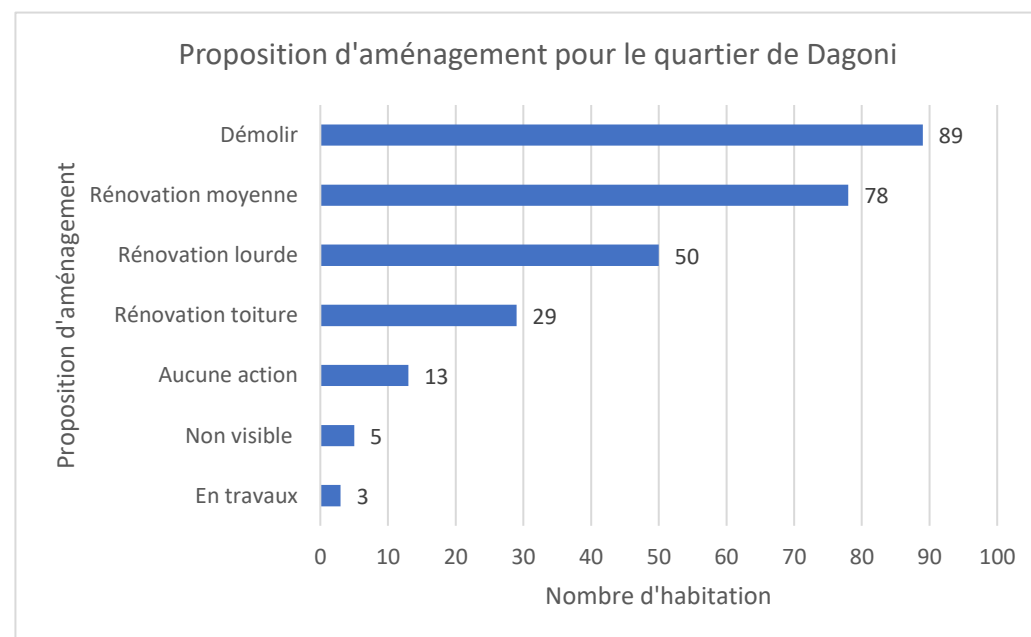


Figure 75 : Proposition d'aménagement pour le quartier de Dagoni, 2019

Cartographie des propositions d'aménagement de Dagoni, commune de Koungou



Légende :

- Démolition
- Renovation lourde
- Renovation moyenne
- Renovation toiture
- Aucune action
- En travaux
- Non visible

0 50 100 m

7.2.4 Insalubrité des constructions

Le quartier de Dagoni, se compose de 12% d'habitation précaire et 5% en semi-dur. En plus de cela, s'ajoute les constructions avec des bangas au sol ou sur toiture en tôle. Le quartier compte 19 bangas sur toiture et 8 bangas au sol.

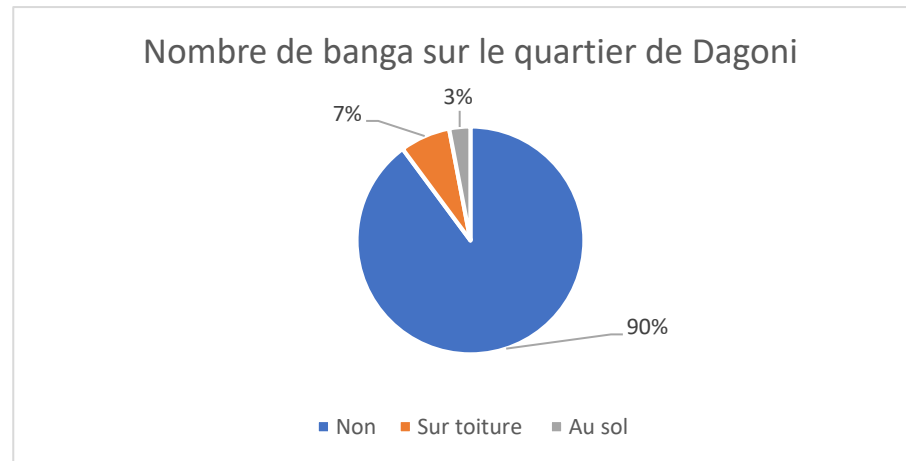


Figure 77 : Nombre de banga sur le quartier de Dagoni

Ce type de construction précaire a été traité en parallèle puisque son état structurel n'impacte pas la conclusion générale de l'habitation. En effet, une habitation en tôle en bon état structurel restera une structure fragile et dangereuse pour les habitants.

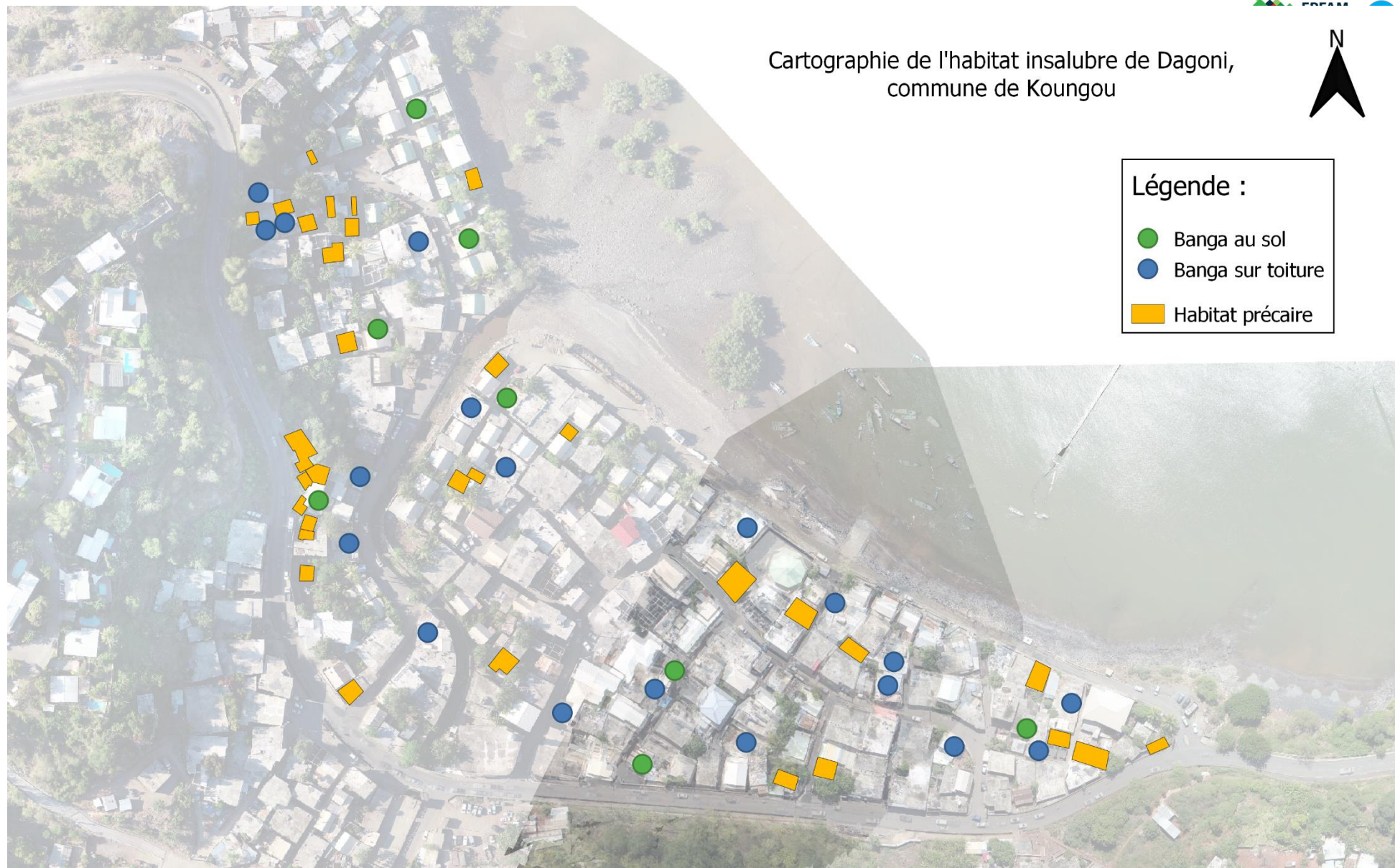
Ces *habitats insalubres* susceptibles d'être démolis sont localisés sur la carte ci-dessous.

Cartographie de l'habitat insalubre de Dagoni, commune de Koungou



Légende :

- Banga au sol
- Banga sur toiture
- Habitat précaire



0 50 100 m



Auteurs : Colin et al. / EPFAM
Source : DroneGo / EPFAM ; Enquête terrain / EPFAM
Date : 24/06/2019

Figure 78 : Cartographie de l'habitat insalubre de Dagoni, 2019

7.2.5 Organisation urbaine de l'habitat

Une proportion majoritaire d'habitation en RDC est présente sur le quartier (72%). 26% des habitations sont de type R+1 avec des extensions généralement réalisées quelques années après la construction de base. De façon générale, le quartier ne présente pas de forme urbaine homogène.

Hauteur des habitations sur le quartier de Dagoni

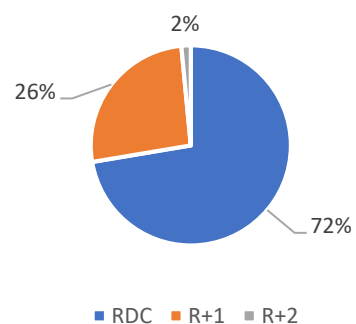


Figure 79 : Hauteur des habitations sur le quartier de Dagoni, 2019

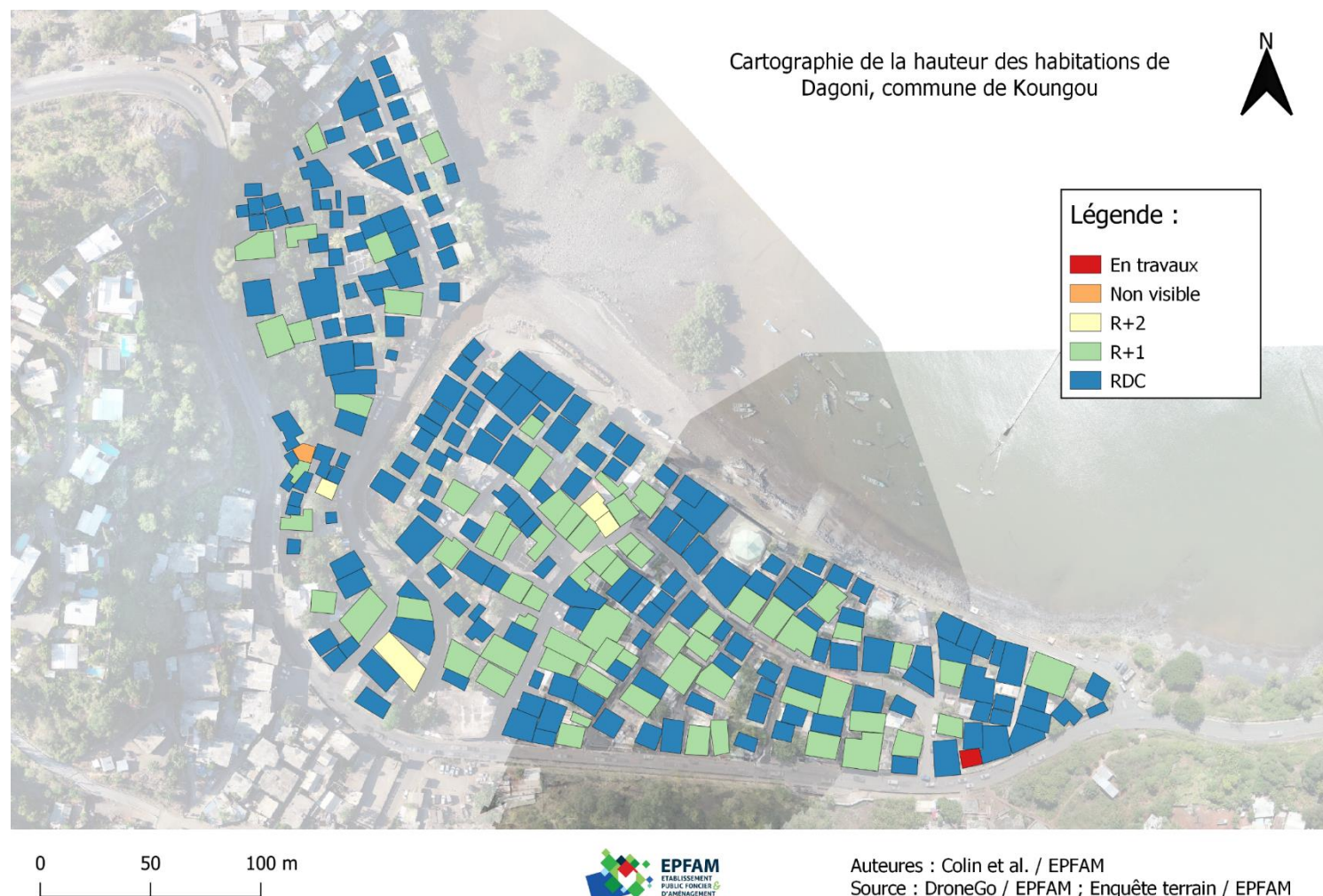


Figure 80 : Cartographie de la hauteur des habitations de Dagoni, 2019

Auteurs : Colin et al. / EPFAM
Source : DroneGo / EPFAM ; Enquête terrain / EPFAM
Date : 19/06/2019

La modification de l'espace géographique et des modes de vie des habitants contribuent à une évolution du rapport des individus au territoire. Ces transformations impactent l'évolution de la morphologie de l'organisation urbaine aussi bien sur l'habitat que sur les activités (Caubel, 2007). La notion d'organisation urbaine est ainsi importante à conserver afin de garder une cohésion au sein du quartier et d'éviter toutes gênes sur l'espace public.

Au sein du quartier de Dagoni, les habitations sont très proches entre-elles, ceci s'explique par une appropriation progressive de l'espace public de la part des habitants. Ce phénomène urbain a entraîné une densification non contrôlée du quartier. Certaines maisons ont ainsi été annotées comme gêne de l'organisation urbaine.

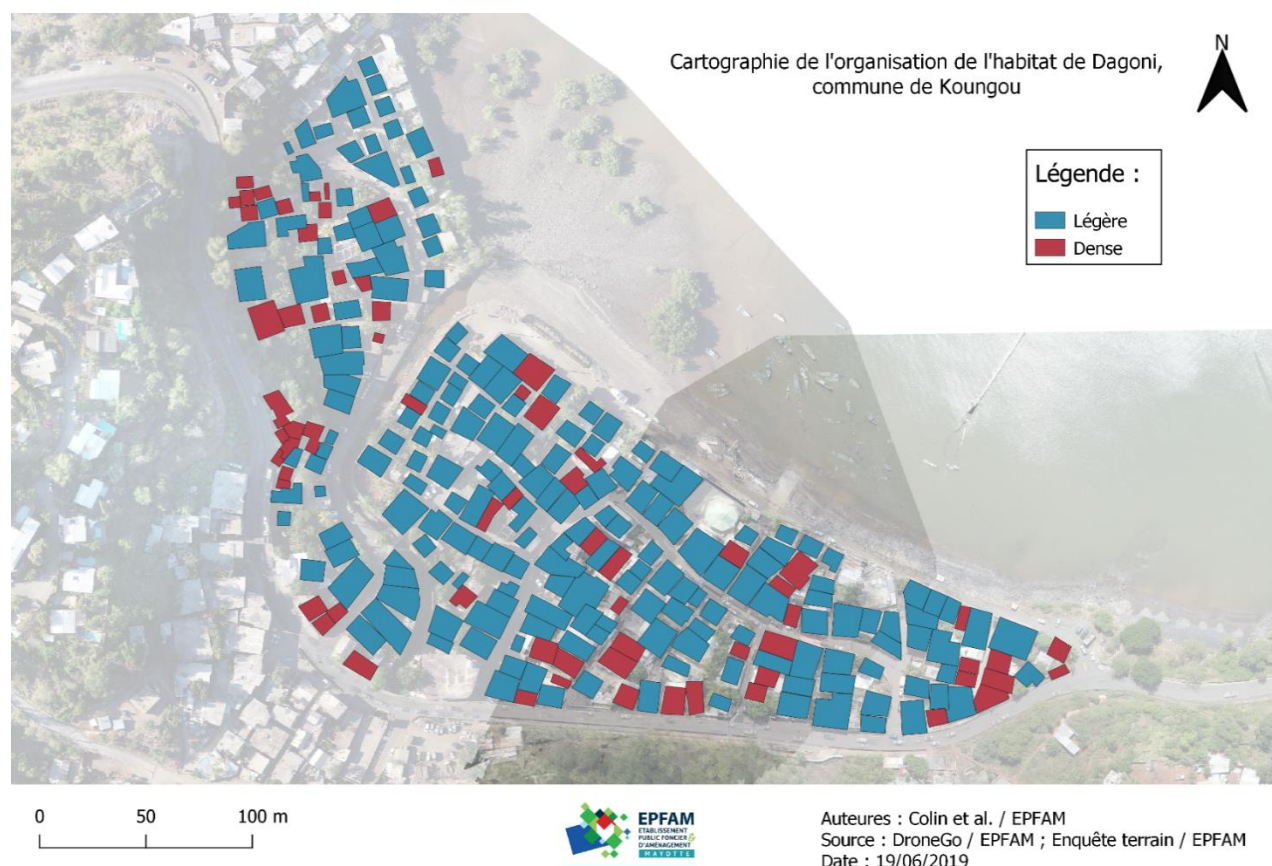


Figure 81 : Cartographie de l'organisation de l'habitat de Dagoni, 2019

7.2.6 Vulnérabilité aux risques naturels

Certaines habitations du quartier de Dagoni sont vulnérables face aux aléas naturels (inondation et submersion marine). 104 habitations sont vulnérables à un fort risque d'aléa naturel, 79 à un moyen risque, 34 à un faible risque et 50 à aucun risque.

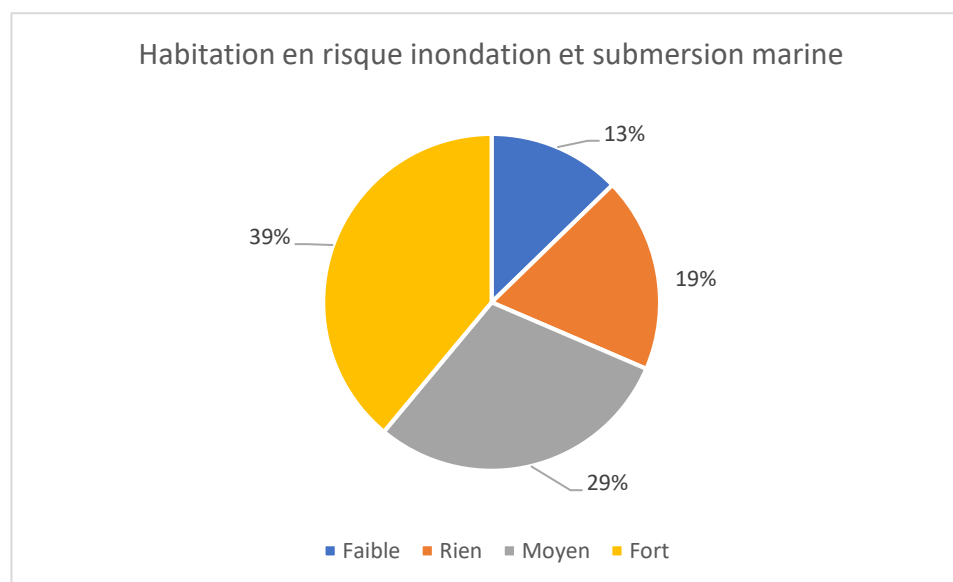
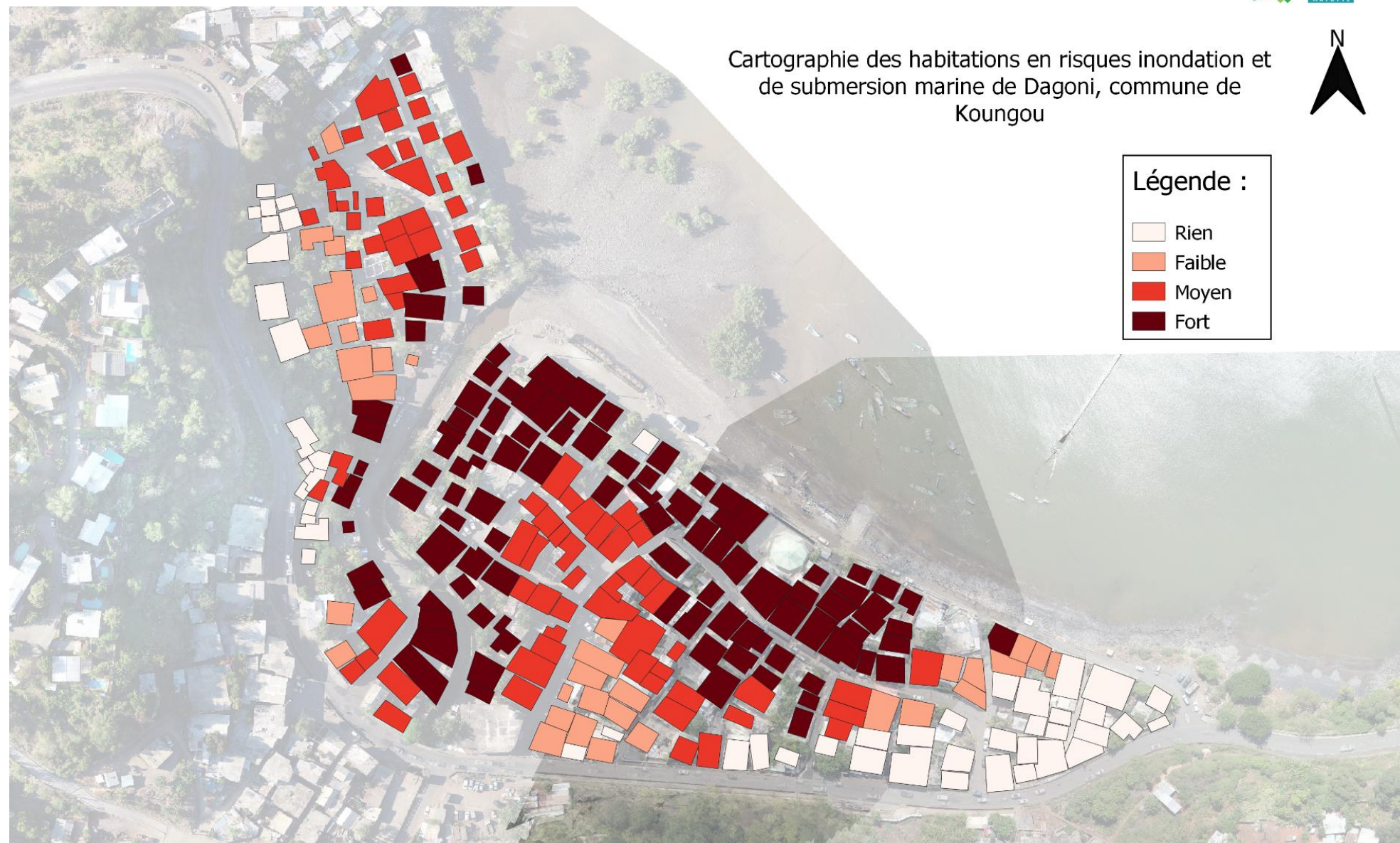


Figure 82 : Habitation en risque inondation et submersion marine, 2019

Ces caractéristiques sont ainsi importantes à prendre en considération afin de déterminer les habitations présentant un danger en cas de catastrophes naturelles. Une carte superposant les aléas a été réalisée afin de déterminer par la suite les habitations dangereuses.



0 50 100 m

Figure 83 : Cartographie des habitations en risques inondation et submersion marine de Dagoni, 2019

Les habitations présentant un état général mauvais et localisées sur une zone d'aléa fort, sont susceptibles d'être démolies. 20 habitations ont été localisées sur le quartier de Dagoni.

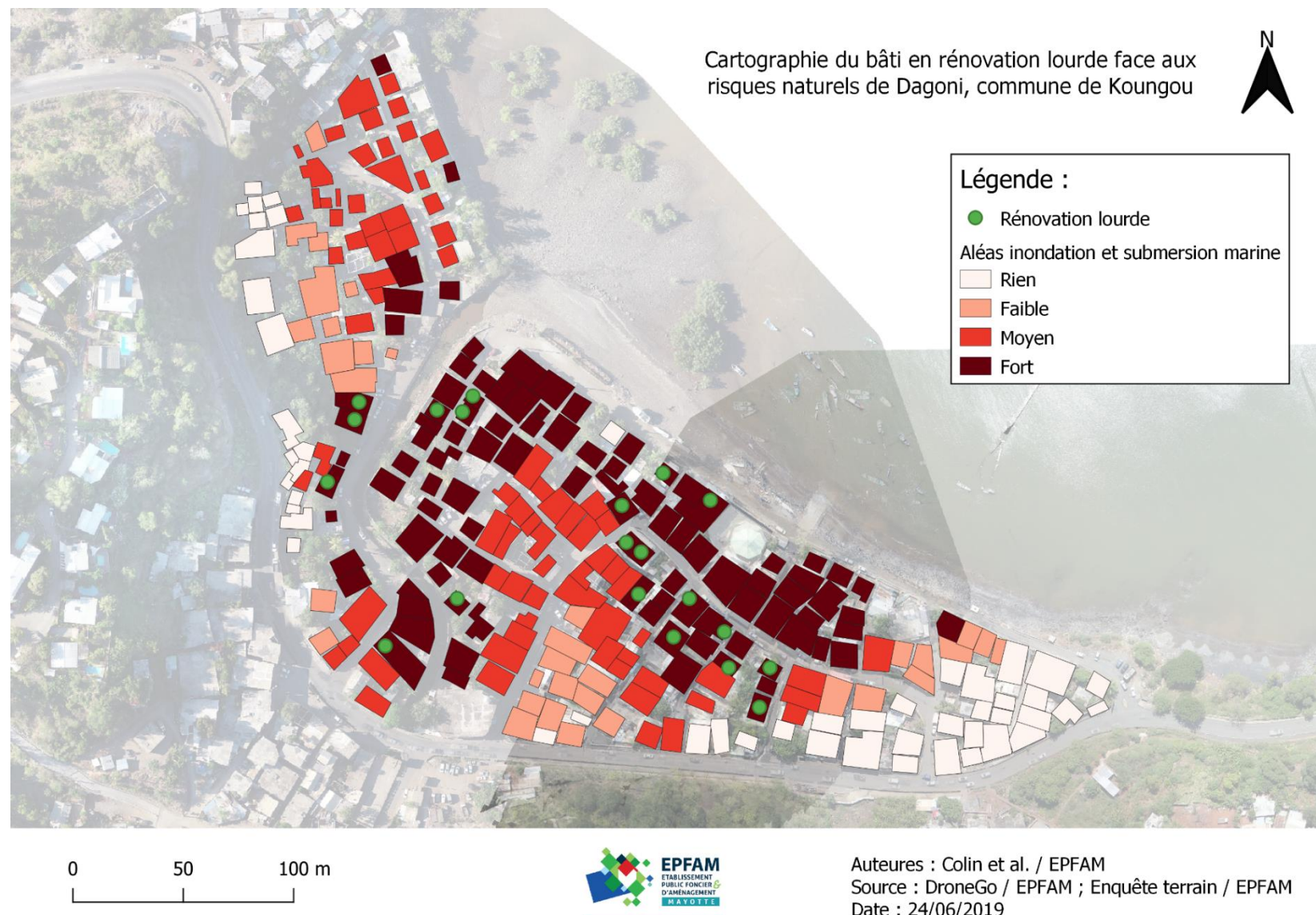


Figure 84 : Cartographie du bâti en rénovation lourde face aux risques naturels de Dagoni, 2019

7.2.7 Synthèse

Deux cartes synthèses ont été réalisées sur les caractéristiques analysées précédemment afin d'avoir une vision globale des zones d'interventions.

En conclusion, 109 habitations sont susceptibles d'être démolies, 30 en rénovation lourde, 78 en rénovation moyenne, 29 en rénovation toiture et 13 ne suscitent aucune action. En globalité, le quartier de Dagoni possède des habitations en mauvais état nécessitant des rénovations. Parmi ces habitations, 69 gênent l'organisation urbaine. Une carte a été réalisée afin d'identifier les différentes zones. Durant les observations terrains, 5 maisons n'ont pas été analysés dû à un manque de visibilité.

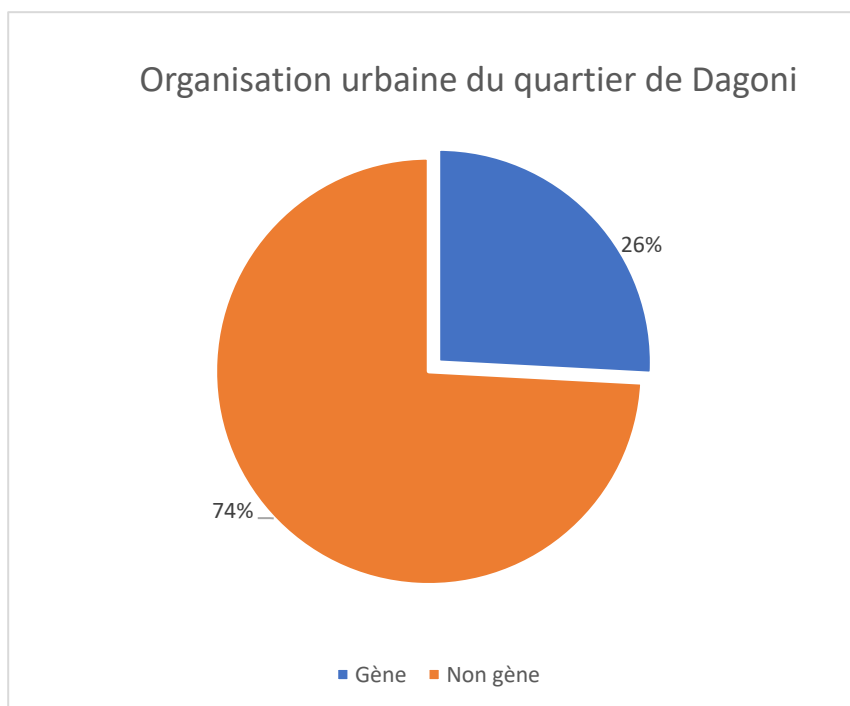


Figure 85 : Organisation urbaine du quartier de Dagoni, 2019

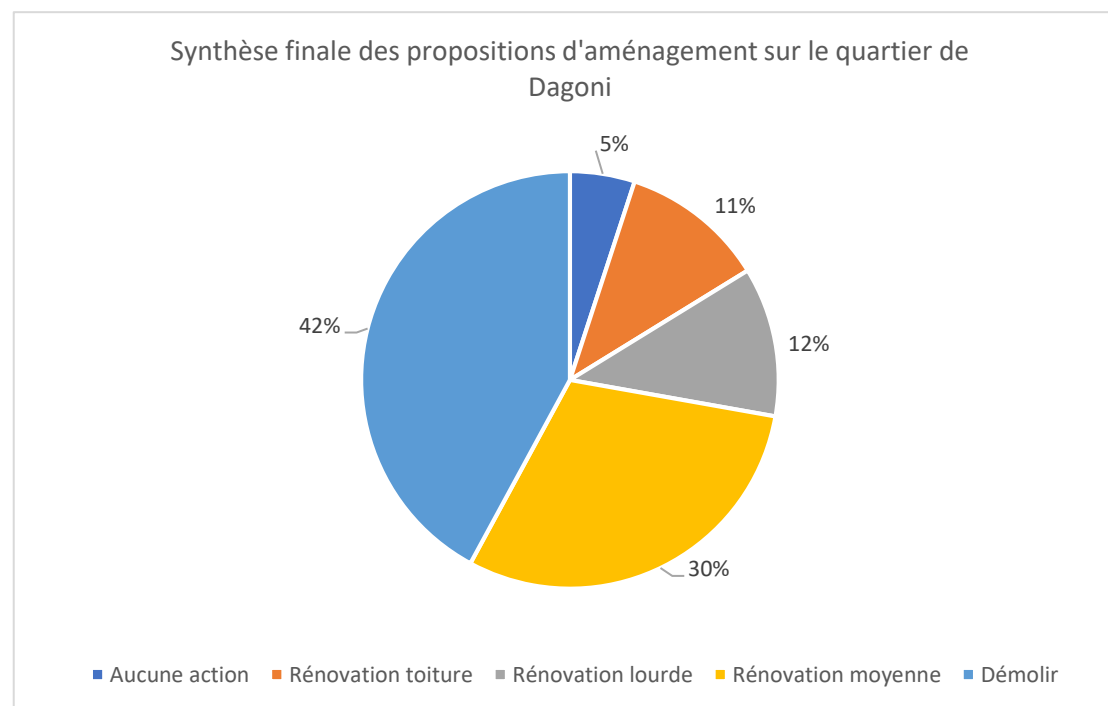


Figure 86 : Synthèse finale des propositions d'aménagement sur le quartier de Dagoni, 2019

Cartographie de synthèse de Dagoni, commune de Kougou



Légende :

Organisation urbaine

/// Dense

Proposition d'aménagement

■ Demolition

■ Renovation lourde

■ Renovation moyenne

■ Renovation toiture

■ Aucune action

● En travaux

● Non visible

0 50 100 m



Auteurs : Colin et al. / EPFAM

Source : DroneGo / EPFAM ; Enquête terrain / EPFAM

Date : 19/06/2019

Figure 87 : Cartographie de synthèse de Dagoni, 2019

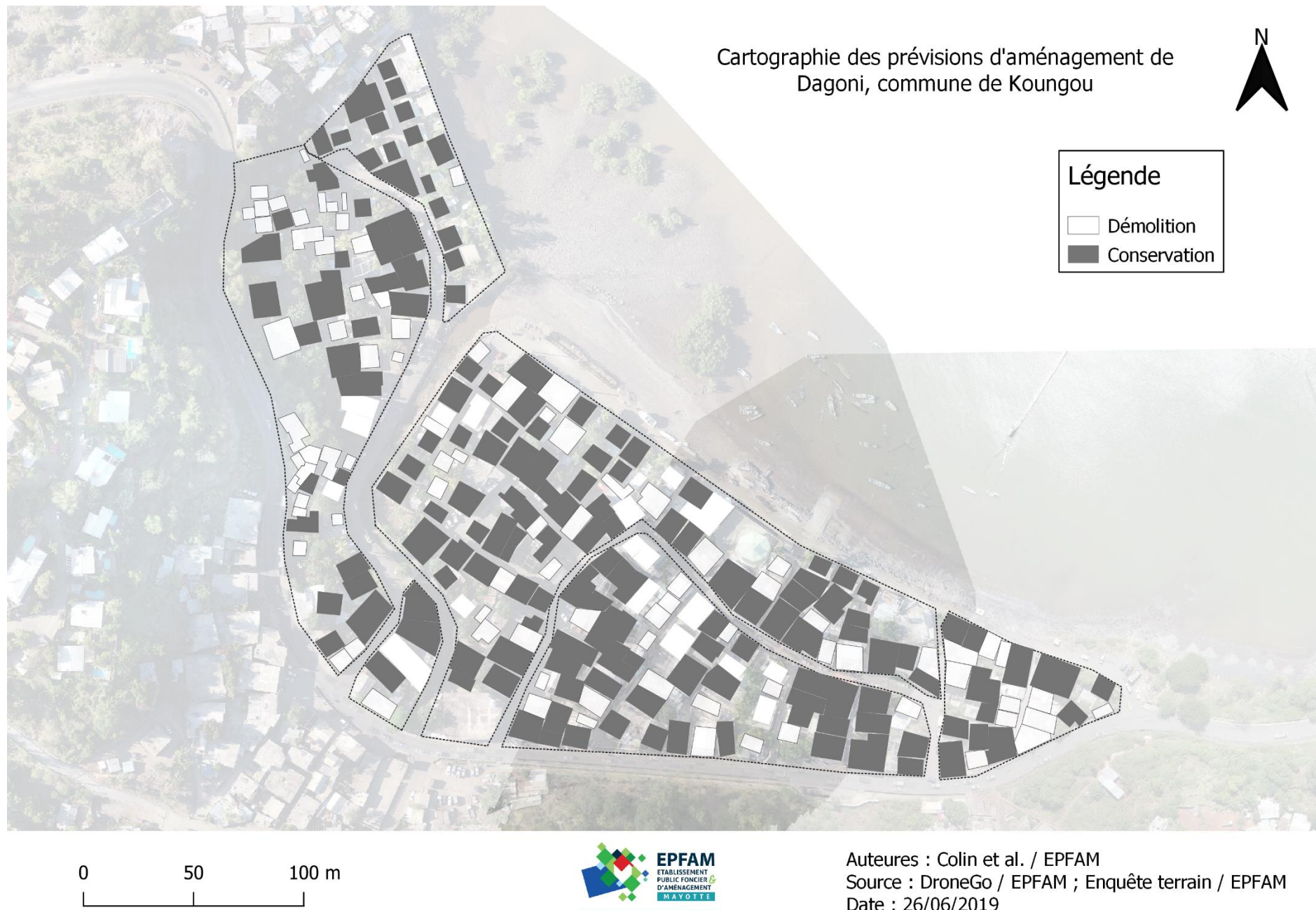


Figure 88 : Cartographie des prévisions d'aménagement de Dagoni, 2019

7.3 Les espaces publics

7.3.1 Espaces publics formels

Les espaces publics formels sont définis en tant que “espaces de rassemblement à l'usage de tous dont la notion d'appropriation appartient au domaine public et dont la commune en est le gestionnaire. Cet espace est défini et aménagé par la collectivité pour la population.”

7.3.2 Espaces publics informels

Les espaces publics informels sont des “espaces de rassemblement à l'usage de tous dont la commune n'est pas à l'initiative, les usagers se sont appropriés les lieux.” Les habitants de Dagoni se sont appropriés des sites en y installant des mobiliers urbains tels que des bancs de fortune, des canapés... Ils ont également construit une structure, le banga domino. Il s'agit d'un lieu de rencontre intergénérationnel où les habitants se retrouvent pour jouer à des jeux de société. Des espaces dispersés au sein du quartier ont également été adoptés par la population pour se retrouver, jouer ou simplement se détendre. Les huit espaces informels témoignent un manque d'aménagement et d'espace mis en place par la collectivité pour les habitants. La carte interactive en annexe met également en avant la localisation de ces espaces ainsi que des photographies prises sur le site.



Figure 89 : Photographie des espaces publics formels et informels sur Dagoni, 2019

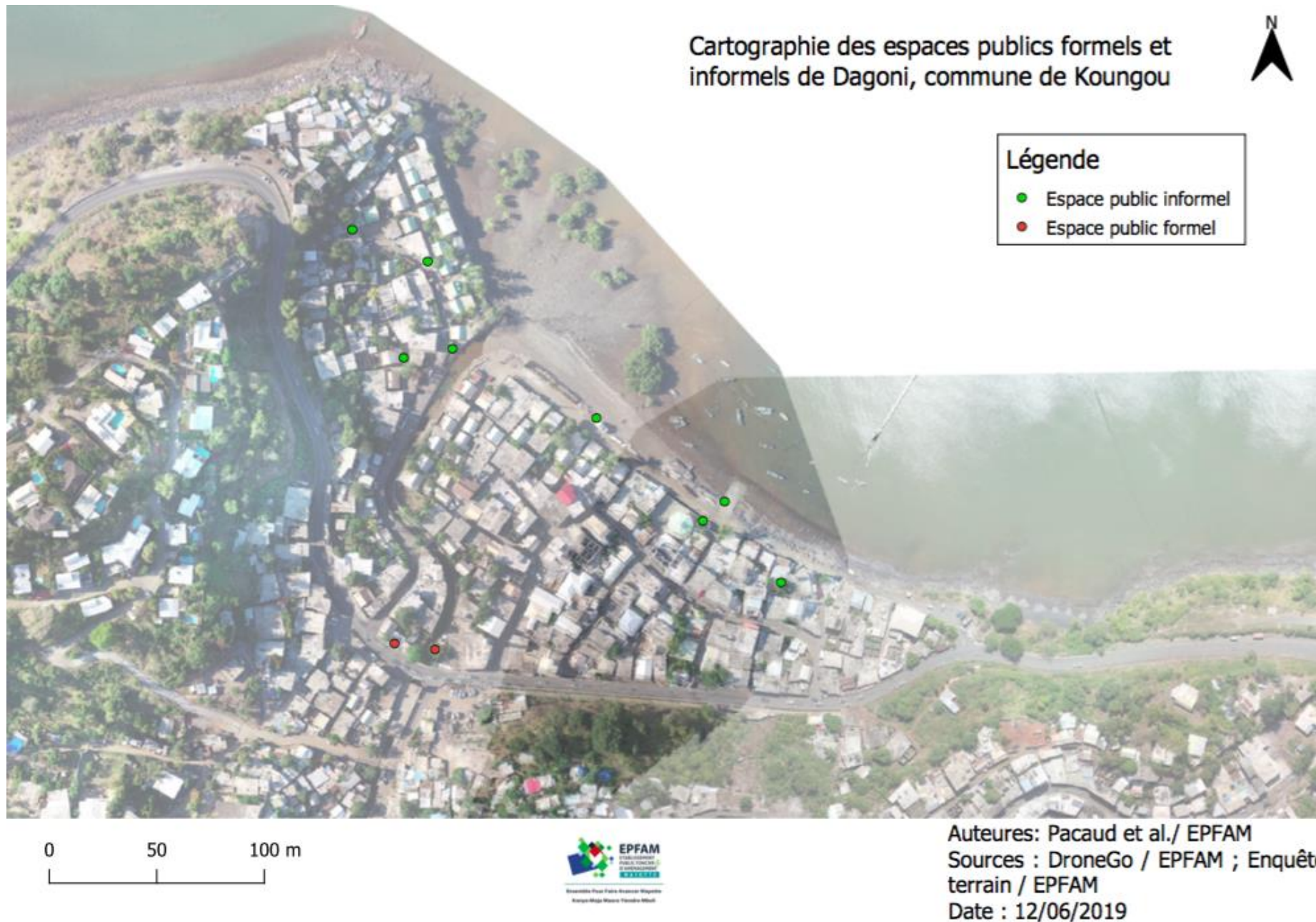


Figure 10 : Cartographie des espaces publics formels et informels de Dagoni, 2019

7.4 Les superstructures

7.4.1 Activités économiques

Diverses activités économiques sont présentes au sein du quartier. Des épiceries, au nombre de 24, ont été recensées sur le site. Majoritairement couplées à une habitation (73%), elles sont ouvertes de jour comme de nuit permettant de faire des achats de première nécessité. Un restaurant au bord de la nationale, est comptabilisé. Aucun renseignement n'est fourni concernant la légalité ou non de ces espaces de vente.

Une activité artisanale est également recensée sur Dagoni, il s'agit d'un artisan ébéniste localisé sur la route de la plage ainsi que d'un mécanicien.

Ce village de pêcheur possède deux points de vente. Le premier est localisé sur la plage, en revenant de la pêche, les marins y vendent leurs marchandises. Le deuxième point de vente se situe au niveau de l'entrée/sortie Est du site, des personnes vendent, sur des palettes, les victuailles des sorties en mer. Certains habitants de Bandrajou profitent également de ce point de vente. Aucun aménagement n'est mis en place, ce point de vente sauvage ne respecte aucune réglementation en termes d'hygiène et de sécurité.

En annexe est présent une carte interactive permettant de localiser l'ensemble des activités économiques avec leurs détails et photographies.

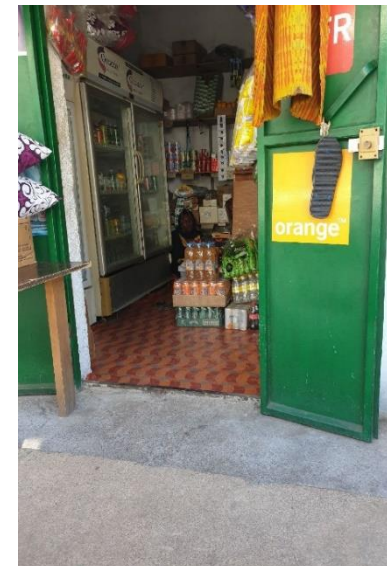


Figure 11 : Photographies des commerces de Dagoni, 2019

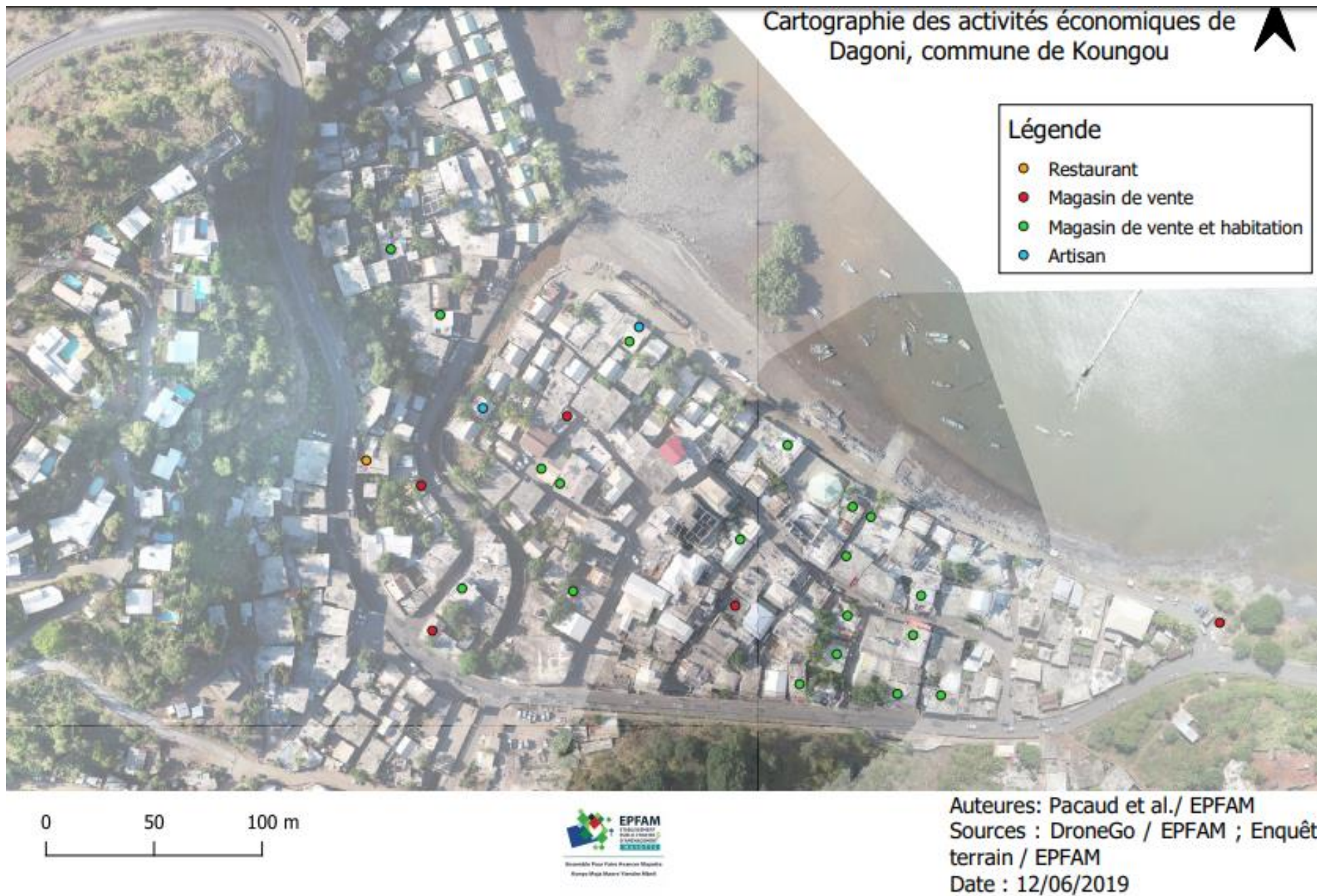


Figure 12 : Cartographie des activités économiques de Dagoni, 2019

7.4.2 Etablissement de culte

Concernant les lieux de culte, il y a deux mosquées dont une du vendredi. Elles ont été construites par les habitants du quartier sous forme de cotisation et grâce à des dons de matériaux d'artisans et entreprises locales. L'entretien est assuré par les fidèles qui s'occupent également de payer les factures d'eau et d'électricité. Une école coranique est également présente afin d'enseigner l'islam pour les enfants du quartier.

7.4.3 Etablissement loisir/formation

Le foyer a été construit par la commune qui assure son entretien. Il est mis à disposition par une association qui gère son utilisation. La carte interactive en annexe met en avant la localisation de ces espaces ainsi que des photographies prises sur le site.



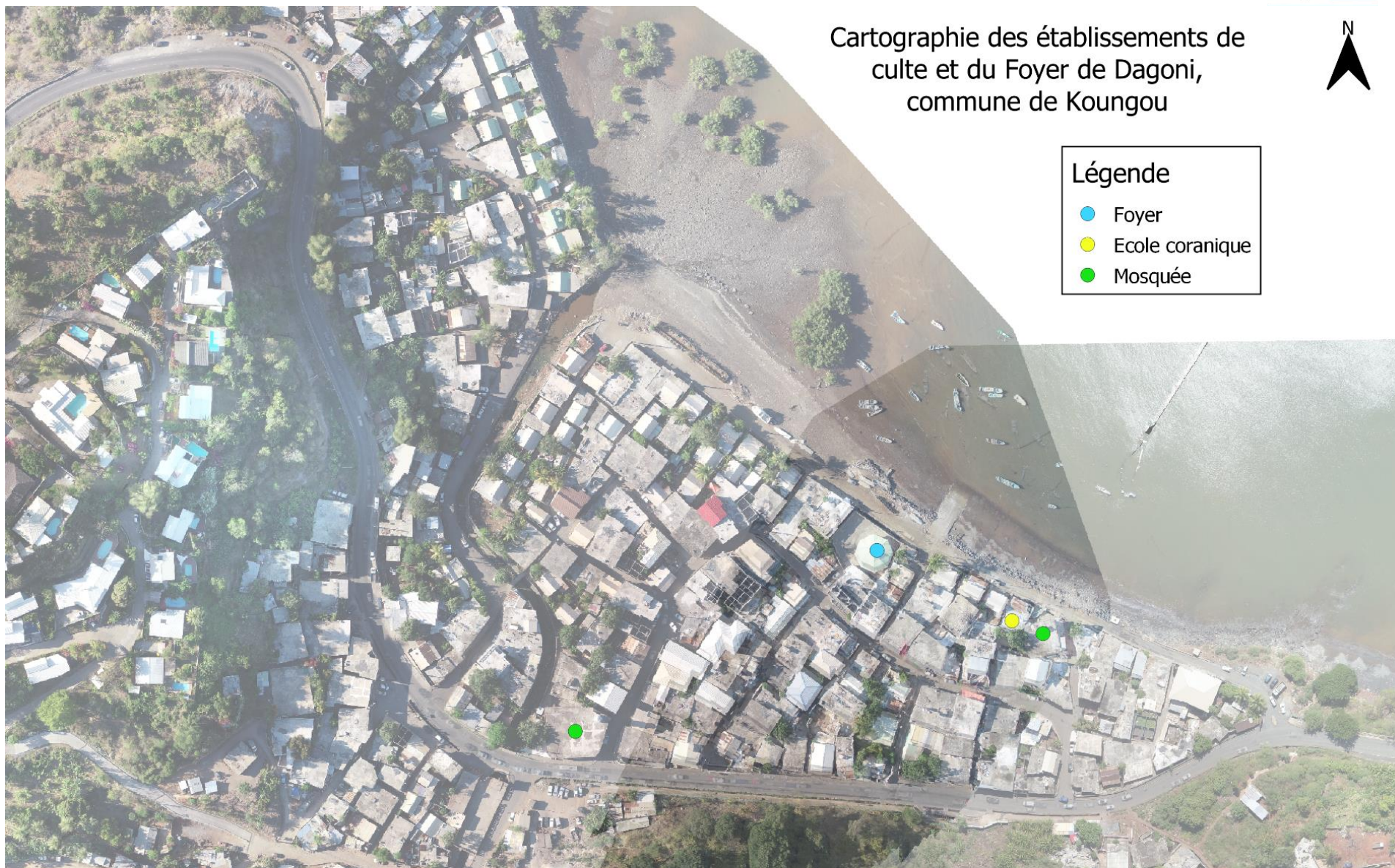
Figure 93 : Photographies des mosquées et de l'école coranique de Dagoni, 2019



Cartographie des établissements de culte et du Foyer de Dagoni, commune de Koungou

Légende

- Foyer
- Ecole coranique
- Mosquée



0 50 100 m

Auteures: Pacaud et al./ EPFAM
Sources : DroneGo / EPFAM ; Enquête terrain / EPFAM
Date : 12/06/2019

Figure 94 : Cartographie des établissements de culte et du Foyer de Dagoni, 2019

7.5 La voirie

Le terrain d'étude possède deux entrées principales au niveau de la RN1. D'après les informations fournies aucuns travaux de VRD ne sont programmés sur le site. Cependant, un parking destiné aux usagers de la mosquée sera aménagé sur le site de Bandrajou, en face de la mosquée du vendredi. Le curage des caniveaux est lui prévu pour l'été 2019.

L'état des lieux de la voirie prend en compte différents aspects. Dans l'objectif de réaliser la carte ci-contre mettant en avant la typologie des rues présentes sur le site, la largeur des rues a été mesurée en mètre. Elle varie entre 0.50 m à 6.00m de largeur. Le quartier de Dagoni se distingue en 15.8% de voies primaires, 21% de voies secondaires et 63.2% de voies piétonnes. 36.8% des voiries sont accessibles à la voiture et 63.2% aux piétons.

Le sens de la voirie, également référencé sur cette carte précise si la voie est en sens unique ou double. Lorsque la voirie est considérée comme double, cela signifie que deux voitures peuvent se croiser même si l'une d'entre elles nécessitent d'être rabattues. 5.4% des voiries sont en sens unique et 94.6% en sens double. Ce dernier pourcentage, concernant le sens double, se décompose en 33.9% accessible à la voiture et 66% uniquement accessible aux piétons. La précision du sens de la voirie a surtout un intérêt pour les rues accessibles à la voiture. Dagoni possède des artères principales qui sont accessibles aux voitures et en double sens, ce sont les voies primaires : la rue de la Plage, la rue Balamanga traversant d'Ouest en Est le site et la rue du Lagon (du côté Ouest de la ravine).

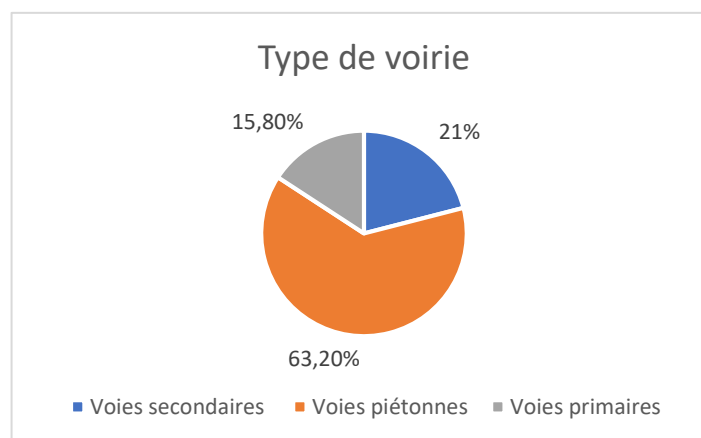


Figure 95 : Type de voirie, 2019



Cartographie des types de voirie de Dagoni, commune de Koungou

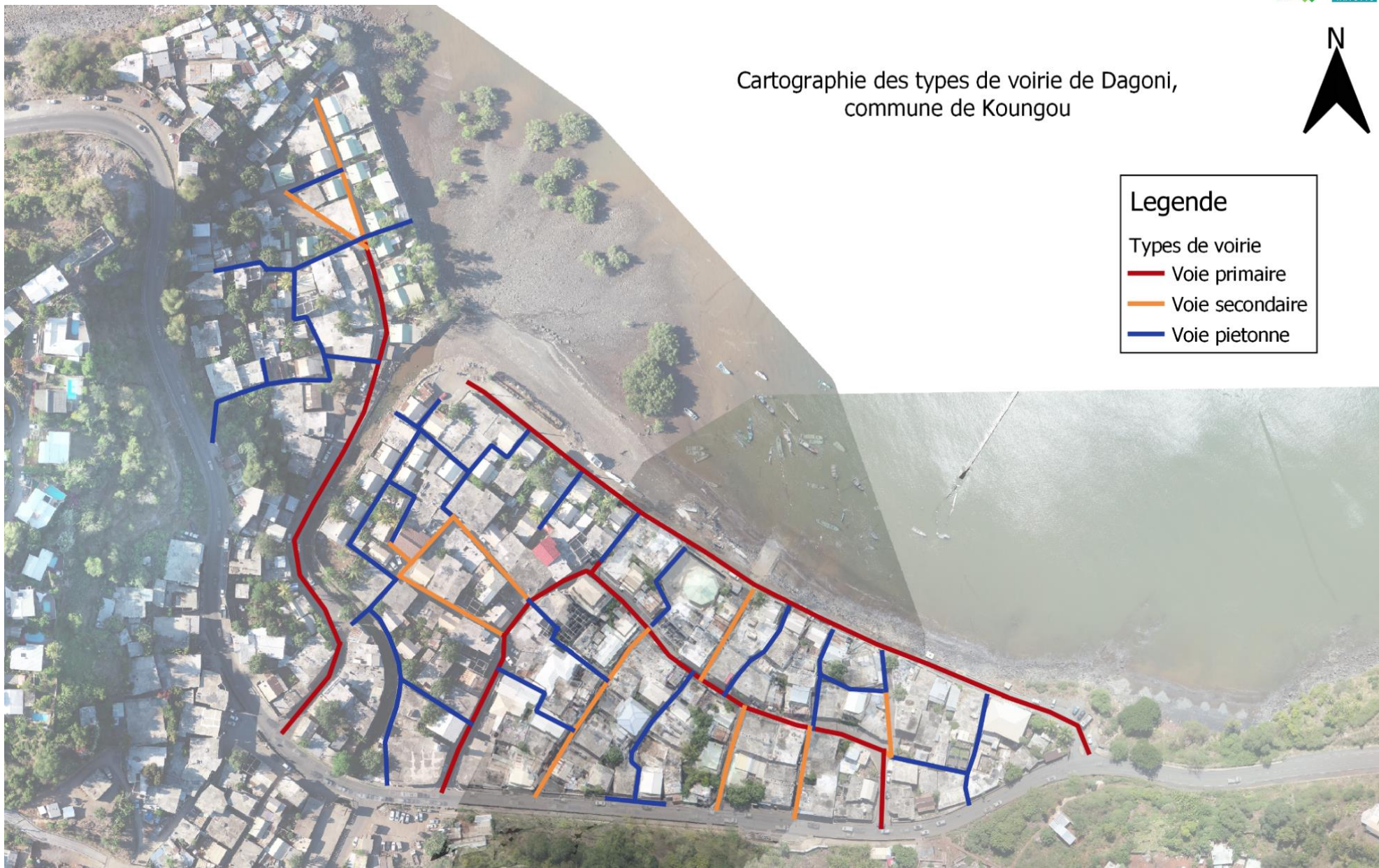
Legende

Types de voirie

— Voie primaire

— Voie secondaire

— Voie piétonne



7.5.1 L'accès aux urgences

L'accès aux urgences a été observé afin de définir les voiries où les camions de pompiers et ambulances peuvent passer (hauteur et largeur requises). L'accès au brancard a aussi été analysé, ce point possède un intérêt pour les voies uniquement piétonnes. L'analyse montre ainsi que l'ensemble des voiries voiture sont accessibles aux urgences et aux livraisons. Cependant, aucune rue piétonne n'est accessible aux urgences (par camion) et seulement 21% des venelles permettent l'intervention d'un brancard. Le quartier de Dagoni présente donc une mauvaise accessibilité.

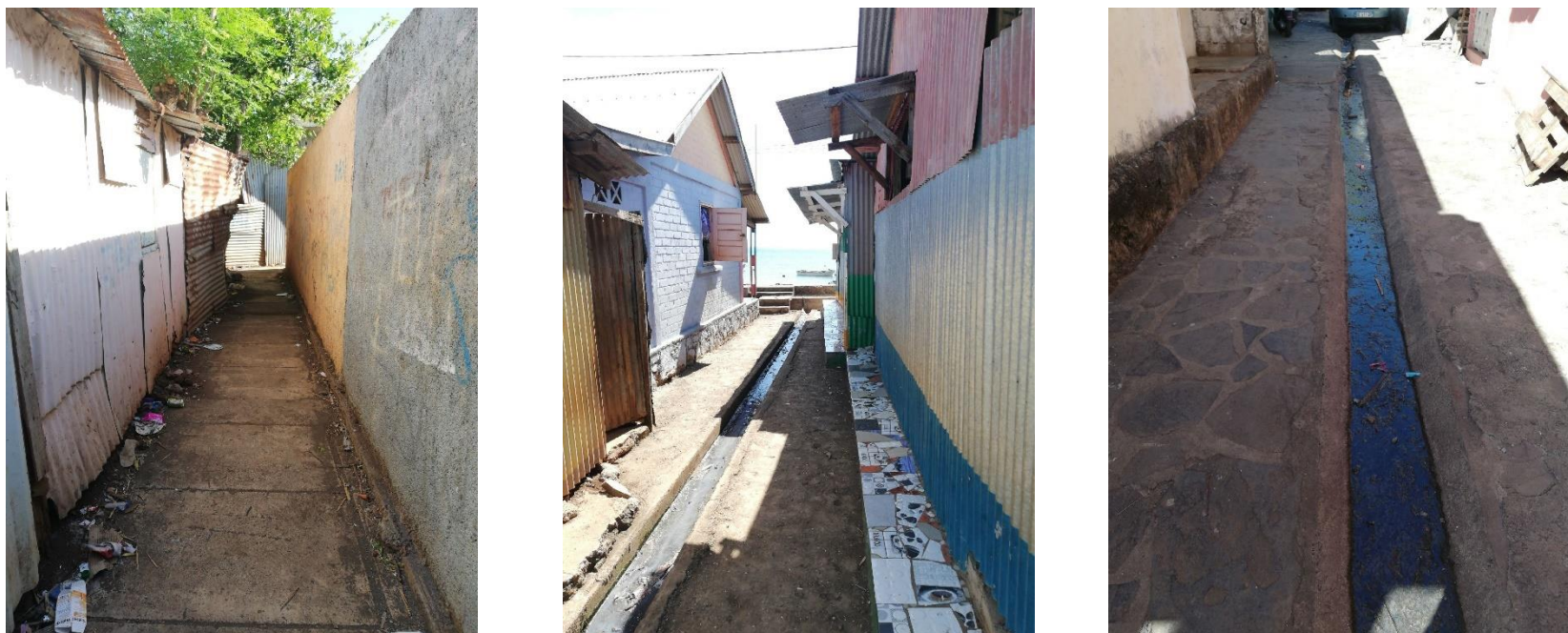


Figure 97 : Photographies des voiries de Dagoni, 2019



Cartographie des usages des voiries de Dagoni, commune de Koungou

Legende

Types de voirie

— Voiture

— Piéton



0 50 100 m



Auteurs : Colin et al. / EPFAM

Source : DroneGO / EPFAM ; Enquête terrain / EPFAM

Date : 14/06/2019

Figure 98 : Cartographie des usages de voiries de Dagoni, commune de Koungou, 2019

7.5.2 L'état de la voirie

L'état de la voirie est déterminé selon trois critères : les ornières, les nids de poules et les traverses. Les ornières sont des cavités présentes sur le sol et d'une superficie supérieure à la largeur d'une roue. Les nids de poules ont une superficie inférieure ou égale à la largeur d'une roue. Quant aux traverses, il s'agit de cavité située en travers de la voie. L'état de la chaussée est bon lorsqu'il n'y a pas de dommage, devient moyen entre 3 et 5 dommages, et mauvais à partir de 5 dommages. Le diagramme ci-contre reflète l'état de la voirie sur la totalité des rues (piétonnes et routières).

- 57.9 % des voiries sont en bon état
- 22.8 % en moyen état
- 19.3 % en mauvais état

Dans un premier temps, des travaux de VRD ayant pour objectif de reboucher les nids de poules, ornières et traverses seraient à prévoir. Ces améliorations permettraient également un meilleur ruissèlement des eaux de pluies et éviteraient d'aggraver les cavités déjà présentes. À ce jour, le revêtement de la chaussée, est en béton (84%), en bitume (5%), en gravier (2%), en terre battue (7%) ou composé uniquement de grille de caniveaux (2%).

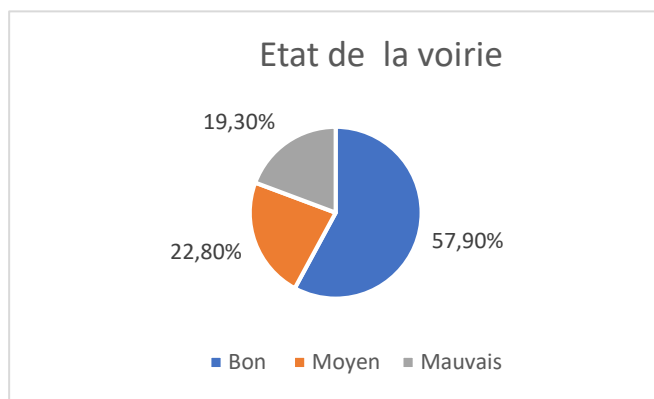


Figure 99 : Etat de la voirie

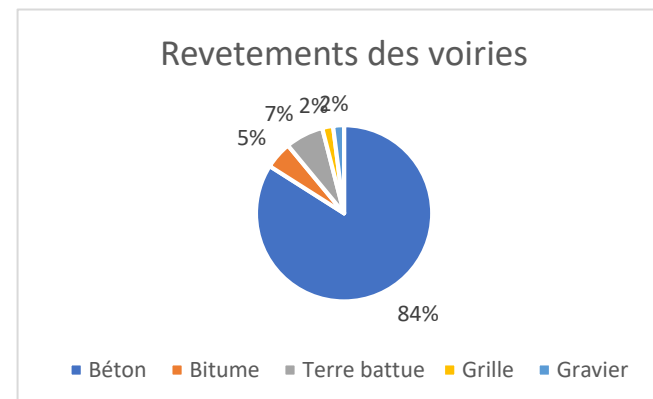


Figure 100 : Revêtement des voiries

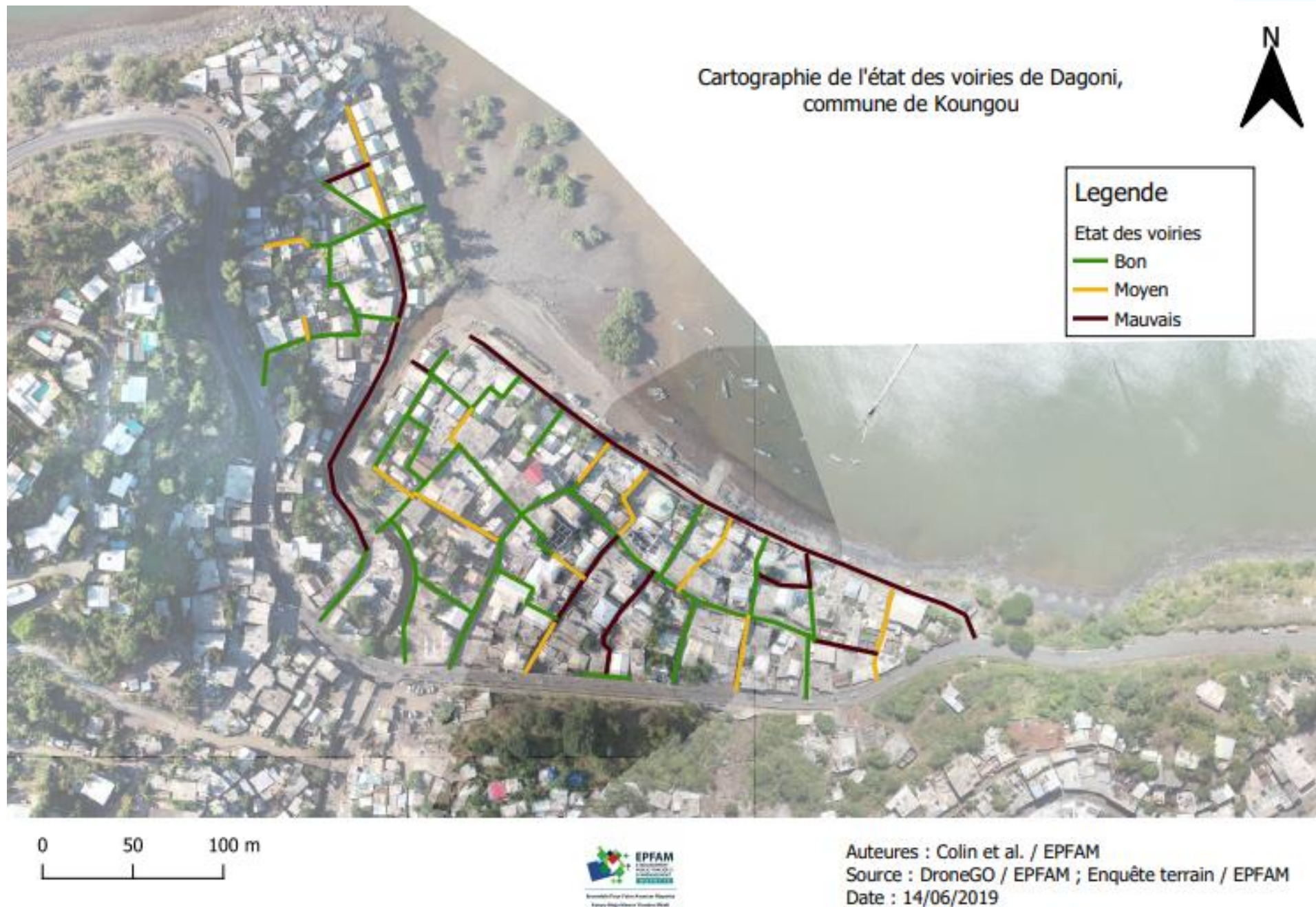


Figure 101 : Cartographie de l'état des voiries de Dagoni, commune de Koungou, 2019

7.5.3 Les caniveaux

Les caniveaux ont été étudiés afin de définir leur localisation, leur état ainsi que leur taille (grand ou petit). Trois types de caniveaux ont été recensés, ceux à droite de la chaussée, à gauche ou au centre. Sur l'ensemble de la voirie de Dagoni, 54.4% des rues ont un caniveau. La majorité des voiries dédiées à l'usage de la voiture, 76% possèdent un caniveau. Les voies piétonnes ont une répartition inégale des caniveaux, 41.6% des voies possèdent un caniveau. De ce fait, les eaux usées et de pluie ruissellent dans les rues de Dagoni.

L'état des caniveaux varie en fonction de la présence ou non de boue, de déchets et de la stagnation de l'eau. Des éléments de sécurité tels que des grilles ou des regards ont également été observés. La totalité des caniveaux ont été constatée en mauvais état. Les éléments de sécurité au niveau des caniveaux profonds ne sont pas présents et de la pollution due à la stagnation des eaux est présente.

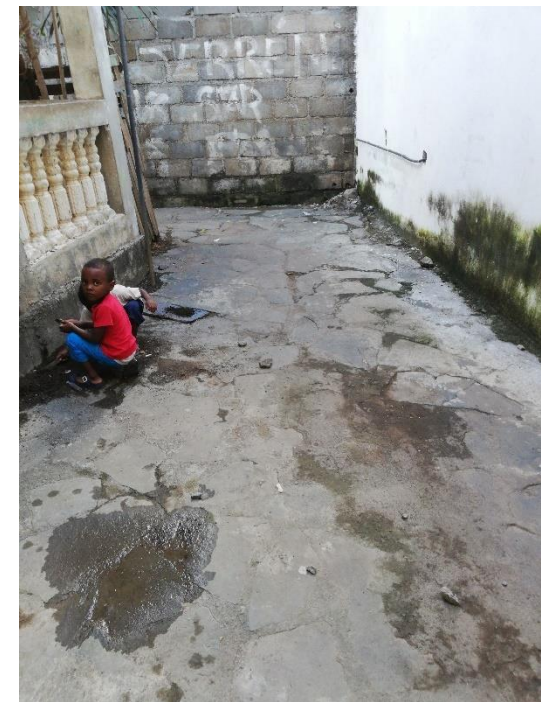


Figure 102 : Photographies des caniveaux de Dagoni, 2019

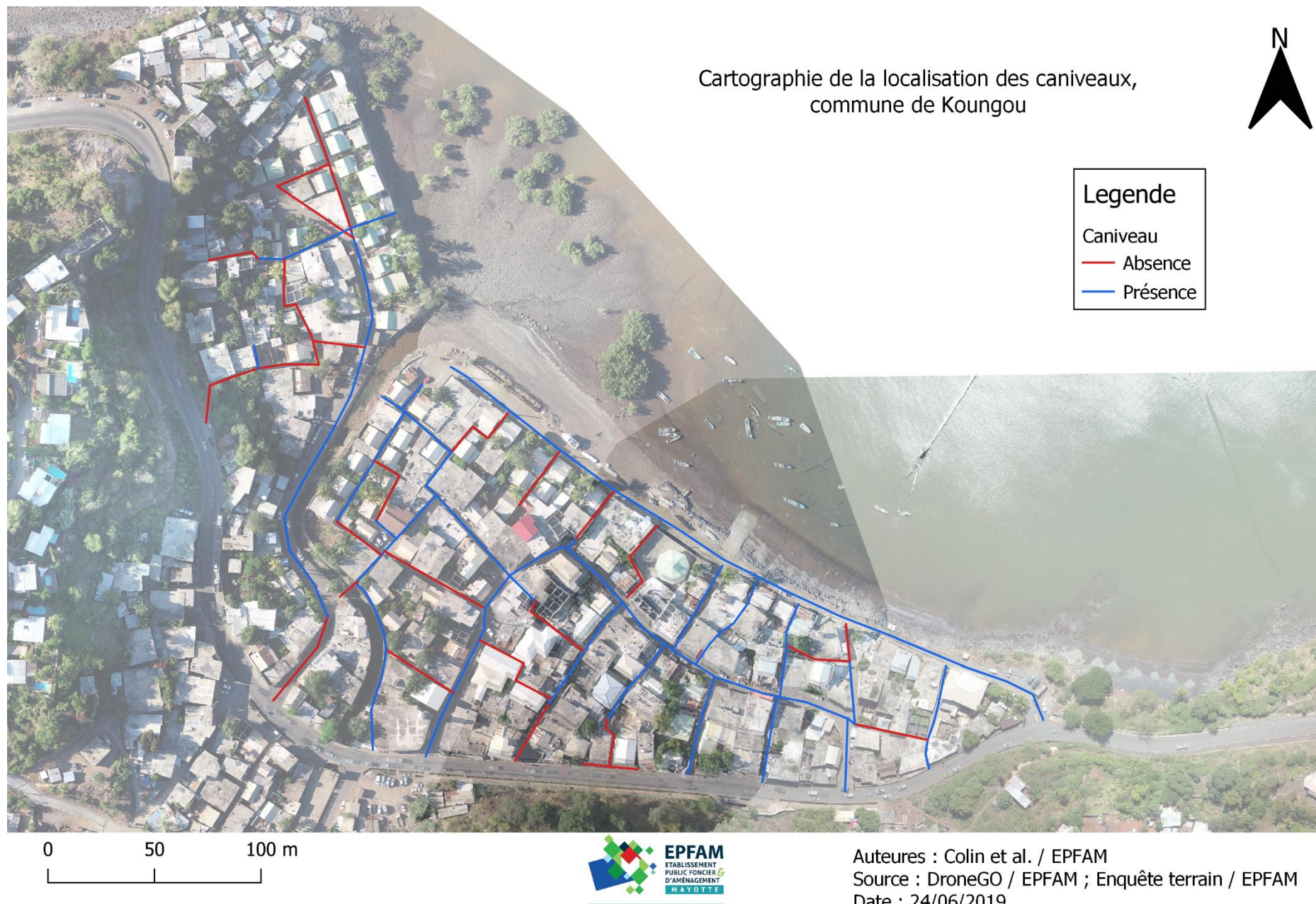


Figure 103 : Cartographie de la localisation des caniveaux, commune de Koungou, 2019

7.5.4 Les trottoirs

Les trottoirs sont analysés afin de déterminer les besoins en termes de mobilité. Les fiches d'observations ont été remplies en suivant cette optique. L'accessibilité du trottoir (pour les PMR, les poussettes...) est bonne si le revêtement du trottoir est lisse, sans gravier. Elle est moyenne si l'accès est possible mais avec des zones difficiles et est mauvaise si l'accès n'est pas envisageable.

L'état du trottoir est variable en fonction du nombre de nid de poules, d'ornières ou de traverses. Entre 3 et 5 dommages, l'état du trottoir est moyen et à partir de 5, il en devient mauvais. L'état de la bordure est en bon état si elle ne possède pas de dégradation. Il y a huit voiries possédant un trottoir unique et une voirie avec un trottoir de chaque côté de la chaussée (tronçon Est de la rue de la Plage). Les trottoirs étant disjoints et de revêtements divers (bitume, béton, gravier ou terre battue), ils ne sont pas accessibles aux personnes à mobilité réduite ou avec une poussette.



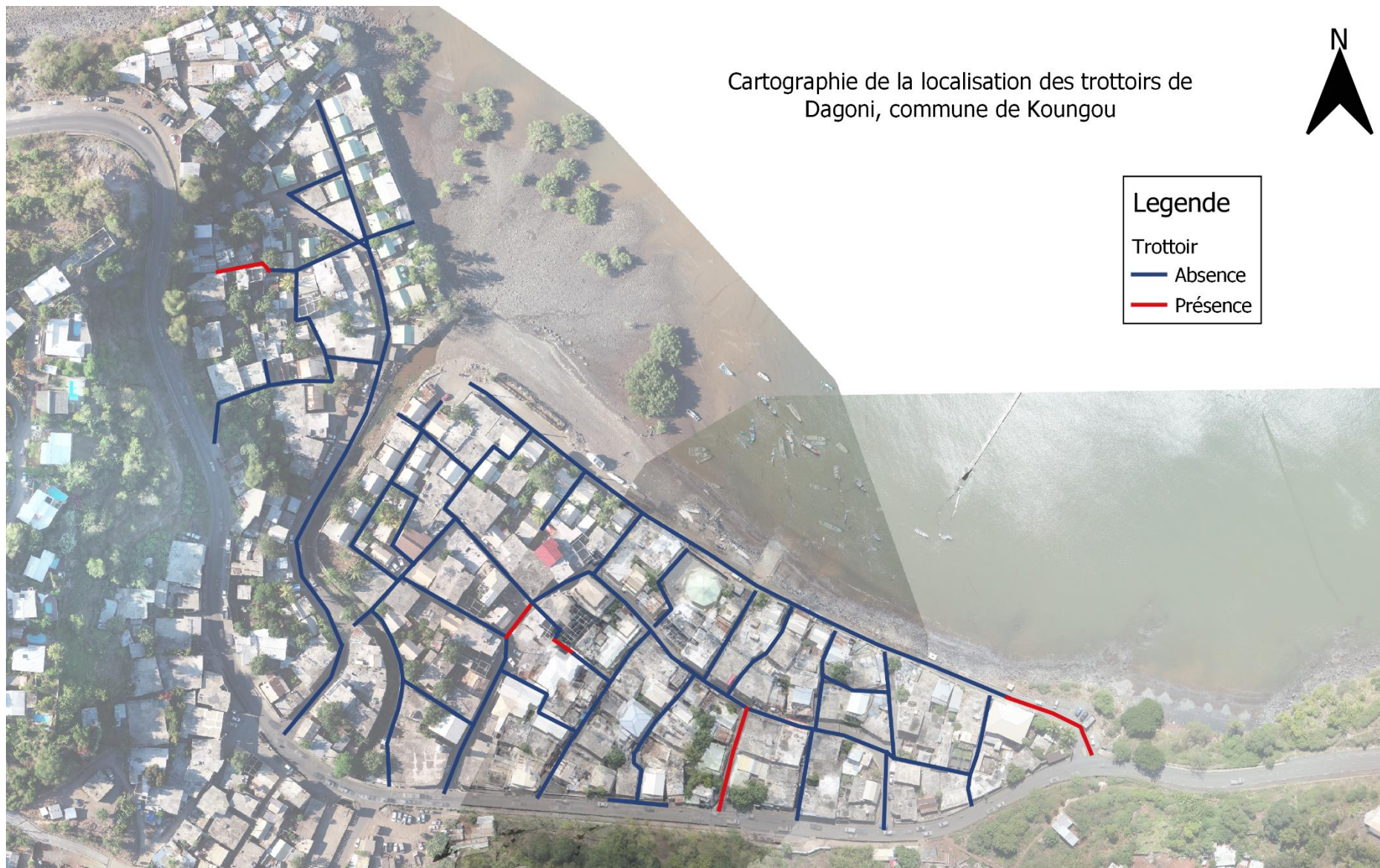
Cartographie de la localisation des trottoirs de Dagoni, commune de Koungou

Legende

Trottoir

— Absence

— Présence



0 50 100 m

7.5.5 Le stationnement

Durant la phase terrain, deux relevés de stationnement libre ont été effectués. Ils mettent en évidence des localisations où les stationnements sont fréquents : le long de la rue Balamanga, de la rue du Lagon et de la rue de la plage. Des voitures sont également garées devant les maisons dans les ruelles secondaires. L'enquête terrain a permis de mettre en évidence la présence de parking libre au niveau du point de vente de poisson, à proximité de l'embouchure de la ravine, du pont (au niveau de la rue du Lagon) et au niveau de l'impasse que forme la rue du Lagon. L'enquête sociale a permis de recenser environ 46 % (échantillon 1) de ménages véhiculés.

7.5.6 Les déplacements

L'enquête terrain a été réalisée pendant la période du ramadan, les journées ont été rythmées par les prières à la mosquée et par la rupture du jeûne à 17h50. Les résultats sont donc spécifiques à cette période mais ont été supposés similaires au reste de l'année. Les déplacements de la population ont été étudiés à quatre points différents et distants les uns des autres :

- L'embouchure de la ravine (a)
- La boulangerie (b)
- Le banga domino (c)
- La jonction entre la rue Balamanga et la mosquée Moyou (d)

L'étude des déplacements a été réalisée le mercredi et le vendredi à 12h et à 17h pendant 10 min. Les piétons, les voitures et les deux roues ont été comptabilisés ainsi que les tranches d'âge approximatives des personnes (0-18 ans ; 16-60 ans ; plus de 60 ans). Les résultats mettent en avant le caractère piéton du quartier, 81,7% des déplacements se font à pied, 11,6% en voiture et 6,7% en deux roues. Parallèlement à l'enquête sociale, cette étude met en avant une majorité de jeune au sein du quartier (55,5% d'enfant, 37,5% d'adulte actif et 7% de personne âgée).

L'enquête révèle également le passage fréquent d'une rive à l'autre au niveau de l'embouchure de la ravine. Les habitants traversent ce passage à pied sans aucune sécurité.



Cartographie de localisation des points de déplacement de Dagoni, commune de Koungou



0 50 100 m



Auteurs : Colin et al. / EPFAM
Source : DroneGO / EPFAM ; Enquête terrain / EPFAM
Date : 13/06/2019

Figure 105 : Cartographie de la localisation des points de déplacement de Dagoni, commune de Koungou, 2019

Au sein du quartier de Dagoni, des problèmes au niveau de la gestion des eaux sont présents.

Réseaux d'eau

- Les eaux grises (c'est à dire les eaux usées domestiques faiblement polluées issues de la douche ou d'un lavabo) sont généralement déversées dans la ravine ou les caniveaux engendrant une forte pollution odorante et visuelle. Ces eaux déversées par les habitants sont rejetées par la suite dans l'océan.
- D'après les enquêtes sociales, les systèmes d'assainissements présents sur le quartier sont : des fosses septiques ou puisards. Les eaux vannes (c'est à dire les eaux d'évacuations domestiques entraînant les sous-produits de la digestions humaines) sont directement reliées à celle-ci. Pour certaines habitations, un accès est présent pour vider la fosse. Pour d'autre, une dalle en béton ou une partie de l'habitation la recouvre, ce qui empêche les organismes d'intervenir. La gestion de la vidange des fosses septiques est réalisée par la MAP (Maore Assainissement et Propreté).

Pour les personnes possédant un puisard, la vidange n'est pas prévue. Ce système d'assainissement d'un âge minimum de 32 ans, est un système d'épuration vertical (puit absorbant) où la décantation des sédiments s'effectue en même temps et au même endroit que l'épuration de l'eau. Ces anciennes installations polluent l'environnement en libérant de fortes concentrations de phosphore et de bactéries (coliformes fécaux) dans les milieux naturels et en polluant les eaux souterraines et de surfaces (Service urbanisme St.Faustin, 2013).

- Toutes les habitations du quartier d'étude ne possèdent pas de système de collecte des eaux pluviales. Ces eaux de pluies ruissellent dans les quelques caniveaux présents et dans la ravine. D'après le diagnostic de la voirie, les caniveaux sont majoritairement en mauvais état, empêchant un mauvais écoulement des eaux.
- Le raccordement à l'eau potable est présent sur Dagoni, sous la gestion de la SMAE, la Société Mahoraise des Eaux. L'ensemble des habitations possèdent un accès direct à l'eau potable. Cependant certaines habitations sont raccordées aux réseaux d'eaux potable du voisin en contrepartie d'une aide financière, d'autres utilisent l'eau potable de leur famille ou amis vivant sur le site. La qualité de l'eau potable est satisfaisante et ne comporte que très peu de coupure néanmoins, l'eau se détériore en période de très forte pluie et devient grisâtre.

Le réseau d'électricité

L'ensemble des habitations ont accès au réseau électrique de façon directe ou indirecte. Les compteurs électriques sont en état satisfaisant. Cependant, en fonction des habitations, les raccordements ne sont pas aux normes et surchargés. Les raccordements électriques ne sont pas sécurisés, les fils sont apparents tout comme les dominos. La population ne manifeste pas de gêne quant à ces installations.

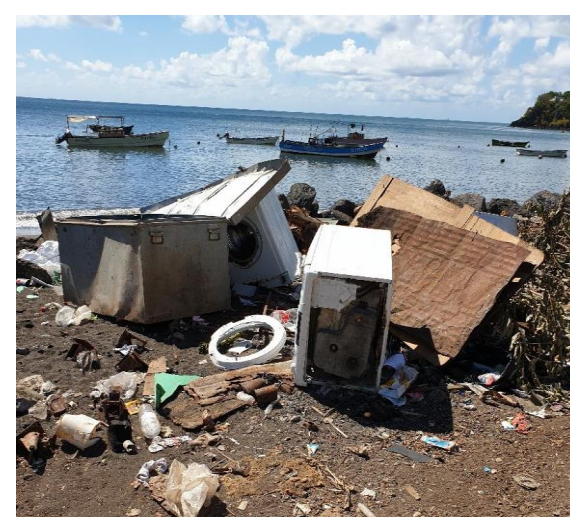
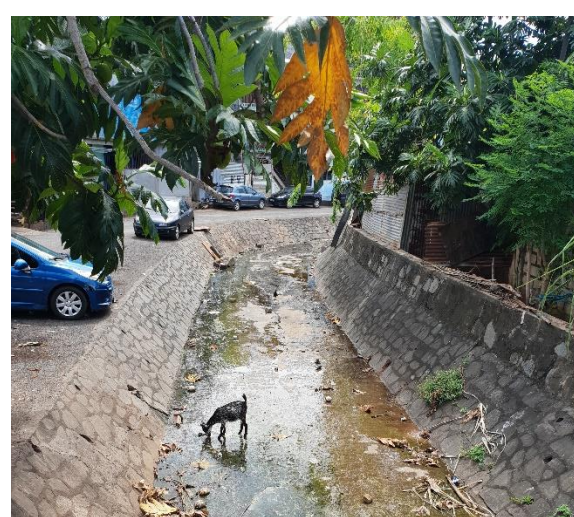
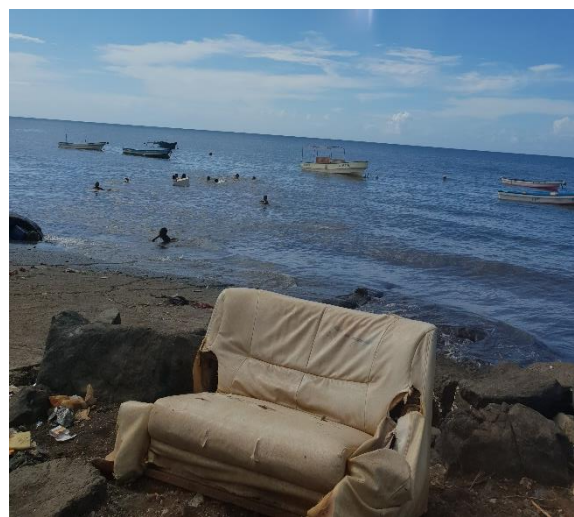


Figure 106 : Photographies de Dagoni, 2019

Diagnostic environnemental

8. Diagnostic environnemental : un quartier sujet à des risques

L'étude suivante traite des risques présents de manière visible et non visible sur le site de Dagoni. Les cartes et documents présents proviennent d'études et de constatations faites sur la phase de relevé en avril/mai 2019. (PPRN, novembre 2018, Commune de Koungou)

Suivant l'hypothèse la plus répandue, Mayotte a été formé par un point chaud il y a 15 millions d'années. Le climat chaud et humide additionné aux précipitations et à l'urbanisation favorise l'altération des roches volcaniques. Les inondations, les cyclones ainsi que les mouvements de terrain érodent davantage le sol. Ces dégâts sont également engendrés par la présence de l'essaim de séismes localisés à proximité de la côte mahoraise. Selon l'âge et les caractéristiques des roches, des degrés d'altération sont plus ou moins prononcés. Ainsi, les altérites présentes aux flancs des reliefs favorisent les glissements de terrain.

Le quartier de Dagoni possède très peu d'espaces verts. Il est fortement minéralisé, et laisse peu de place à la végétation.

Les aléas présents sur ce site sont d'origine naturelle et anthropique. Les risques naturels sont les glissements de terrain, les chutes de blocs, les inondations, les cyclones et les tremblements de terre. Les risques anthropiques sont les incendies causés par une activité humaine, les risques sanitaires ou ceux engendrés par la construction.

Trois types de risques sont recensés. Les aléas directement visibles sur le site tels que :

Aléa de forte ampleur

- Les glissements de terrain
- Les risques sanitaires

Aléas localisés

- Ceux faisant référence à des aléas localisés temporellement et spatialement

Aléa occasionnel

- Se manifestent occasionnellement avec davantage d'impact comme le cyclone Kenneth d'avril 2019.

8.1 Le relief

Le site d'étude est délimité par la route nationale 1 et l'Océan. La ravine sépare le quartier historique du Nord à l'Ouest. Au niveau de la zone de vente de pêche, soit au Sud-Est du site, l'altitude est plus forte. Aucun autre relief n'est présent sur le quartier. La carte ci-contre met en évidence le retrait du trait de côte présent sur Dagoni.

La RN1 sépare les quartiers de Bandrajou et Dagoni. Cette route, fortement utilisée, ne possède aucun passage piéton sur la portion étudiée. Un ralentisseur est présent mais ne permet pas de limiter la circulation dense. Le manque d'aménagement routier nuit à la sécurité des habitants et engendre un impact négatif sur la connexion avec le quartier adjacent.

Dagoni est situé en bord de côte, la plage fait ainsi partie intégrante des activités et du quotidien des habitants (zone de baignade et de pêche). Il est recensé 11 bateaux sur la rive faisant office d'aire de jeux pour les enfants. Dans l'océan sont présent 21 bouées d'amarrage dont 15 bateaux amarrés. Aucun chenal ni délimitation d'une zone de baignade ne sont présents. Les enfants jouent ainsi librement dans l'eau proche des moteurs. Les déchets étant à proximité, les plus jeunes utilisent les électroménagers comme jouet et attraction de baignade.



Cartographie du relief de Dagoni, commune de Koungou

Légende

— Ligne de niveau



0 50 100 m

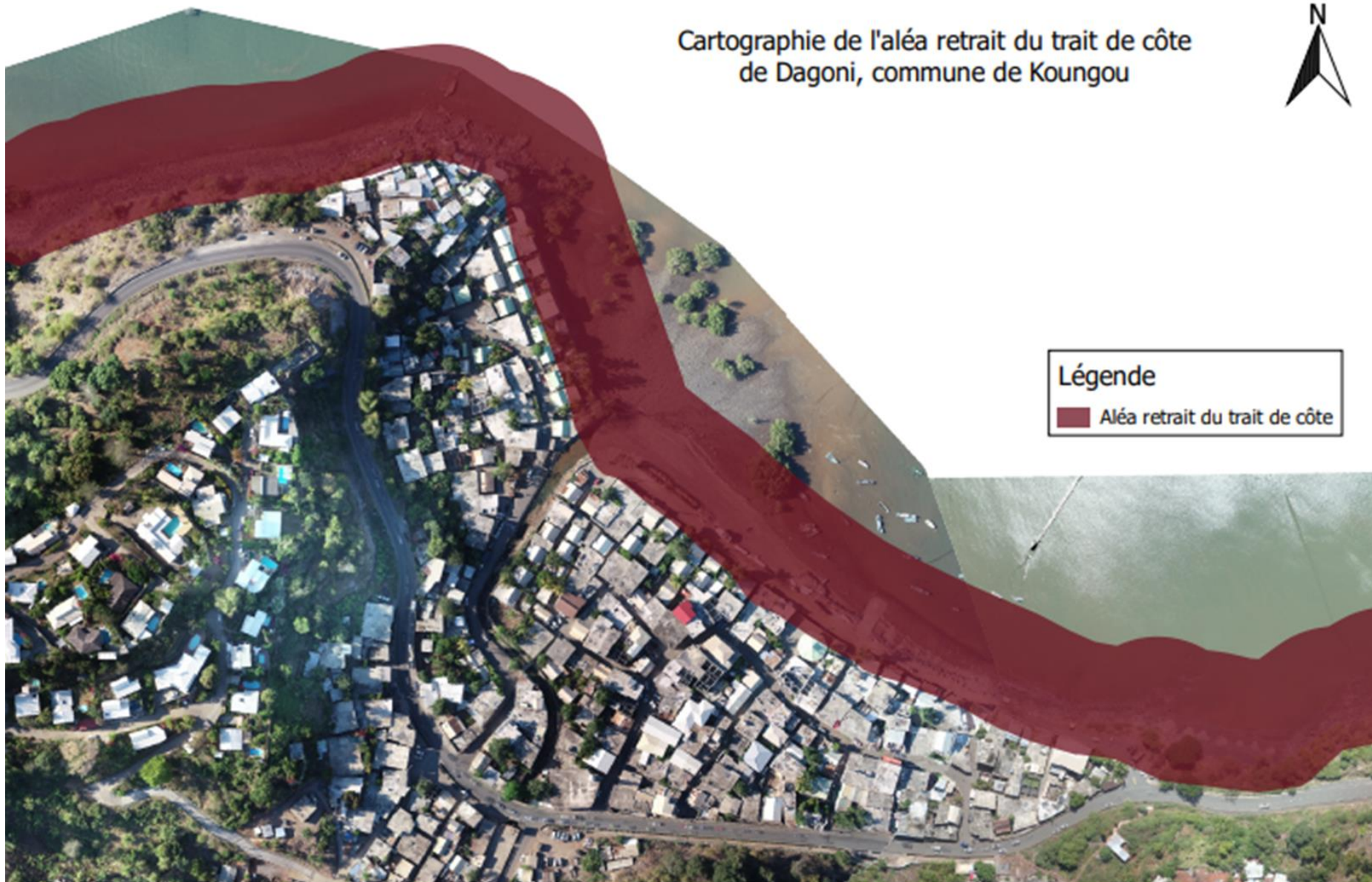
Figure 107: Cartographie du relief de Dagoni, commune de Koungou, 2019



Cartographie de l'aléa retrait du trait de côte de Dagoni, commune de Koungou

Légende

Aléa retrait du trait de côte



50 0 m



Auteurs : Colin et al. / EPFAM
Sources : DroneGo / EPFAM; PPRN / DEAL
Date : 11/06/2019

Figure 108 : Cartographie de l'aléa retrait du trait de côte de Dagoni, commune de Koungou, 2019

8.2 Les risques sanitaires

La qualité des eaux de baignade de la zone d'étude est notée suffisante suite aux analyses proposées par l'ARS en 2018.

La portion de la ravine sépare le site de Dagoni en deux. Les bords de celle-ci sont en béton dallé permettant un meilleur écoulement de l'eau. Cependant, ce revêtement n'est pas applicable au sol qui est en terre et pratiquement entièrement recouvert de déchets, de boue et d'eau stagnante. Les eaux usées des habitations sont connectées directement à la ravine. Les habitants de Bandrajou et de Dagoni déversent également leurs fonds de casseroles, eaux de lessives et autres substances indéterminées. En cas de forte pluie, les habitants de Bandrajou déversent leurs déchets dans la ravine permettant une évacuation plus rapide. L'ensemble de ces actions sont propices aux risques sanitaires. Le manque d'infrastructures publiques, notamment au niveau de la ravine entraîne un risque pour les habitants. L'unique aménagement recensé est un pont ne possédant qu'un garde-corps sur deux.

L'enquête terrain a permis de mettre en avant la présence d'animaux en liberté sur la totalité du site. Certains espaces sont occupés de façon permanente par les chèvres notamment une parcelle à l'Ouest de la ravine.

Les points de collecte de déchets sont localisés au niveau de l'embouchure de la ravine (trois bacs d'ordures ménagères) et sur la RN1 (trois bacs d'ordures ménagères). Ajouter à cela, des conteneurs de recyclage sont eux aussi disposés sur la RN1 (verre, métal et encombrant) et sont gérés par la structure SITEO. Les déchets ménagers sont sous la gestion de la société SIDEVAM, qui depuis deux ans a mis en place un calendrier de collecte. Celles-ci se font le lundi, mercredi et vendredi. Des ateliers de sensibilisation sont organisés par la structure pour expliquer les jours de passage et inciter les habitants à mettre leurs déchets ménagers uniquement la veille de la collecte. Des appareils électroménagers sont eux aussi disposés dans la rue créant ainsi une forte pollution visuelle. Un service de récupération à la demande des déchets verts et encombrants est également proposé aux habitants (environ 10 appels par an). Suite à une rencontre avec Mr Issa, l'agent de traitement, le SIDEVAM a pour objectif de valoriser les déchets et de mettre en place des poubelles individuelles. L'enquête menée révèle que 90% de la population ne fait pas le tri. La disposition des bacs de recyclage de l'autre côté de la RN1 n'incite pas les habitants à effectuer cette démarche. Communément, ce sont les enfants qui portent les déchets aux conteneurs. L'enquête révèle également que la population est motivée à 96% de faire le tri. Une solution serait de disposer davantage de bac de recyclage sur le site de Dagoni évitant ainsi aux enfants de traverser la nationale. La carte interactive en annexe permet de visualiser et localiser les différents types de déchets présents sur le site ainsi que les points de collecte (ordures ménagères, électroménagers, ferrailles et déchets verts).

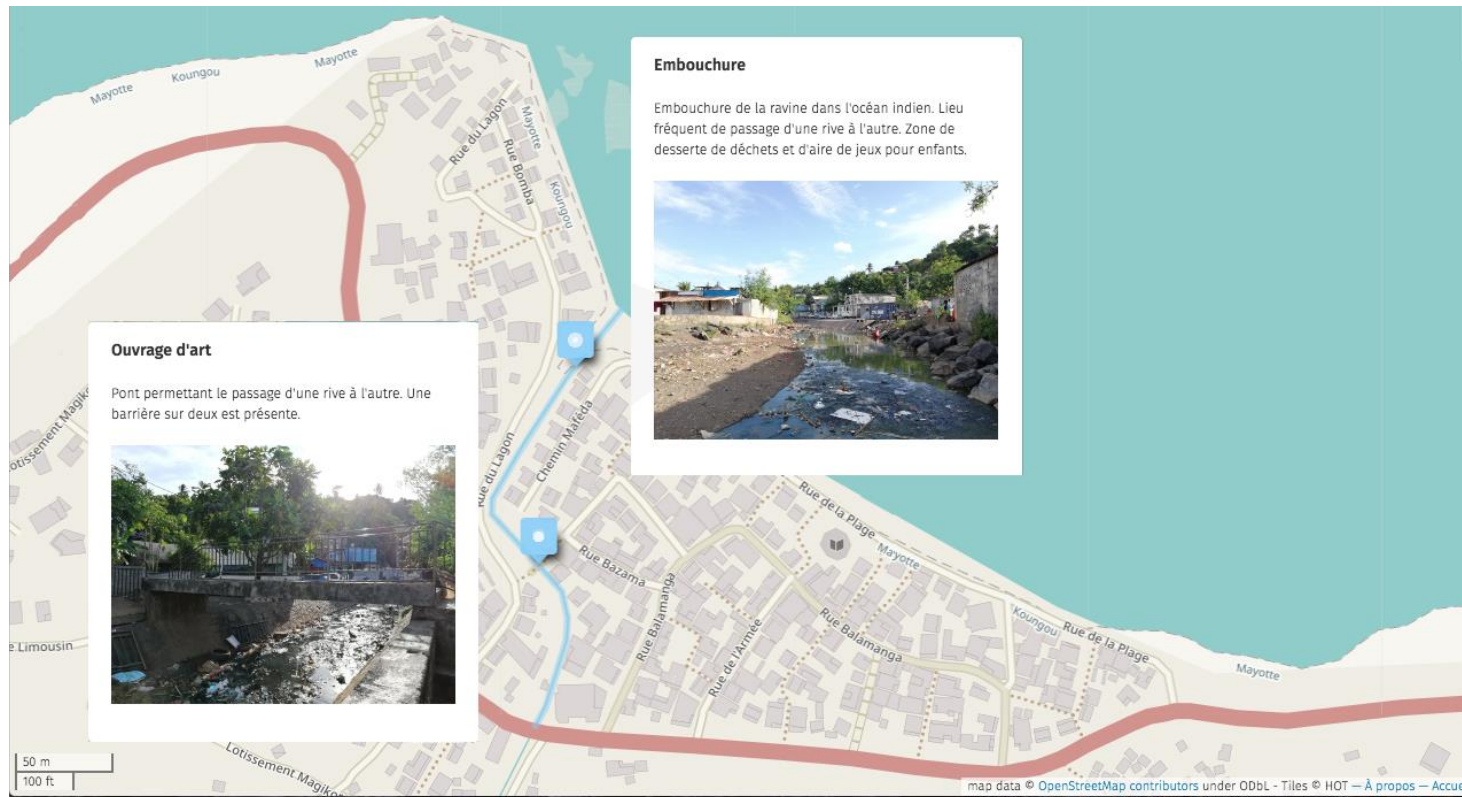


Figure 109 : Localisation et photographies de la ravine, Dagoni, 2019

8.3 Les aléas naturels de Koungou

Aléa mouvement de terrain

L'aléa mouvement de terrain, défini selon le *PPRN* de Koungou datant de novembre 2018, correspond à un déplacement gravitaire de terrain déstabilisé sous l'effet de sollicitations naturelles et anthropiques. Sur le territoire de Mayotte, il se caractérise sous la forme de glissements de terrain et de chutes de blocs. Le premier correspond au déplacement d'une masse de matériaux le long d'une surface alors que le second est un phénomène rapide qui mobilise des masses rocheuses sur une forte pente. L'aléa mouvement de terrain provoque des dommages structurels

sur les habitations et les voiries. Des conséquences plus désastreuses ont été recensées, notamment le glissement de case sur Bandrajou (1 décès). Le PPRN définit Dagoni avec un aléa d'intensité nulle. L'enquête terrain ne relève à ce jour aucune situation nécessitant une prise en charge immédiate. Afin de limiter un risque d'éboulement, la butte entre Bandrajou et Dagoni est sécurisée.

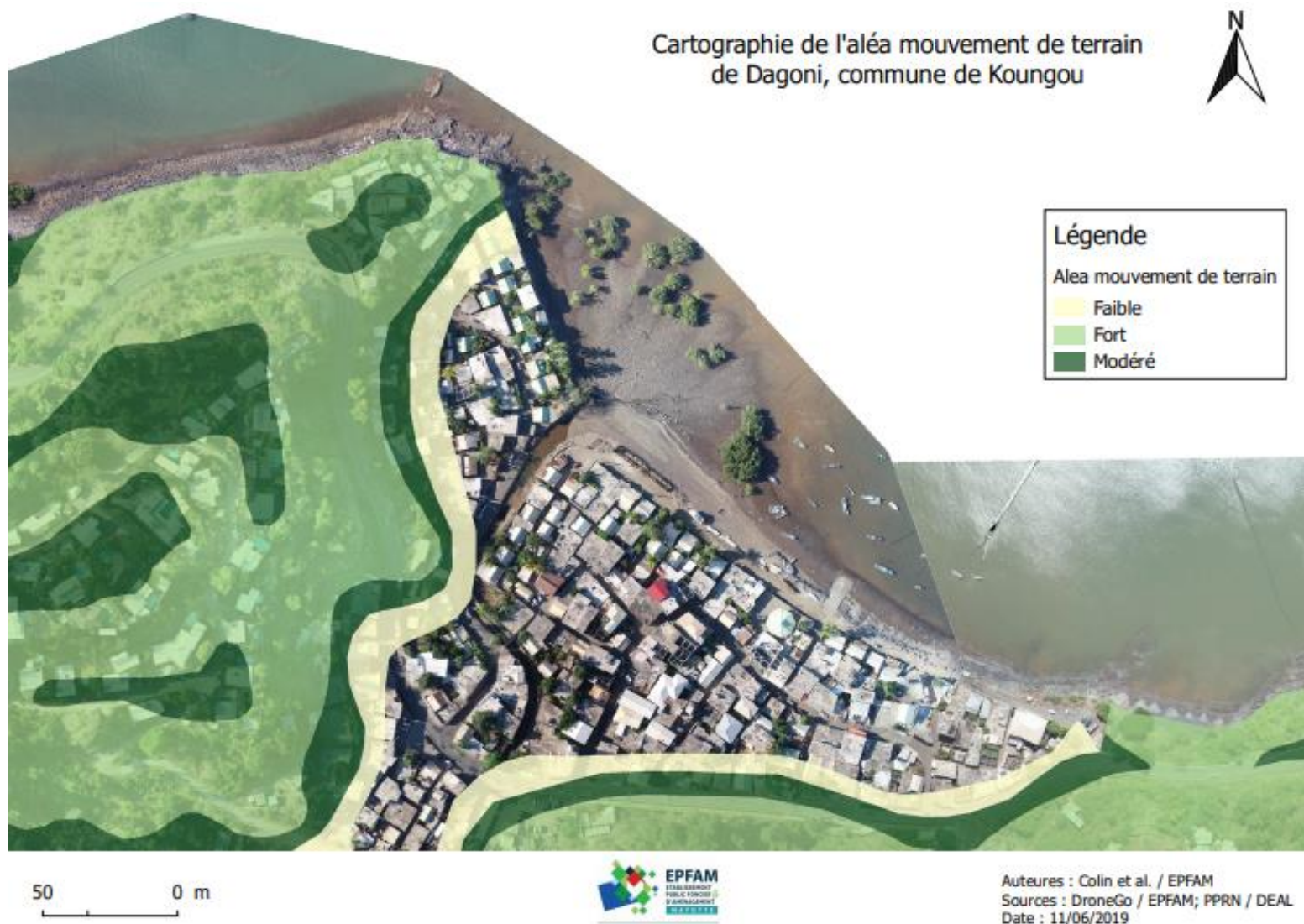


Figure 110 : Cartographie de l'aléa mouvement de terrain de Dagoni, 2019

Aléa inondation

L'aléa inondation désigne une submersion temporaire naturelle ou artificielle d'un espace terrestre (*PPRN* de Koungou, novembre 2018). Sur le territoire de Mayotte, deux types se distinguent : le débordement des cours d'eau et le ruissellement urbain. Ce dernier est causé par une imperméabilisation des sols et une saturation des réseaux d'évacuation des eaux pluviales. Les cartes ci-dessous précisent la répartition de l'aléa inondation et de la submersion marine sur Dagoni. La zone proche du littoral est plus critique à l'aléa inondation que celle proche de la nationale. Le risque d'inondation est maximal aux bords de la ravine.

Cartographie de l'aléa inondation de Dagoni, commune de Koungou

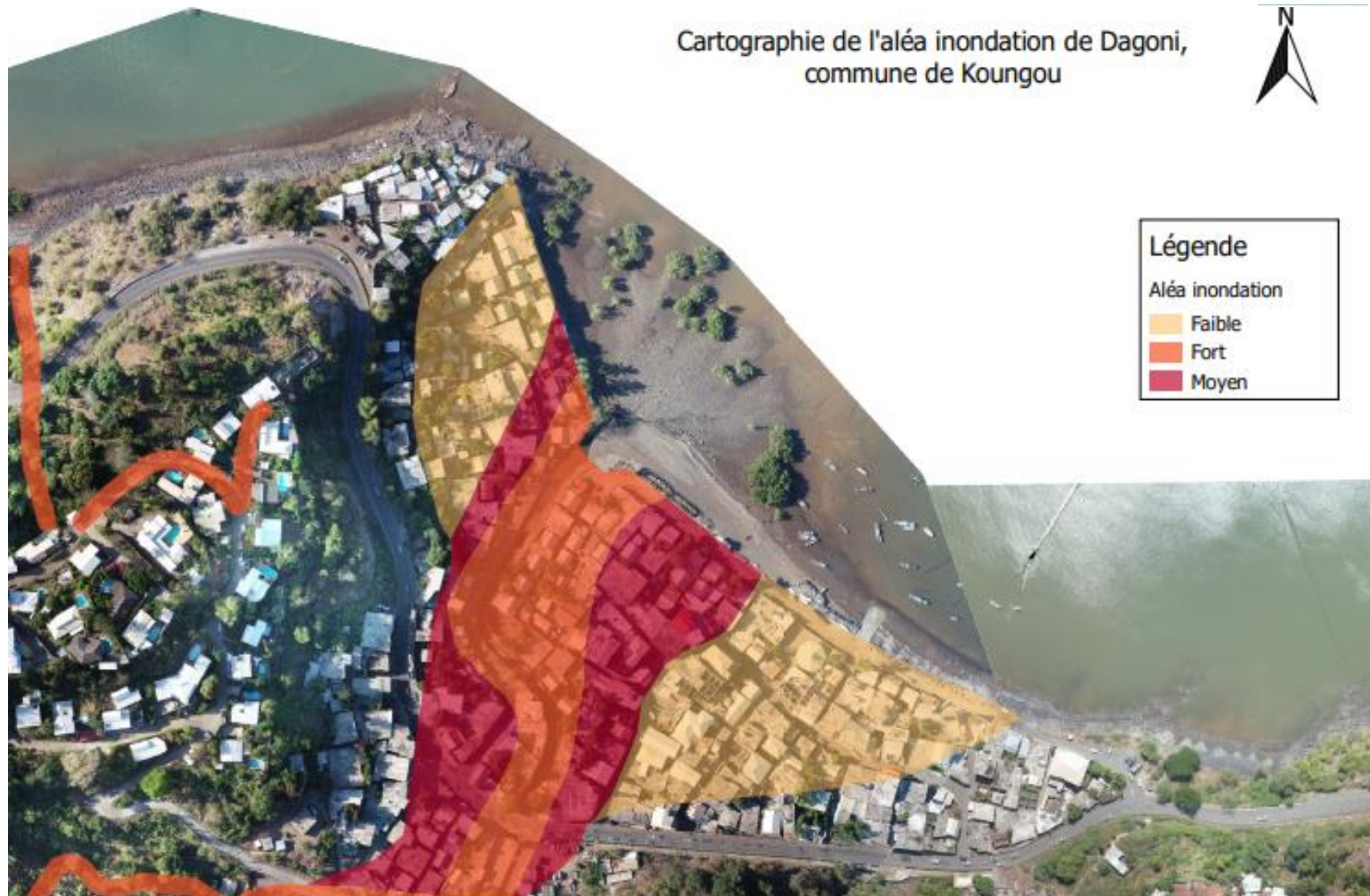
Légende

Aléa inondation

Faible

Fort

Moyen

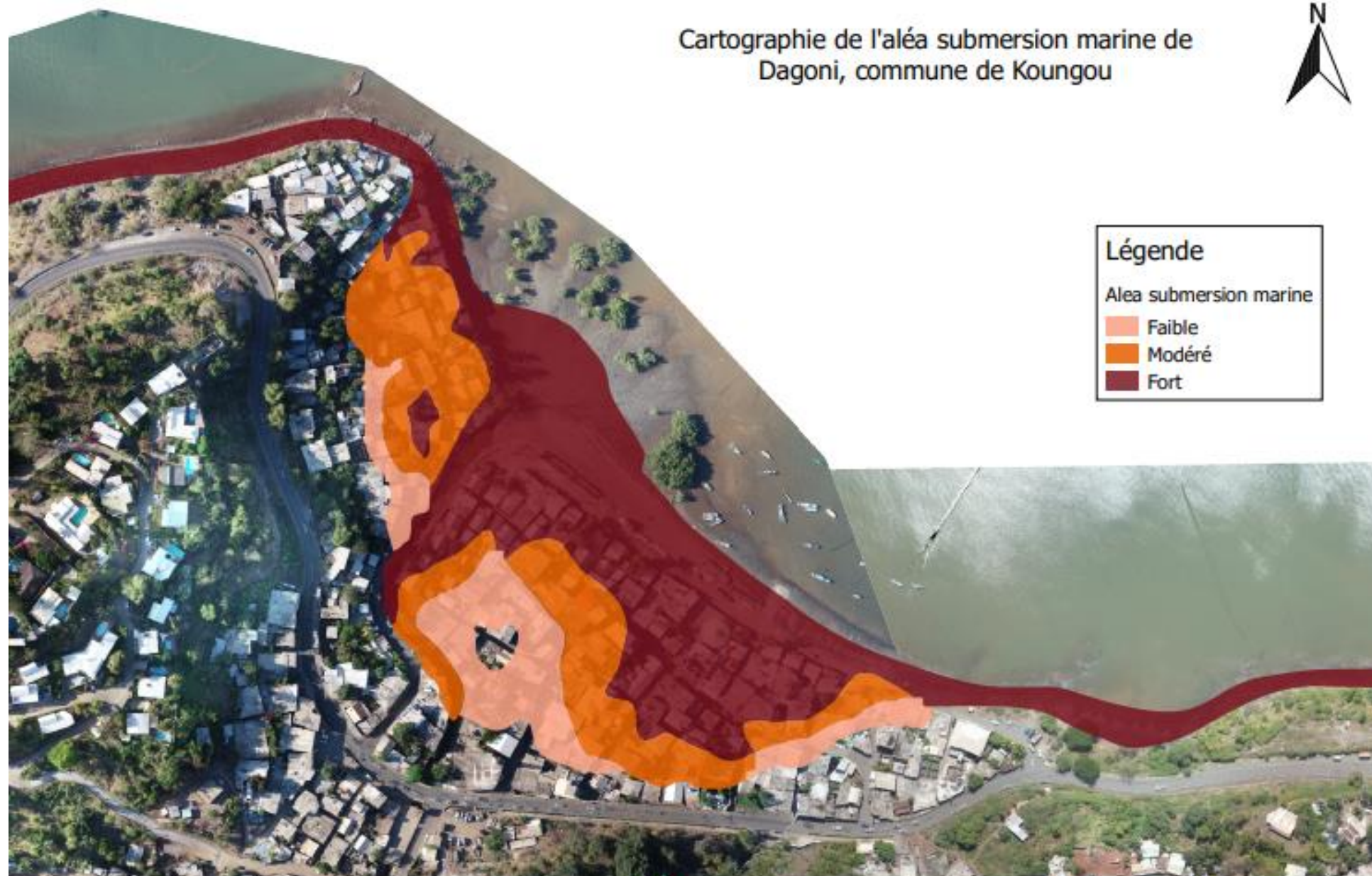


50 0 m

Figure 111 : Cartographie de l'aléa inondation à Dagoni, 2019



Cartographie de l'aléa submersion marine de Dagoni, commune de Koungou



Légende

Alea submersion marine

- Faible
- Modéré
- Fort

50 0 m

Figure 112 : Cartographie de l'aléa submersion marine de Dagoni, 2019

Aléa sismique

La sismicité est un aléa régulièrement présent sur Mayotte par la proximité avec l'essaim de séisme fréquemment relevé. Il se traduit par des vibrations du sol provenant de la libération brutale d'énergies accumulées lors de la fracturation de roches. Un séisme engendre des effets directs (vibrations fragilisant les bâtiments) et des effets induits (génèrent des mouvements de terrain ou ras-de-marée). (*PPRN* de Koungou, novembre 2018). À ce jour, aucune conséquence n'est visible. Cependant il reste difficile d'anticiper les dommages accumulés sur la structure par les séismes.

9. Enjeux et préconisations : pour une cohésion urbaine et sociale

8.1 Analyse FFOM

Une analyse des forces, faiblesses, opportunités et menaces a été réalisée dans le but d'identifier les différents enjeux du quartier de Dagoni.

FORCES	FAIBLESSES
- Quartier dynamique situé en bord de mer appartenant à la ville de Koungou - Quartier proche de Mamoudzou - Proximité de rues commerçantes (dubai) - Tissu associatif présent - Zone de pêche présente - Ambiance majoritairement tranquille et conviviale avec beaucoup de jeunes - Passage de transports en commun au niveau de la RN1	- Pas d'espaces publics aménagés - Manque d'espaces verts et ombragés - Manque d'éclairage - Insécurité - Insuffisance et inadaptation des équipements publics, des services, commerces (informels) - Pollution visuelle et environnementale - Mauvaise gestion des déchets - Absence de collecte des eaux pluviales, de réseau d'assainissement - Présence d'habitats précaires ou en mauvais état - Présence d'ordures dans l'ensemble du quartier et notamment dans la ravine - Mauvais entretien des caniveaux - Voirie en mauvais état - Pas de place de stationnement - Manque de cadre juridique : marchands de sommeil - La moitié de la population en situation irrégulière
OPPORTUNITES	MENACES
- Dynamisme démographique fort - Population jeune - Quartier en front de mer (plage, pêche) : source d'attractivité - Présence de vues remarquables sur l'Océan - Territoire de taille limitée sur lequel la concentration des efforts peu avoir un effet bénéfique rapide	- Risques naturels ➤ Submersion marine ➤ Inondation ➤ Sismique - Risques sanitaires ➤ Pollution de l'eau ➤ Déchets ➤ Insalubrité - Effondrements d'habitations en mauvais état

Figure 113 : Tableau FFOM du quartier de Dagoni, 2019

8.2 Tableau des enjeux

Suite à l'analyse des résultats du diagnostic, différents enjeux sont apparus. Une hiérarchie a été réalisée afin de mettre en avant les enjeux prioritaires. Des préconisations sont suggérées pour répondre et remédier à ces différents problèmes rencontrés.

LES THEMES	DIAGNOSTIC	ENJEUX	PROJET A FAIRE POUR REpondre AUX ENJEUX
Patrimoine urbain et bâti	- Manque d'espaces publics - Présence d'espaces informels - Présence d'habitats précaires et insalubres dangereux pour la vie humaine - Quartier densément bâti	Lutter contre l'insalubrité Lutter contre l'aménagement anarchique	- Créer de vrais espaces de partage au niveau des espaces informels afin de favoriser les échanges sociaux - Démolir les logements insalubres et les remplacer par des logements sociaux - Créer une cohésion urbaine - Créer des espaces publics ombragés
Gestion de l'eau	<i>Eaux usées</i> - Aucun traitement, pollution de l'eau de mer <i>Eaux vannes</i> - Système de fosse septique souvent sans accès pour la vider - Mélange des eaux usées et des eaux vannes <i>Eaux de pluie</i> - Aucun dispositif de récupération des eaux pluviales <i>Eau courante</i> - Accès limité à l'eau courante pour certains habitants Mauvais entretien des caniveaux (grilles manquantes)	Un accès à l'eau potable pour tous Une meilleure gestion des eaux usées Lutter contre l'insalubrité	- Mettre en place des dispositifs de traitement des eaux usées - Mettre en place un système de gestion des eaux pluviales (gouttières, réservoirs semi enterrés) - Mettre en place un réseau d'assainissement collectif et séparatif - Réaliser des travaux d'amélioration sur les fosses septiques déjà installées - Développer l'accès à l'eau potable pour tous les habitants - Réaliser des travaux d'amélioration sur les caniveaux et organiser un service d'entretien régulier
Gestion des déchets	- Manque de points de collecte et de tri dans le quartier - Absence de bacs individuels pour les habitants - Pollution des caniveaux, de la ravine, au niveau de la plage et sur l'ensemble du quartier - Manque de sensibilisation à la problématique des déchets auprès des habitants	Lutter contre la pollution Lutter contre l'insalubrité	- Mettre en place plusieurs points de collecte et de tri dans le quartier - Planifier une collecte des déchets consacrée aux encombrants, électroménagers... - Assurer un passage plus régulier concernant la collecte des déchets - Réaliser des actions fortes et innovantes d'information et de sensibilisation avec la population - Mettre en place des poubelles sur les espaces publics - Mettre en place des poubelles individuelles

Equipements, commerces et services de proximité	• Manque d'équipements publics (structures pour enfants, bancs...) • Aucun établissements de loisirs • Aucune zone de baignade surveillée et délimitée Pôle d'activité • De nombreux espaces de vente présents sur le site mais peu diversifiés Pôle sportif • Aucun équipement sportif sur le site (terrain de jeux, salle de musculation, aménagement pour la course à pied...) Pôle éducatif • Pas d'établissement scolaire Autre : • Absence d'équipements médicaux (médecin et pharmacie), de services de proximité (guichet automatique bancaire) • Pont mal entretenu entraînant une insécurité pour les usagers • Manque d'éclairage dans le quartier	Assurer la sécurité des habitants de jour comme de nuit Développer des équipements et des services de proximités	• Mettre en place des espaces dédiés aux enfants • Mettre en place des équipements sportifs adaptés à la demande (terrain de jeu) • Construire des aménagements sécurisés au sein de la ravine • Mettre en place un service médical • Créer des nouveaux services de proximité adaptés aux nouveaux besoins de la population • Créer de nouveaux espaces de détente et de partage (bancs, tables, terrain de pétanque, marché local quotidien de poisson et de fruits et légumes...) • Créer un chenal pour les bateaux de pêcheurs • Créer une zone de baignade surveillée et délimitée • Créer un système d'éclairage autonome bénéficiant des conditions climatiques locales
Dynamique démographique	• Site densément peuplé • Accroissement rapide de la population • Un nombre élevé d'enfants en bas âge	Assurer un nombre de logements suffisants pour les générations futures	• Créer des logements adaptés aux évolutions démographiques et éventuellement déplacer les habitants sur d'autres sites
Risques	• Pollution visuelle et environnementale (présence de nombreux déchets) • Zone inondable • Zone sismique • Zone de submersion marine	Assurer la résilience du site	• Consolider les habitations face aux risques naturels encourus • Favoriser les constructions futures dans les zones à faibles risques naturels • Démolir les habitations inadaptées soumises à un aléa fort aux risques naturels

Mobilités	• Accessibilité en voiture à l'extérieur de la zone : la RN1 • Possibilité de circuler dans la zone à pied • Présence d'une ligne de transport en commun en bordure de la zone avec des horaires très limités • Manque de liaisons piétonnes (passage piétons) en bordure de zone concernant la RN1 • Passage fréquents à pied des habitants au niveau de la ravine • Des voiries globalement en mauvais état • Absence de parking • De nombreux stationnements libres	Assurer une bonne accessibilité et sécurité pour les usagers du quartier	• Mettre en place des passages piétons au niveau de la nationale • Mettre en place un système de sécurité afin de faciliter l'accès aux établissements scolaires pour les enfants • Rénover les portions de voiries et de trottoirs en mauvais état et difficile d'accès • Mettre en place des horaires de transport scolaire plus adaptés aux besoins des étudiants • Créer des places de stationnement
Vie de quartier	• Problèmes d'insécurité (cambrjolages) • Entraide et convivialité entre les habitants • Présence de diverses associations de quartier	Lutter contre l'insécurité	• Sensibiliser les habitants et notamment les jeunes au Comité de sécurité existant dans le quartier • Mettre en place des médiations culturelles
Environnement	• Climat tropical et pluie torrentielle • Aucune énergie renouvelable n'est présente sur le quartier • Manque de végétation dans le quartier	Redonner une place à la nature au sein du quartier	• Créer des espaces verts • Créer un espace dédié aux chèvres

Figure 114 : Tableau des enjeux présents sur Dagoni, 2019

8.3 Classement des préconisations

	Priorité 1	Priorité 2	Priorité 3
Patrimoine urbain et bâti Dynamique démographique Risques	Démolir les habitats précaires dangereux pour les habitants établis dans le diagnostic bâti	Rénover/Consolider les habitats présentant des risques potentiels pour les habitants établis dans le diagnostic bâti	Constuire de nouveaux logements adaptés aux risques naturels en anticipant l'évolution démographique
Gestion de l'eau	Raccorder le réseau à un service d'assainissement collectif et séparatif	Améliorer l'état des caniveaux	Mettre en place un système de récupération et traitement de l'eau de pluie
Gestion des déchets	Mettre en place plusieurs points de collecte et de tri ainsi que des poubelles individuelles Sensibiliser la population à la problématique des déchets	Mettre en place des poubelles dans le quartier	Assurer un passage plus fréquent concernant la collecte des déchets
Equipements, commerces et services de proximité	Construire des aménagements sécurisés au niveau de la ravine	Mettre en place des espaces publics intergénérationnels	Mettre en place un service médical
Mobilités	Mettre en place des aménagements piétons pour garantir la sécurité des usagers (Passage piéton, trottoir...)	Aménager le front de mer en espace convivial et sécurisé	Créer des places de stationnement
Vie de quartier	Créer un système d'éclairage autonome	Sensibiliser la population au comité de sécurité de Dagoni (médiation culturelle)	Créer des espaces verts

Figure 115 : Tableau récapitulatif des différentes priorités de préconisations, 2019

8.4 Proposition de projets

Les enjeux ont permis de définir les projets d'aménagement à mettre en place sur le quartier. Les points ci-dessous sont les projets nécessitant des précisions.

La halle aux produits frais : fonction économique

Dagoni étant un village de pêcheur, la vente de produits issus de cette activité se fait directement sur le site sans réel emplacement. Une halle avec des équipements adaptés et respectant les règles d'hygiène sera ainsi proposée pour faire face à ce manque. Elle proposera également des produits frais tels que des fruits et légumes. Elle sera disposée à l'entrée Est du site permettant une visibilité depuis la RN1. Un parking situé en face, sur le front de mer sera présent permettant le stationnement des habitants et des consommateurs.

Les voiries : fonction urbaine

La rue du Lagon et la rue Balamanga seront les deux voiries principales pour l'accès à la voiture. Elles seront en sens unique. Suite à l'amélioration des caniveaux, les véhicules pourront y stationner sans difficultés. Des trottoirs seront également présents sur un côté de la voirie pour assurer la sécurité des piétons. Les voies secondaires deviendront exclusivement piétonnes.

Le front de mer : fonction paysagère

Différents projets sont définis pour permettre l'amélioration du remblai :

- Remise en état du mur longeant le front de mer
- Création d'une quinzaine de places de stationnement bordant les habitations
- Création d'un espace ombragé et partagé. Cet espace se localisera au niveau d'un bateau existant, les habitants ont pour habitude de s'y relaxer.
- Réhabilitation du banga domino tout en conservant son utilisation
- Création d'une aire de jeux pour enfants. Placée à l'embouchure de la ravine, cette aire de jeux en bois traité sera recouverte par la mer en fonction des marées.

- Réaménagement de la voirie en voie partagée donnant priorité aux piétons. Afin de délimiter la zone réservée aux piétons, des plots encastrés seront présents. Un accès aux voitures sera limité aux riverains.
- Mise en place d'un rondpoint franchissable au niveau de l'embouchure de la ravine.
- Délimitation d'une zone de baignade et d'un chenal. Remise en état de la calle de mise à l'eau.
- Aménagement du front de mer avec des bancs, poubelles et lampadaires. Des arbres seront également ajoutés permettant de créer des zones ombragées et agréables.

La ravine : fonction environnementale

Création d'un pont au niveau de l'embouchure de la ravine permettant le passage sécurisé des habitants d'une rive à l'autre. Mise en sécurité et rénovation du pont existant au centre de la ravine.

Les aménagements piétons : fonction urbaine

Rafrichissement du marquage au sol de la RN1 notamment des passages piétons. Création d'un ralentisseur et d'un passage piéton au niveau de la boulangerie faisant face au Doukabé présent sur Bandrajou. L'enchaînement des deux ralentisseurs permettra ainsi une sécurité pour les piétons et une circulation plus régularisée.

Les poubelles : fonction environnementale

Mise en place de poubelles de tri sur trois sites différents. Des poubelles individuelles seront également proposées aux habitants par la société SIDEVAM qui réfléchit actuellement sur le projet.

Les habitations : fonction sociale

Les structures nécessitant une rénovation seront vouées à une étude plus approfondie afin de déterminer au cas par cas l'ampleur des travaux.

Concernant les habitations démolies, leurs reconstructions dépendent de leurs localisations : à l'Est et à l'Ouest de la ravine. Les habitations localisées sur la partie Ouest de la ravine seront les premières démolies, une structure de relogement temporaire doit être envisagée en dehors du site pour les habitants de ces logements. Des logements sociaux seront ensuite construits sur cette zone permettant de loger l'ensemble des habitants de Dagoni contraint à un relogement.

Lorsque l'ensemble des constructions seront terminées, les personnes contraintes à la démolition sur la partie Est de la ravine pourront emménager sur la partie Ouest

Un calcul a été réalisé pour déterminer la surface de logement à reconstruire à partir du nombre estimé d'habitants délogés :

- Nombre de constructions démolies * Nombre d'occupants moyen par ménage * Nombre moyen de logement par construction
- $109 * 4.6 * 1.34 = 672$

Tableau pour calculer la surface à reconstruire

	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7
Nombre personnes maximum /logements	1	2	4	6	8	10	12
Nombre logements (%)	4	17	27	31	17	2	2
Nombre total personnes	27	114	181	208	114	14	14
Surface minimale d'un logement (m ²)*	18	46	60	73	88	99	114
Nombre logements	27	57	45	35	14	1	1
Surface (m ²)	486	2622	2715	2530	1254	139	133

*D'après l'arrêté du 25 octobre 1991

La surface totale minimale à reconstruire est de **9393 m²**. Les logements seront de différents niveau allant du RDC jusqu'au R+2. Les structures les plus conséquentes en termes de hauteur seront localisées au niveau de la RN1. Cette localisation permet de densifier le quartier sans pour autant rompre le tissu urbain existant.

- RDC : 400 m² qui se divise en :
 - 1 habitation de 100 m²
 - 2 habitations de 250 m²
 - Ces constructions résistantes face aux risques naturels seront placées en front de mer.
- R+1 : 1600 m²
 - 5 habitations de 160 m²

- R+2 : 9000 m²
 - 19 habitations de 160 m²

Au total 11 000 m² d'habitations seront créés. Ceci permet d'anticiper l'évolution démographique future et la décohabitation de certains habitants.

Le réseau d'eau : fonction environnementale

Création d'un réseau séparatif et collectif pour les eaux usées des habitations. Remise en état des caniveaux et création d'un réseau d'eau pluviale. En fonction du souhait des habitants des cuves de récupération d'eau de pluie pourront être proposées.

Le stationnement : fonction urbaine

Création de parking au niveau de la halle aux produits frais et au niveau des nouvelles habitations. Mise en place de stationnement le long de la rue du Lagon, de la rue Balamanga et de la Plage.

8.4.1 Localisation des projets

Des cartes schématiques ont été réalisées sur 3 zones du quartier afin de localiser les projets énoncés précédemment.

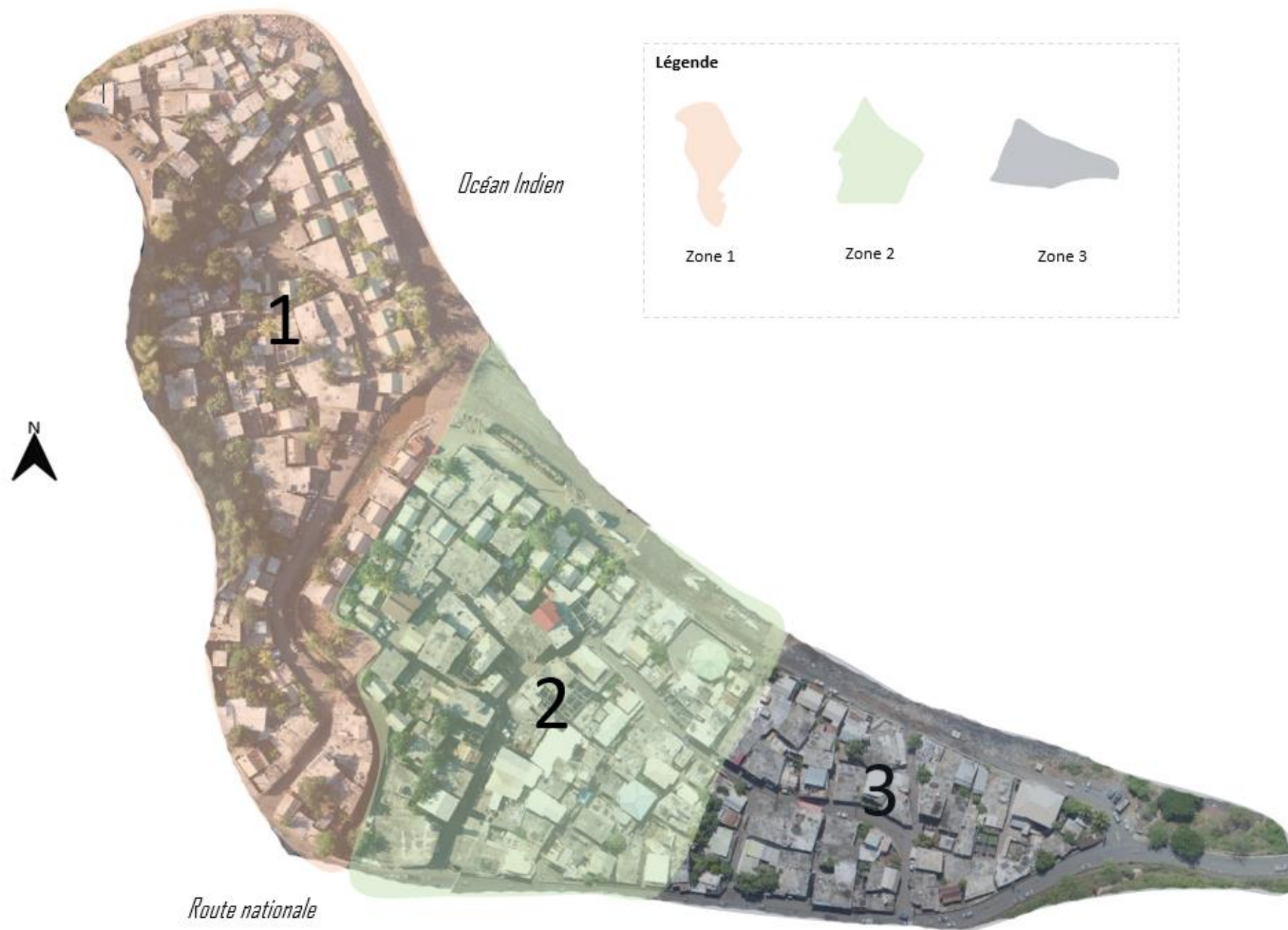


Figure 116 : Cartographie des trois zones de préconisations, 2019

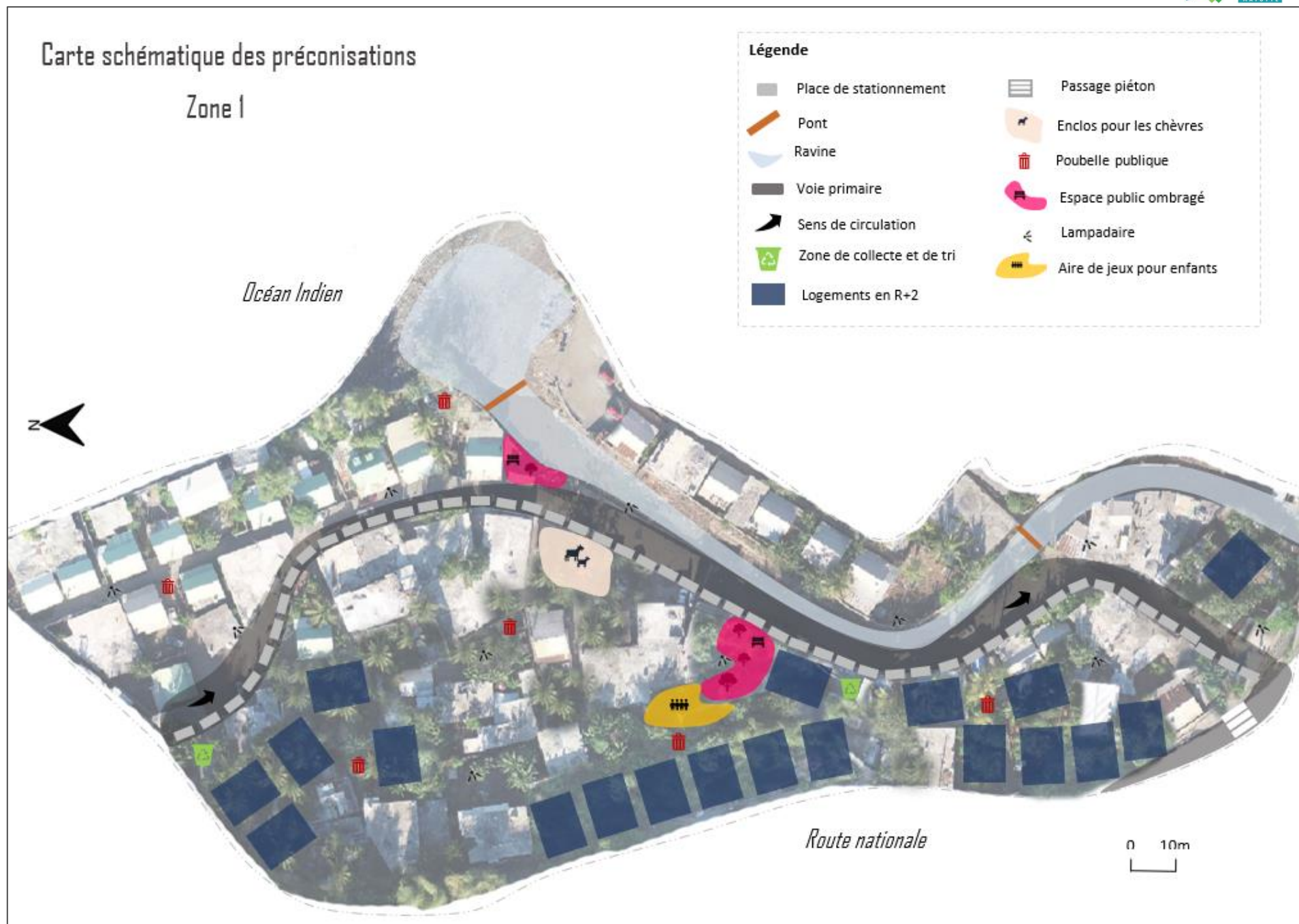


Figure 117 : Carte schématique des préconisations - zone 1, 2019

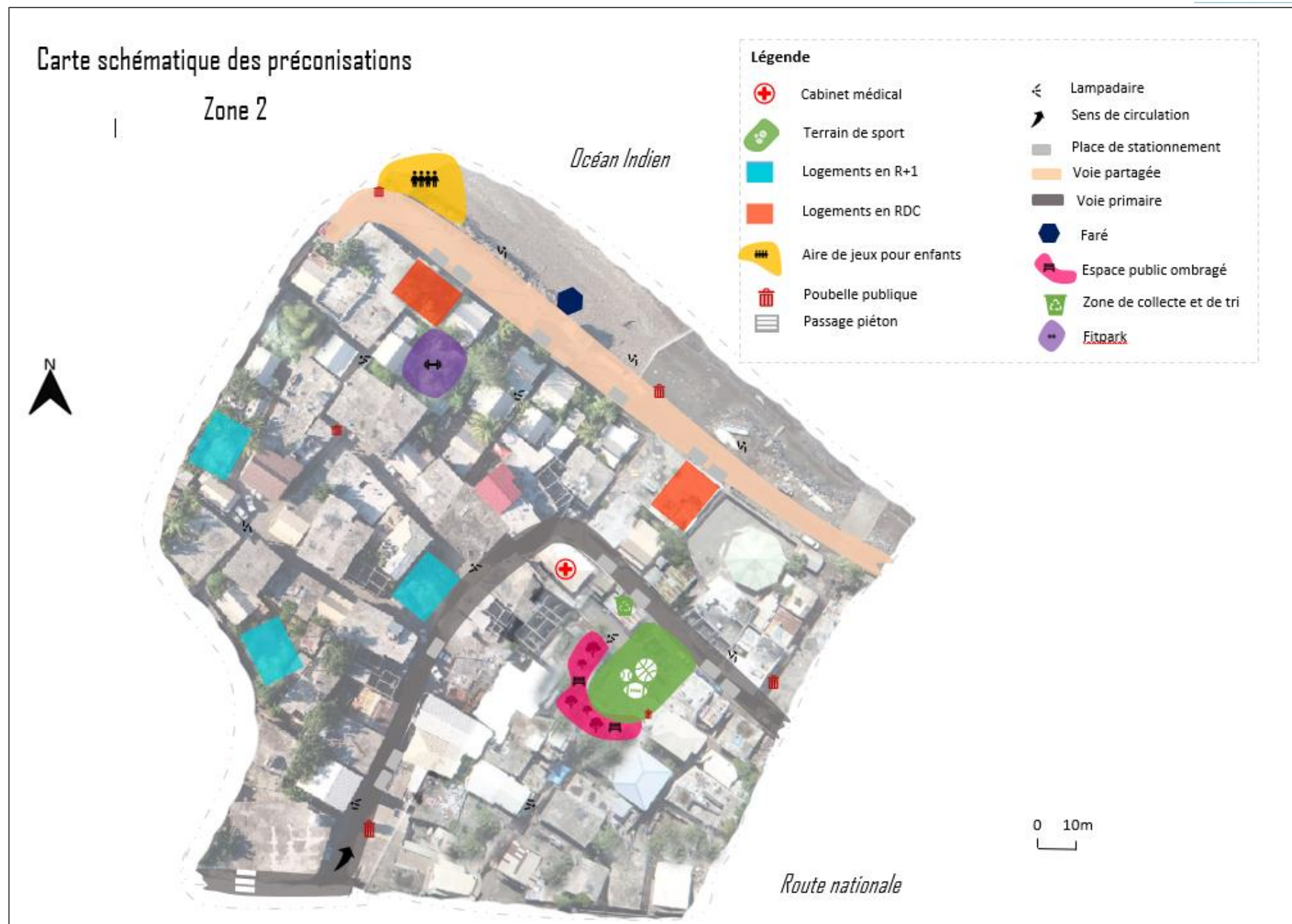


Figure 118 : Carte schématique des préconisations - zone 2, 2019

Carte schématique des préconisations

Zone 3



Figure 119 : Carte schématique des préconisations - zone 3, 2019

10. Conclusion

Le quartier de Dagoni s'est fortement densifié ces dernières années tout en gardant son identité historique. Cette densification a également été ressentie sur l'aspect bâti. Les constructions se sont succédées et ont, au fur et à mesure, empiété sur l'espace public.

La population a doublé en l'espace de 40 ans et tend à s'accroître pour les années à venir. Anticiper l'arrivée des générations futures est donc l'enjeu majeur à considérer pour aménager ce territoire.

Les habitants de Dagoni reconnaissent le caractère convivial et tranquille de leur quartier même s'ils sont soucieux et conscients de l'insécurité qui y règne. Il en ressort un quartier familial où l'entraide et la solidarité prospèrent. Le manque d'espace public est un problème pour tous les habitants. La population étant très jeune, les infrastructures pour enfants font parties des premières attentes de la part des habitants. La plage de Dagoni est un lieu fortement fréquenté malgré son manque d'entretien. Une remise en état et un aménagement piéton permettrait de rendre cet espace plus agréable.

L'analyse du bâti a permis de mettre en avant un grand nombre de constructions fragiles sur le plan architecturale. Les formes et matériaux de constructions sont très variés et beaucoup sont soumis aux aléas naturels. La présence de la ravine et la pollution à laquelle elle est soumise ajoute un risque sanitaire supplémentaire aux constructions qui l'avoisinent. Les déchets sont présents partout sur le site. Des aménagements spécifiques ainsi qu'une meilleure gestion est attendue de la part des habitants, prêt à s'investir pour réduire cette pollution.

De nombreuses habitations structurellement incorrectes sont susceptibles d'être démolies, principalement au niveau du front de mer. L'organisation urbaine dense sur le quartier engendre de lourdes rénovations voir des démolitions. Les habitations précaires seront également vouées à la démolition.

L'enjeu serait de concilier la rénovation et la construction de nouveaux logements avec la résilience du site.

La gestion des eaux usées dans le quartier n'a pas évolué depuis les années 80. Des caniveaux sont présents sur tout le site mais mal entretenus. De plus, les eaux sont directement rejetées dans la mer ce qui impact la qualité de l'eau et engendre des risques pour la population. Un système d'assainissement collectif et séparatif serait à mettre en place et à relier avec un réseau déjà existant.

Face à tous ces enjeux, Dagoni possède de forts potentiels notamment par sa position géographique en front de mer.

Ce travail a permis de faire ressortir différents enjeux et de proposer des aménagements dans le but d'améliorer le cadre de vie des habitants de Dagoni.

En conclusion de ce rapport de stage, nous tenons encore à remercier toutes les personnes qui nous ont transmis leurs savoirs et leurs envies de faire avancer un territoire tel que Mayotte où les besoins sont réels.

11. Liste des sigles et glossaire

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

BET TEMA : Bureau d'étude TEMA

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

DEAL : Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

EPFAM : Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

IRTS : Institut Régional du Travail Social

NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

PPRN : Plan de Prévention des Risques Naturels

PCLHI : Plan Communal de Lutte contre l'Habitat Indigne

SDGEP : Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales

SIDEVAM : Syndicat Intercommunal D'Elimination et de Valorisation des déchets de Mayotte

SIM : Société Immobilière de Mayotte

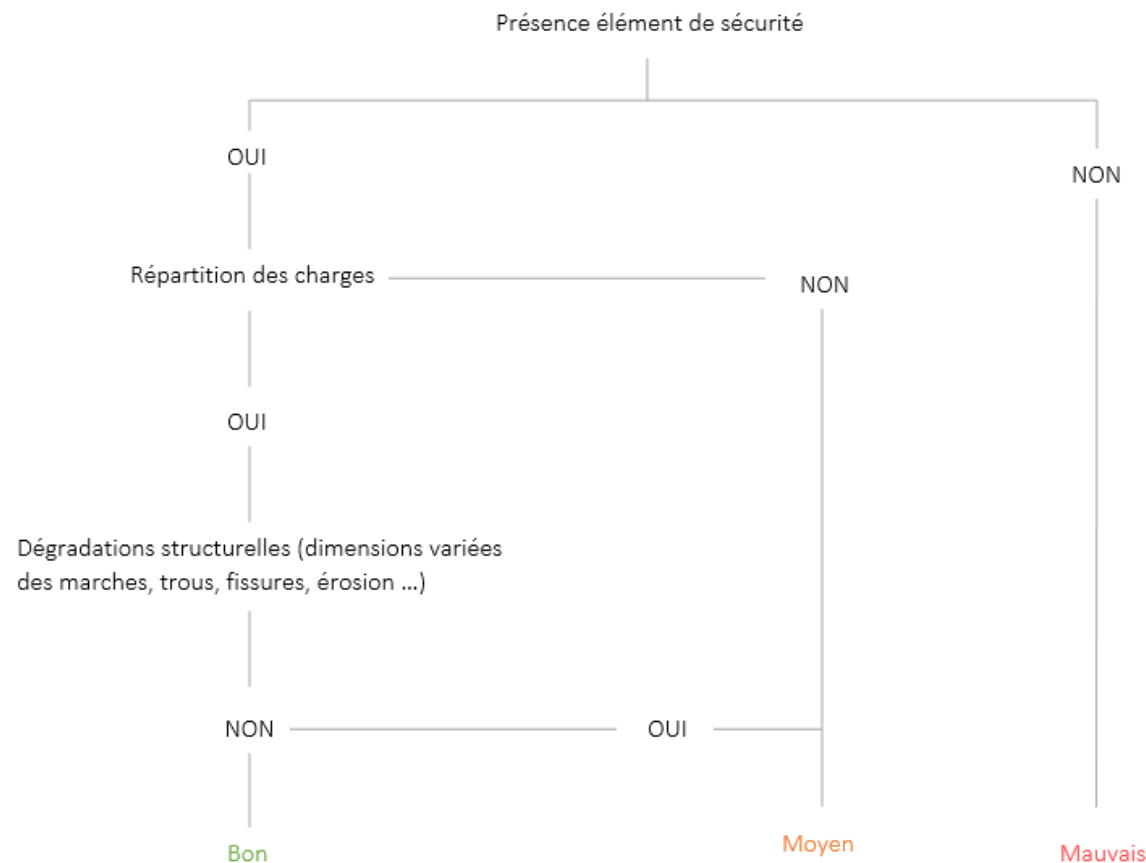
12. Lexique urbain

■ Banga

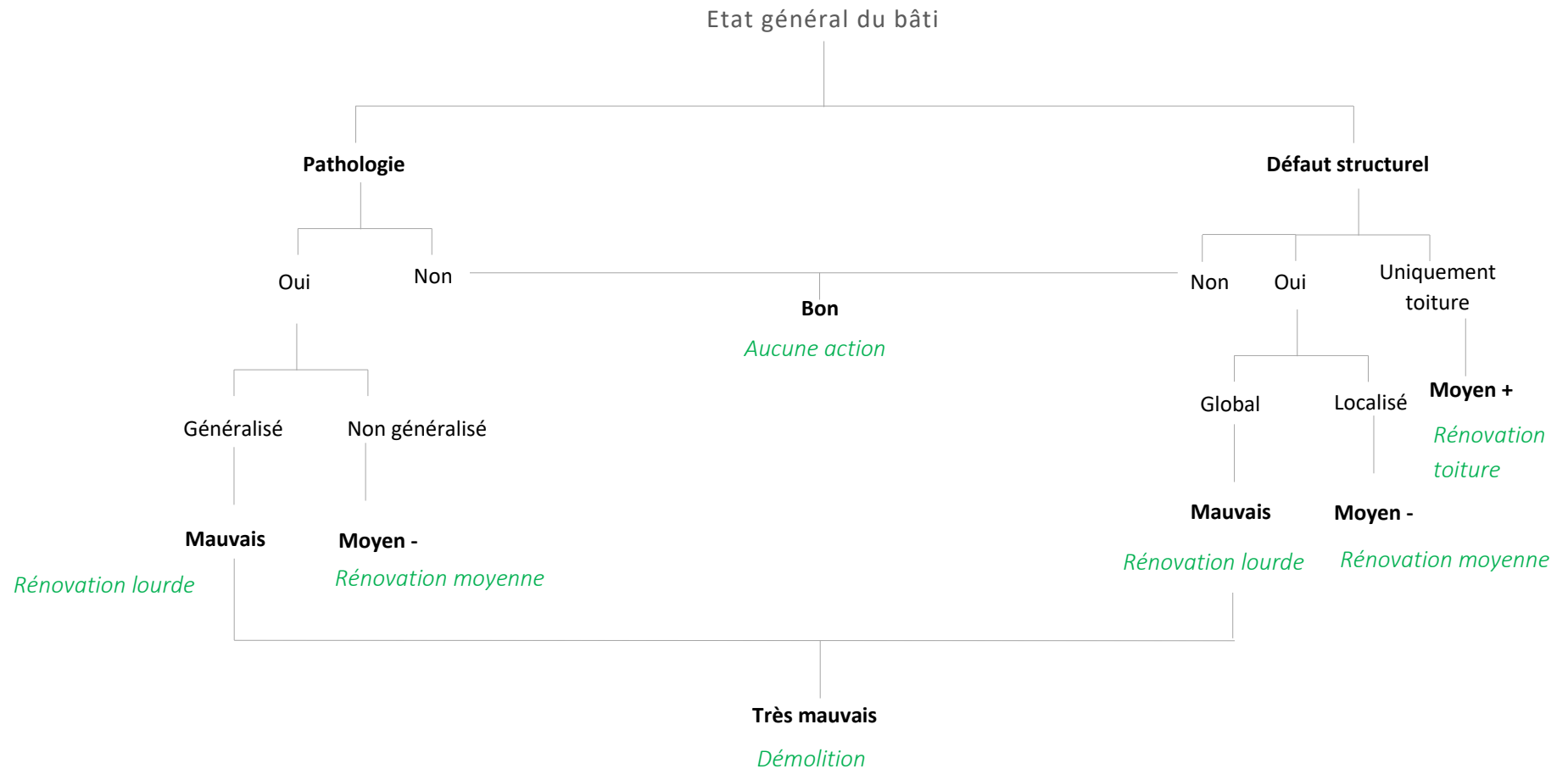
Dans le rapport, le banga est défini comme une construction rattachée à la structure principale de l'habitation. Son usage de base représentait une petite case construite par l'adolescent mahorais à sa puberté. Aujourd'hui le banga se rajoute à la construction comme pièce supplémentaire.



- Défaut structurel : Imperfection ou manque d'élément sur le bâti pouvant impacter sa structure. Le défaut de conception peut apparaître de façon globale, à l'échelle du bâti ou de façon localisée, à un point précis du bâti.
- Elévation : se réfère à l'agrandissement de la totalité de la dalle en attente afin de construire une ou des pièces supplémentaires. Peut-être de matériaux similaires ou différents. Son état est également jugé sous les mêmes critères que la façade RDC.
- Etat escalier



▪ Etat général du bâti :



Exemple :

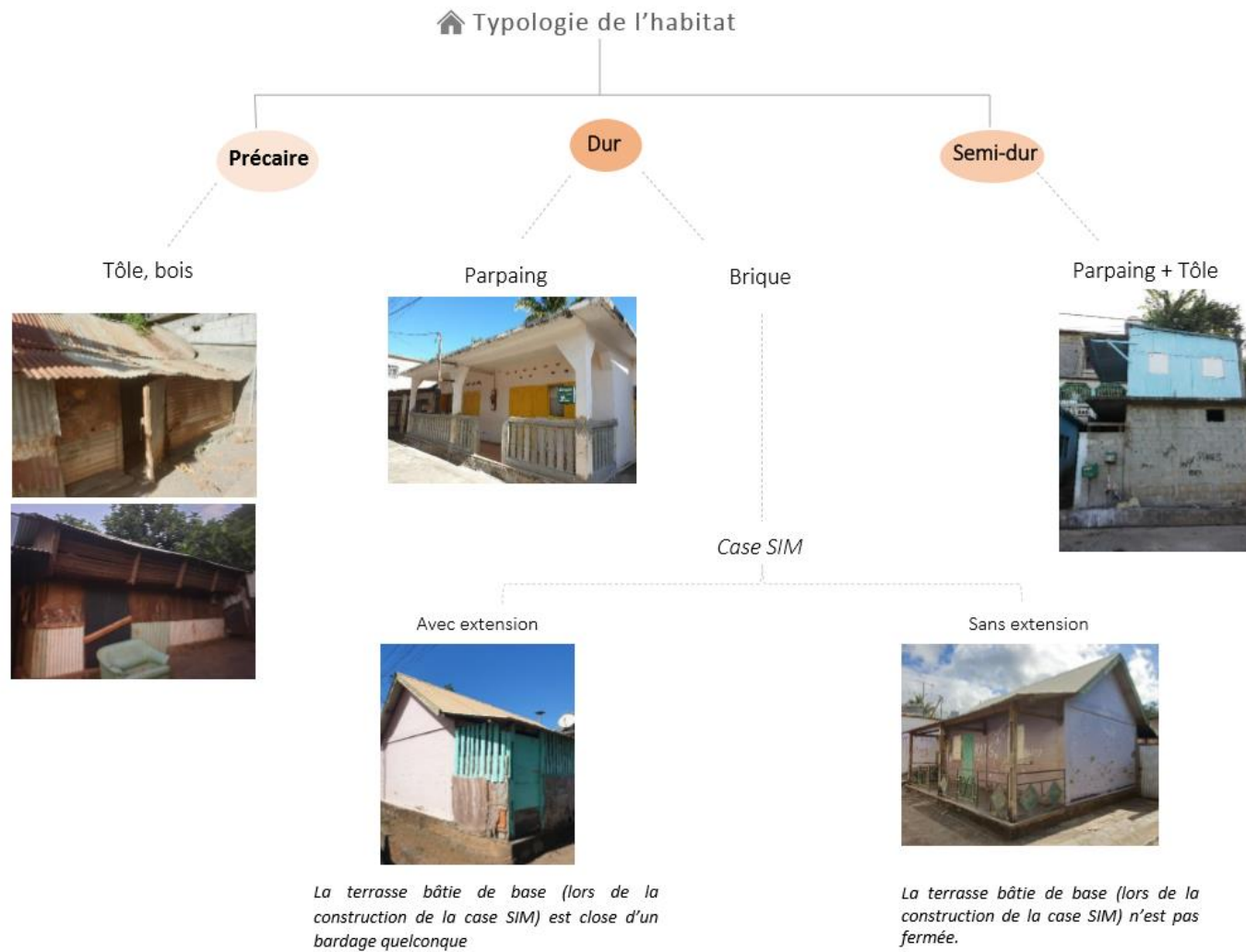
- Cas n°1 : pathologie généralisée (mauvais) + défaut structurel global (mauvais) = Très mauvais
- Cas n°2 : pathologie non généralisée (moyen-) + défaut structurel (mauvais) = Mauvais
- Cas n°3 : aucune pathologie (bon) + aucun défaut structurel = Bon

- Cas n°4 : pathologie généralisé (mauvais) + aucun défaut structurel = Mauvais
- Cas n°5 : aucune pathologie + défaut toiture = Moyen +

Pour chaque cas, l'état le plus élevé entre pathologie et aspect structurel définit l'état général.

- Fondation en béton : est considérée comme une fondation en béton lorsque la structure principale repose sur un élément constitué de béton additionné ou non avec des parpaings ou roches.
- Fondation en terre : est considérée comme une fondation en terre lorsque la structure repose sur de la terre sans l'aide d'un élément structurel.
- Habitat : Toute situation d'habitat, sous quelque forme que ce soit, qui expose les occupants à des risques pour leur santé et leur sécurité. Concerne tous les occupants, squatteur et irrégulier. Ce type d'habitat est une forme d'habitat indigne.
- Hauteur du bâtiment : ne prend pas en compte la présence d'un banga sur toiture (voir lexique social)
- Nombre de logement : est une approximation du nombre de famille pouvant loger au sein d'un immeuble. Un banga n'étant pas considéré comme un logement direct puisqu'il est relié à une habitation.
- Ouverture : est présente sur la façade visible en vitre, drap ou non visible. L'état est variable en fonction de son cadre (si présent) et du matériau. Si un cadenas, un verrou ou des barreaux sont présents, alors l'ouverture possède un élément de sécurité.
- Pathologie du bâti : peuvent être des pathologies du gros œuvre de la construction, un affaissement, de l'humidité ou des fissures en tout genre. Dans certains cas elles vont être généralisées de façon générale sur le bâti et dans d'autres cas la pathologie va être localisée à un point précis.

■ Typologie de l'habitat



13. Lexique social

- Accès

Indépendant : L'accès au logement appartient exclusivement au résident.

Dépendant : Les accès du logement sont communs avec les habitations voisines.

- Accès à l'eau potable

Oui : privé au sein du logement

Non : partagé avec les habitations voisines

- Acquisition (si propriétaire)

Achat terrain : Propriétaire du terrain et du logement. Acquisition financière du terrain et construction du logement.

Achat logement : Propriétaire du logement mais pas du terrain. Acquisition par transaction financière ou construction.

Héritage logement + terrain : Acquisition du terrain et du logement sans transaction financière.

Héritage terrain : Acquisition du terrain sans transaction financière et construction d'un logement.

- Adaptation du logement : Notre ressenti extérieur par rapport à l'adéquation du logement en fonction des caractéristiques du ménage.

- Aides au logement (si locataire)

Si oui : L'habitant bénéficie d'allocations de logement pour payer son loyer ou rembourser un prêt.

Si non : L'habitant n'est pas dans une situation régulière concernant la location de son logement. Parfois les habitants n'ont pas connaissance de ces aides.

- Assainissement

Fosse septique avec accès : Élément constitutif d'un assainissement non collectif avec un accès pour la vider.

Fosse septique sans accès : Élément constitutif d'un assainissement non collectif sans accès pour la vider.

- Cambriolages : Vol par effraction vécu au sein du ménage.

- Composition familiale

Cohabitation : Personne résidant sous le même toit autre que le conjoint(e) et les enfants.

- Construction du logement

Auto-construction familiale : Construction du logement avec l'aide de la famille.

Auto-construction individuelle : Construction du logement sans aucune aide.

Auto-construction avec entraide : Toutes mains d'œuvre et participation financière pour construire le logement.

Entreprise : Appel à des professionnels pour construire le logement.

Autre : Personne inconnue

- Contrat de location (si locataire)

Si oui : Présence d'un accord écrit entre le propriétaire et le locataire.

Si non : Les locataires résident grâce à un accord oral avec le propriétaire.

- Equipements sanitaires

WC français : Toilettes avec dispositif d'évacuation des excréments.

Latrine : Type de toilettes sans chasse d'eau ne comportant pas de cuvette et dont l'utilisation se fait accroupi.

Douche : Espace avec accès à l'eau réservé à une action hygiénique.

- Etat du compteur

Bon : Pas de coupure d'électricité

Moyen : Coupures occasionnelles d'électricité

Mauvais : Coupures fréquentes d'électricité

- Etat du réseau d'eau

Bon : Pas de présence de coupure d'eau

Moyen : Coupures occasionnelles d'eau

Mauvais : Présence de coupures d'eau

- Fonction du logement

Habitation : Lieu de vie d'un ménage

Habitation + professionnel : Lieu de vie d'un ménage possédant une pièce consacrée à une activité professionnelle

- Handicap : Considéré comme présent si visible par l'enquêteur.

- Habitat précaire : Habitat qui est d'une sécurité douteuse.

- Maladie

Maladie liée à l'environnement : présence de maladies sur au moins un membre du ménage provoquées ou favorisées par l'environnement du quartier selon le point de vue de l'habitant.

Autres maladies : Présence de maladie sur au moins un membre du ménage

- Motifs de l'inadaptation : Ressenti de l'habitant face à différents critères de viabilité.

Insalubrité : Manque au minimum de l'un des éléments suivants : Réseau eau potable, usée, WC, salle de bain, cuisine, gestion des déchets, réseau électrique

- Occupation foncière (si propriétaire)

Irrégulière : La personne n'a pas bénéficié d'un permis de construire.

Régulière : Présence d'un permis de construire.

- Parcelle agricole : Possession d'une parcelle agricole individuelle ou familiale
- Prises

Surchargées : Présence de multiprises sur toutes les prises

- Problèmes majeurs au sein du quartier : Besoins et problèmes ressentis par l'habitant sur son cadre de vie
- Raison d'arrivée dans le logement

Contrainte : Agir contre sa volonté (séparation, relogement)

Emploi : Rapprochement du lieu de travail

Rapprochement réseau : Souhait d'habiter près de ses proches, de ses amis

- Rapport à l'emploi

Emploi stable : Contrat à durée indéterminée

Emploi précaire : Contrat à durée déterminée, emploi non déclaré

Retraité : Personne percevant une retraite

Inactif : Personne adulte non demandeur d'emploi sans aucune ressources financières

Demandeur d'emploi avec aide : à la recherche d'emploi avec un soutien financier de la Caisse d'allocations familiales

- Référence bâtie : Sur une même parcelle, les différents bâtis sont différenciés par des lettres A, B...
- Religion : Si oui : Pratique d'une religion par au minimum un membre du ménage
- Revenus

Informel : Transaction financière qui ne respecte pas les réglementations du secteur financier du pays.

Formel : Transaction financière qui respecte les réglementations du secteur financier du pays.

- Statut du logement

Propriétaire : Personne qui possède un bien immobilier.

Locataire : Personne qui loue un bien immobilier à un propriétaire.

Occupant à titre gratuit : Personne résidant gratuitement en accord avec le propriétaire.

- Structure du bâti

Dur : Construction en parpaing, brique

Semi-dur : Mélange de construction en dur et en précaire

Précaire : Construction en tôle

- Temps d'occupation : nombre d'année occupé par le ménage dans le logement

- Titres

Carte d'identité : Nationalité française

Carte de séjour : Droit d'occupation du territoire valable pendant 1 an

Carte de résident : Droit d'occupation du territoire valable pendant 10 ans

Irrégulier : Occupation illégale du territoire

- Travaux (si propriétaire)

Extension horizontale : Création d'une aile de la construction existante

Extension verticale : Agrandissement du logement en construisant un étage supplémentaire

Comment (si propriétaire) :

- Entraide familiale : Toute main d'oeuvre et participation financière pour effectuer les travaux
- Auto-construction : Construction du logement par ses propres moyens
- Entreprise : Appel à des professionnel pour effectuer les travaux

- Type de bâti

RDC : Logement de plein pied

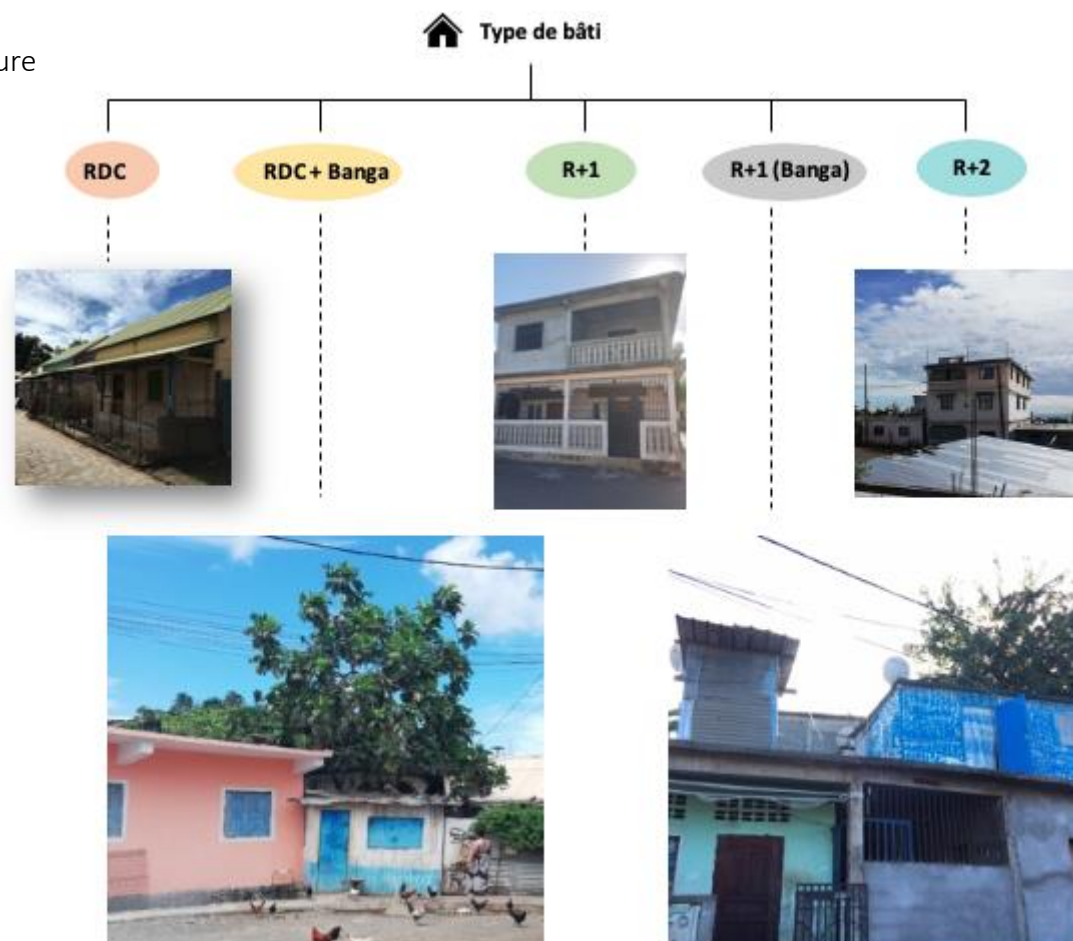
RDC + Banga : Logement de plain-pied avec un banga au sol

R+1 : Logement avec un étage

R+1 (Banga) : Logement de plain-pied avec un banga sur toiture

R+2 : Logement avec deux étages

Schéma des différents types de bâtis



- Type du logement

T1 : Bien composé d'une pièce principale (salon + chambre) et d'une cuisine séparée

T2 : Bien composé d'un salon, d'une cuisine séparée et d'une chambre séparée

T3 : T2 + une chambre séparée

T4 : T3 + une chambre séparée

T5 : T4 + une chambre séparée

- Type du rapport à l'emploi : Précision sur le poste occupé

14. Tableau éligibilité

Un tableau d'éligibilité aux aides pour les ménages a été créé afin de savoir si les enquêtés bénéficient d'éventuelles aides pour le maintien dans le logement : Barnier, aide Letchimy, LLS, LLTS, ANAH, AH.

Logement décent :

Le logement est indécent si un des critères ci-dessous est manquant.

Critère n°1 : surface habitable du logement : Moins de 16m² pour de deux personnes maximum et + 9m² par personne supplémentaire

Critère n°2 : le confort du logement : Le logement doit contenir un minimum d'éléments d'équipements et de confort.

- Une installation d'alimentation en eau potable en bon état et sécurisé
- Une installation électrique en bon état et sécurisé
- Un système d'évacuation des eaux usées
- Un coin cuisine avec un appareil de cuisson et un évier
- Une installation sanitaire avec un WC, une douche
- Logement lumineux avec au moins une ouverture par pièce

Critère n °3 : la sécurité physique

- Toit et portes étanches et solides
-

Logement surpeuplé : Moins de 16m² pour de deux personnes maximums et + 9m² par personne supplémentaire

15. Catégorie socio professionnelle

Cadres et professions intellectuelles supérieures : professions libérales, cadre de la fonction publique, professeurs, cadres administratifs et commerciaux d'entreprise, ingénieurs...

Professions intermédiaires : professeurs des écoles, instituteurs, professions intermédiaires de la santé et du travail social, professions intermédiaires administratives de la fonction publique, professions intermédiaires administratives commerciales en entreprise, techniciens, contremaîtres, agent de maîtrise...

Employés : employés civils et agents de service de la fonction publique, policiers et militaires, employés administratifs d'entreprises, employés de commerce, personnels des services directs aux particuliers...

16. Sources

Arrêté du 25 octobre 1991 modifiant l'arrêté du 1er mars 1978 relatif aux normes de surface et d'habitabilité des logements financés à l'aide de prêts conventionnés du 26 octobre 1991, page 14091

CET Mayotte et Agence Robin et Carbonneau, novembre 2016, Elaboration du plan communal de lutte contre l'habitat insalubre, Commune de Koungou

Cabinet architecture Dupuy, juin 1989, Commune de Koungou Schéma d'aménagement du village de Majicavo-Koropa, Un site historique

Cabinet d'architecture et d'urbanisme, juillet 1992, Collectivité territoriale de la commune de Koungou, Résorption de l'Habitat Insalubre du village de Majicavo Koropa,

Caubel David, 2007, L'urbanisme et l'organisation du territoire, En ligne disponible URL : <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-00175726/document>

Grisot Sylvain, 2004, La case SIM vie d'un modèle d'habitat accepté, Institut d'aménagement Régional Aix-en-Provence

Naturaliste de Mayotte, no date, Le nyumba-shanza, patrimoine de Mayotte avec le concours de la Direction des Affaires culturelles de la Préfecture de Mayotte

Rapport d'activité 2016 de Mayotte, 2017, En ligne, disponible sur URL : https://www.iedom.fr/IMG/pdf/ra2016_mayotte.pdf

Richter Monique, 2005, Quel habitat pour Mayotte ? Architecture et mode de vie

Service urbanisme Saint Faustin, 2013, Les puisards, finissons-en! Pourquoi et comment

Ville de Koungou, 2017, Protocole de préfiguration NPRU Majicavo-Koropa

17. Annexes

Annexe 1 : Questionnaire avec les habitants

Annexe 2 : Tableau d'éligibilité

Annexe 3 : Fiche d'observations du bâti et de la voirie

Annexe 4 : Flyer distribué avant l'enquête terrain

Enquête sociologique

1- Numéro du questionnaire :

2- Date :

3- Adresse postale :

4- Nom de l'enquêteur :

5- Nom du traducteur :

6- Localisation du logement : Photo géolocalisée numéro :

Identité

7 - Sexe de l'enquêté :

9 - Age :

10 - Nationalité (Nationalité française, carte de résident, Carte de séjour temporaire, Irrégulière...) :

11 - Langue(s) parlée(s) :

12 - Handicap :

- ☐ Physique
- ☐ Mental
- ☐ Non

13 - Situation familiale actuelle :

- ☐ Célibataire
- ☐ Marié/concubinage/pacsé
- ☐ Divorcé
- ☐ Veuf, veuve
- ☐ En cours de séparation

14 - Composition familiale :

- ☐ Personne seule
- ☐ Couple sans enfant
- ☐ Couple avec enfant
- ☐ Personne seule avec enfant
- ☐ Cohabitation

15 - Rapport à l'emploi :

- ☐ Emploi stable, si oui lequel (CDI) ?
- ☐ Emploi précaire, si oui lequel (CDD, intérim, apprentissage, stage) ?
- ☐ En formation professionnelle
- ☐ Demandeur d'emploi (avec aides, lesquelles ?)
- ☐ Demandeur d'emploi (sans ressource)
- ☐ Inactif
- ☐ Retraité
- ☐ Etudiant

16 – Revenu (formel / informel) :

17 - Est ce que vous avez des crédits en cours ?

<i>Composition des ménages</i>

18 - TABLEAU AU FORMAT PAYSAGE

Habitat actuel

19 - Depuis quand occupez-vous ce logement ?

20- Date du logement

- ☐ Date de construction :
- ☐ Date d'extension :

21- Statut du logement :

- ☐ Propriétaire
- ☐ Locataire
- ☐ Occupation à titre gratuit
- ☐ Autre

22 - De quelle partie du logement ?

- ☐ Logement entier
- ☐ Un étage
- ☐ Une chambre

23- Accès :

- ☐ Indépendant
- ☐ Dépendant, chemin d'accès :

24 - Si propriétaire :

- ☐ Achat avec prêt
- ☐ Achat sans prêt
- ☐ Héritage

25 - Raison d'arrivée dans le logement :

- ☐ Contrainte : séparation, économique, échec accession
- ☐ Emploi
- ☐ Rapprochement réseau
- ☐ Démolition
- ☐ Sans raison particulière

26- Loyer de base :

27 - Quelles charges payez-vous pour votre logement ? :

	Oui / Non	Montant (/mois)
Electricité		
Eau		
Autres énergies		
Taxe d'habitation		
Taxe foncière		
Assurance habitation		

28 - Percevez-vous des aides au logement (AL) ?

- ☐ Oui, montant :
- ☐ Démarche en cours
- ☐ Non

29 - Nombre de pièce

- ☐ Salon :
- ☐ Cuisine :
- ☐ Salle de bain :
- ☐ Chambre :
- ☐ Garage :
- ☐ Terrasse :
- ☐ Autres :

30 - Surface du logement :

31- Nombre de niveau

- ☐ RDC
- ☐ R+1
- ☐ R+2
- ☐ Combles
- ☐ Autres :

32- Type de logement

- ☐ Studio
- ☐ T1
- ☐ T2
- ☐ T3
- ☐ Autres :

33- Prévision de travaux

- ☐ Oui
Quel type ?
- ☐ Non

34- Revêtement du sol

- ☐ Carrelage
- ☐ Terre
- ☐ Béton
- ☐ Bois
- ☐ Autres

35- Lumière naturelle

- Nombre d'ouverture :
- Suffisance : Bon – moyen – mauvais

36- Élément de sécurité

- ☐ Verrou / cadenas
- ☐ Barreaux au niveau des ouvertures

PATHOLOGIE DU BATI

37- Etanchéité

- ☐ Infiltration d'eau
- ☐ Air humide
- ☐ Autres :

38 - Fissure

- Localisation + nombre :
 - ☐ Cuisine :
 - ☐ Salle d'eau :
 - ☐ Salon :
 - ☐ Chambres :

39- Effondrement

- Localisation :
 - ☐ Cuisine : plafond/mur
 - ☐ Salle d'eau : plafond/mur
 - ☐ Salon : plafond/mur
 - ☐ Chambres : plafond/mur

40 - Alignement descente de charge

▪ Localisation :

- ☐ Oui
- ☐ Non

Commentaire :

RESEAUX ELECTRIQUE

41- Alimentation

- ☐ Oui
 - ☐ Officiel
 - ☐ Officieux
- Etat du compteur : Bon- moyen- mauvais

Commentaire :

- Etat des prises : relié à la terre, utilisation surchargée

Commentaire :

- ☐ Non

42- Equipement intérieur

- ☐ TV
- ☐ Internet/ téléphonie
- ☐ Machine à laver
 - Si non, où lavez-vous votre linge ?
- ☐ Frigo
- ☐ Congélateur
- ☐ Climatisation
- ☐ Ventilateur
- ☐ Autres :
- ☐ Rien

RESEAU D'EAU

43- Accès à l'eau potable

- ☐ Oui
 - ☐ Officiel
 - ☐ Officieux
- Etat du réseau : Bon- moyen- mauvais
- Dimensionnement : suffisant – insuffisant
- ☐ Non

44- Eau chaude sanitaire

- ☐ Oui
- ☐ Non

45- Equipement (préciser le nombre) :

- ☐ WC :
- ☐ Douche :
- ☐ Lavabo :
- ☐ Evier :

Commentaire :

Assainissement

46-Mode d'évacuation des eaux vannes :

- ☐ Tout à l'égout relié à un service d'assainissement
- ☐ Tout à l'égout non relié à un service d'assainissement
- ☐ Fosse septique avec accès pour la vider
- ☐ Fosse septique avec non accès pour la vider
- ☐ Cours d'eau / ravine / extérieur
- ☐ Autres

Commentaire :

47-Mode d'évacuation des eaux usées :

- ☐ Cours d'eau / ravine / extérieur
- ☐ Tout à l'égout relié à un service d'assainissement
- ☐ Tout à l'égout non relié à un service d'assainissement
- ☐ Autres

Commentaire :

Relogement

48 - Adaptation du logement actuel :

- ☐ Adapté
- ☐ Inadapté

49 - Si non, motifs de l'inadaptation :

- ☐ Taille du logement
- ☐ Insalubrité (Réseau eau potable, usée, WC, salle de bain, cuisine, gestion des déchets, réseau électrique)
- ☐ Luminosité
- ☐ Chaleur
- ☐ Humidité
- ☐ Nuisances sonores
- ☐ Eau chaude
- ☐ Insécurité
- ☐ Nuisibles

50 - Est ce que vous avez des projets concernant votre logement (travaux, vente, déménagement ...) ?

51 - Si projets, comment comptez-vous les mener (Aide de la famille, emprunt...) ?

Vie sociale

52 - Depuis quand habitez-vous le quartier ?

53 - Est ce que vous êtes le premier habitant de ce logement ?

- ☐ Oui
- ☐ Non

54 - Où étiez-vous avant ?

55- Evaluation de l'ambiance de la rue :

- ☐ Tranquille, calme, ambiance positive
- ☐ Conviviale (entraide, copains...)
- ☐ Distant (chacun chez soi...)
- ☐ Difficile globalement entre voisins (bruit, comportements des voisins...)

56- Est ce que vous vous sentez en sécurité dans le quartier (cambriolage, ...) ?

- ☐ Oui
- ☐ Non, pourquoi ?

57 - Attachement quartier (ce qui vous plaît ici) :

- ☐ Le logement
- ☐ L'ancienneté sur place : l'habitude
- ☐ Les résidents
- ☐ Les équipements du quartier
- ☐ Rien

58-Et ce qui vous déplaît : Qu'est ce qui manque dans le quartier selon vous et qu'est ce qui pourrait être amélioré ?

59 - Evaluation entraide - Pouvez-vous compter sur vos voisins ?

- ☐ Oui
- ☐ Non

60 - Avez-vous de la famille dans le quartier ?

Citoyenneté

61 - Est ce qu'il y a sur le quartier une vie associative ?

- ☐ Oui, lesquelles ?
- ☐ Non

62 - Faites-vous parti d'une association de quartier ?

- ☐ Oui, laquelle ?
- ☐ Non

63 - Est ce qu'il y a des élus départementaux ou municipaux qui représentent le quartier ?

- ☐ Oui

☐ Non

64 - Où jetez-vous vos déchets ?

65 - Triez-vous vos déchets ?

☐ Oui

☐ Non, pourquoi selon vous ?

66 - Si oui quels déchets triezy-vous ? Et où les jetezy-vous ?

67 - Si des poubelles de tri sélectifs étaient implantés dans votre quartier, seriezy-vous prêt à trier vos déchets ?

☐ Oui

☐ Non

68 - Pensezy-vous que les déchets sont convenablement gérés dans votre quartier ?

☐ Oui

☐ Non, pourquoi selon vous ?

69 - Les déchets et les eaux usées du quartier au-dessus arrivent directement sur Dagoni à cause du relief, est ce que cela impact votre quotidien et si oui comment ?

70 - Savezy-vous si les pêcheurs de la côte du village habitent le quartier ?

☐ Oui

☐ Non, origine du pêcheur

71 - Quels sont pour vous les problèmes majeures au sein du quartier qui impactent votre cadre de vie ?

Eligibilité des ménages aux différents dispositifs d'aide

72 - Qui a construit votre logement ?

☐ Votre bailleur

☐ Auto-construction individuelle

☐ Auto-construction familiale

☐ Auto-construction avec entraide

☐ Entreprise

☐ Autres :

73- Si répondant : Savoir le coût de la maison ?

74 - Savez-vous si le logement a bénéficié d'un permis de construire ?

- ☐ Oui
- ☐ Non
- ☐ Ne sait pas

75 - Quelle fonction à votre logement ?

- ☐ Habitation
- ☐ Local à usage mixte (habitation + professionnel)

76 - Quel est votre statut d'occupation foncière ?

- ☐ Occupation régulière
- ☐ En cours de régularisation
- ☐ Occupation sans droit ni titre (régularisable)
- ☐ Occupation sans droit ni titre

77 - Votre logement est-il assuré ?

- ☐ Oui
- ☐ Non

78-Avez-vous connaissance de catastrophes naturelles qui ont touché votre quartier ?

79- Y a-t-il déjà eu des catastrophes naturelles qui ont touché votre logement (Inondation, séisme, ...) ?

- ☐ Oui, lesquelles ?
- ☐ Non

80 - Si oui, comment avez-vous gérer cette situation ?

81 - Y a-t-il eu des décisions administratives concernant votre logement ? Si oui lesquelles ?

- ☐ Arrêté d'insalubrité irrémédiable
- ☐ Arrêt d'évacuation / d'interdiction d'habiter
- ☐ Ordonnance d'expulsion
- ☐ Autres procédures / Décisions administratives
- ☐ Absence de procédures

Consommation – rapport à l'alimentation

82 - Quel est votre budget mensuel pour ?

Course	
Transport	
Assurance	
Téléphone / TV	
Internet	

83 - Où allez-vous faire vos courses pour vos achats du quotidien (fruits, légumes, poisson, viandes, vêtements, produits hygiéniques, entretiens...) ?

Types d'achat	Lieu	Fréquence

84- Possédez-vous une parcelle agricole (si oui, auto-suffisance, auto-suffisance+ vente (revenu), pas suffisant ?

85 - Quels sont pour vous les commerces manquants au quartier ?

Accès à la culture / Loisirs / Sports

86 - Pratiquez-vous une activité sportive ?

Qui ?	Activité sportive	Lieu	Fréquence

87 - Si non, quels équipements sportifs sont pour vous manquant au quartier et limitent votre capacité à pouvoir pratiquer une activité sportive ?

88 - Pratiquez-vous un loisir autre que le sport (Baignades, pêche...) ?

Qui ?	Loisirs	Lieu	Fréquence

89 - Y a-t-il des évènements culturels sur votre quartier ?

- ☐ Oui, le(s)quel(s) ?
☐ Non

90 - Y participez-vous ?

- ☐ Oui, régulièrement
☐ Oui, occasionnellement
☐ Non, jamais

91 - Participez-vous à des événements culturels en dehors de votre quartier ?

- ☐ Oui, le(s)quel(s) ?
☐ Non

92 - Pratiquez-vous une religion ? (a voir en fonction de l'habitant)

Qui	Religion	Lieu	Fréquence

Accès aux soins

93 - Vous et / ou les occupants de votre ménage ont déjà t-ils eu, ou ont-ils une maladie grave ou de façon fréquente ?

Occupant	Maladie	Fréquence

94 - Pensez-vous que ces maladies sont liées à l'environnement du quartier ?

- ☐ Oui
☐ Non, pourquoi ?

95- Où allez-vous faire vos consultations médicales ?

96 - Où allez-vous vous procurer vos médicaments ?

97- Avez-vous des difficultés à vous procurer vos médicaments ou à avoir une consultation médicale ?

- ☐ Oui
☐ Non, pourquoi (Distance, ...) ?

98 - Y a-t-il un besoin particulier en terme d'équipement médical qu'il manque à votre quartier ?

99 - Quel(s) type(s) de moyen de transport possédez-vous (voiture, deux roues, vélo...) :

Type	Nombre

100 - Déplacements internes au quartier :

DEPLACEMENTS INTERNES AU QUARTIER			
Nature	Lieu	Mode	Fréquence

101 - Déplacements externes au quartier :

DEPLACEMENTS EXTERNES AU QUARTIER			
Nature	Lieu	Mode	Fréquence

102- Avez-vous des remarques ou des questions ?

Conditions d'éligibilité aux dispositifs « individuels » hébergement-logement à Mayotte

DOCUMENT DE TRAVAIL

Dernière M&J : 08/11/17
V3b

Finalité --		ÉVACUATION DU LOCAL, DÉMOLITION, TRAVAUX D'INTERDICTION D'ACCÈS					RELOGEMENT DÉFINITIF										MAINTIEN DANS LE LOGEMENT																
		RELOGEMENT TEMPORAIRE					HEBERGEMENT					LOCALITIF					ACCESSION					ACCOMPA GNEMENT	AMELIORATION					DIVERS					
Dispositif existant / en construction --		Banrier Expropria*	Banrier Acquisi* amiable	Banrier Acquisition amiable bien sinistré	Banrier Aide Letchimy	Aide Letchimy (hors Banrier)	FARU (tts d'aide au lgt d'urgence)	FSOM d'extrême urgence	Banrier Evacua* & relog* temp.	Urgence	Insertion	Intermédia* locative	Parc privé	PLS DOM	LLS (lgt locatif social)	LLTS (lgt locatif très social)	AAH (acquisti* améliorati* de l'habitat)	LAS (lgt acce* sociale)	LATS (lgt acce* très sociale)	Aide à la pierre (CD)	Complmt LATS (CSSM)	AVDL (accomp. vers et ds le lgt)	Banrier reduc* vulnérabilité	ANAH	AH (améliora* habitat)	FASUL (CD) (tts aide sociale urgence lgt)	AIPL (CSSM) (aides invest pr lgt)	Wuhodari (EDM)	Allocation de Logement (CSSM)	FSL (CD) (tts solidarité lgt)	Besoin 1ère nécessité FSOM	Banrier Etudes & travaux des collectivités	
Type de dispositif --		€	€	€	€	€	€	€	€	■	■	■	■	■	■	■	€	€	€	€	€	●	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
Contenu du dispositi--		Indem* expo + trais dém* Indem* proprié* Démol, gestion terrain, assur* expropriante	Coï acquisition + trais dém* Indem* proprié* Démol, gestion terrain, assur* acquiseuse	Coï acquisition + trais dém* Indem* proprié* Démol, gestion terrain, assur* acquiseuse	compensation perte domicile à dém* (cause risque nat) + trais dém* Aide Occupant Dém* Autre	compensation perte domicile au local pro à dém* en RHI + trais dém* Occupant Ou exploitant pro Ou bailleur si de bonne foi	trais de lgt (lgt) + travaux interdiction d'accès Collectivité	Evacuation / Hébergement d'urgence seulement Collectivité	Evacua* & relog* temp. Collectivité ou particulier propriétaire	Particulier	Particulier	Particulier	Particulier	Particulier	Particulier	Particulier	Particulier	Particulier	Particulier	Particulier	Particulier	Particulier	Particulier	Particulier propriétaire	Particulier propriétaire BAILEUR	Particulier propriétaire OCCUPANT	Particulier propriétaire	Particulier propriétaire	Particulier propriétaire	Particulier	Particulier	Collectivité	Collectivité
↓ Critère		↓ Condition d'éligibilité /// Bénéficiaire --																															
MÉNAGE OCCUPANT	SITUATION ADMINISTRATIVE	Nationalité française										?										?	?										
		Carte de Résident											?										?	?									
		Carte de Séjour Temporaire + divers ¹											?										?	?									
		Autre											?										?	?									
		Revenus	€max1 ²										?										?	?									
FONC IER	STATUT FONDIER	Revenus	€max2									?										?	?										
		Revenus	€max3									?										?	?										
		Revenus	€max4									?										?	?										
		Revenus	€max5									?										?	?										
		Revenus	€max6									?										?	?										
LOCAL	LOCAL	Solvabilité ³										cotations SM : tous d'infos <20 %, et resto pour vien > 85% UC									?	?											
		Statut résidentiel	Propriétaire occupant ⁵																			?	?										
		Statut d'occupation foncière	Occupation sans droit ni titre (régularisable)																			?	?										
		Statut d'occupation foncière	Occupation sans droit ni titre (régularisable)																			?	?										
		Statut d'occupation foncière	Occupation sans droit ni titre (régularisable)																			?	?										
ENVIRONNEMENT	ENVIRONNEMENT	Habitation																				?	?										
		Usage / fonction	Local à usage mixte (habitation + professionnel)																			?	?										
		Localisation (opéra* progr)	Dans opération programmée ⁶																			?	?										
		Localisation (urba régltaire)	Dans zone où lgt neuf = inconstructible (PLU ou PPR)																			?	?										
		Décence & surpeuplement	Logement décent et non surpeuplé ⁷																			?	?										

Légende :

	critère non examiné pour l'éligibilité au dispositif
(rouge)	critère examiné : condition n'excluant pas de l'éligibilité
	critère examiné : condition excluant de l'éligibilité

Guide de lecture :

Une case colonisée ou grisée signifie que le ménage qui correspond au critère concerné **peut** être éligible au dispositif (le critère n'est pas nécessairement une condition suffisante ou indispensable).
A l'inverse une case blanche signifie que le ménage qui correspond au critère concerné **n'est pas éligible** au dispositif.
Un ménage **est éligible** à un dispositif quand sa situation ne correspond à **aucune case blanche**.

« divers » =

- Titre de séjour prévu par les traités ou accords internationaux et conférant des droits équivalents à ceux des CR et CST.
- Récépissé de demande de renouvellement de CR, CST, ou TS de l'alinéa précédent
- Récépissé délivré au titre de l'asile d'une durée de trois mois renouvelable portant la mention « reconnu réfugié, autorise son titulaire à travailler » ou « reconnu apatride, autorise son titulaire à travailler » ou « décision favorable de l'OFPPA/ de la CNDA en date du... Le titulaire est autorisé à travailler » ou « a demandé la délivrance d'un premier titre de séjour ».
- Visa d'une durée supérieure à trois mois conférant à son titulaire les droits attachés à un titre de séjour pour une durée d'un an et portant l'une des mentions suivantes : — « vie privée et familiale » délivré pour les conjoints de ressortissants français ou pour les conjoints d'étrangers introduits au titre du regroupement familial ; — « visiteur » ; — « étudiant » ; — « salarié » ; — « scientifique-chercheur » ; — « stagiaire » ; — « travailleur temporaire » ; — « travailleur saisonnier ».

La solvabilité du ménage n'est jamais une condition d'éligibilité réglementaire, mais est nécessaire pour l'attribution de certaines aides / logements (l'allocation de logement est prise en compte le cas échéant).

Critères « recommandations » SIM par attribution LS : - Taux d'effort : [(loyer+charges) - AL] / Ressources mensuelles < 30 % - Reste pour vivre : [ressources mensuelles – (loyer + charges – AL)] / 30 x nombre d'unités de consommation dans le ménage > 8€/UC

ou occupant sans droit ni titre (la régularité de l'occupation foncière n'est pas prise en compte ici)

Opération programmée = RHI, RHS, OPAH, NPRU

Logement décent = https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?jessionid=99664A869F52176C87CA70D91027EC89.tpdila18v_2?cidTexte=LEGITEXT000005632175&dateTexte=20180701

Logement surpeuplé (critères CAF) = moins de 16m² pour un ménage sans enfant ou 2 personnes, + 9m² par personne supplémentaire dans la limite de 70m²

La régularité de l'occupation foncière n'est pas prise en compte ici

à la date ouverture enquête publique PPR

Catégorie de ménage		Ressources du ménage inférieures à :					Au-delà :
1	Une personne seule	9 383 €	12 783 €	13 583 €	18 111 €	23 544 €	
2	Deux personnes sans personne à charge, à l'exclusion des jeunes	10 424 €	17 020 €	18 139 €	24 185 €	31 441 €	
3	Une personne seule avec une personne à charge, à l'exclusion des jeunes	11 468 €	19 686 €	21 812 €	29 084 €	37 809 €	
4	Une personne seule avec deux personnes à charge, à l'exclusion des jeunes	12 511 €	21 812 €	26 334 €	35 112 €	45 646 €	
5	Une personne seule avec trois personnes à charge, à l'exclusion des jeunes	13 552 €	23 936 €	30 979 €	41 306 €	53 688 €	
6	Une personne seule avec quatre personnes à charge, à l'exclusion des jeunes	14 595 €	25 658 €	34 912 €	46 551 €	60 516 €	
		€max1	€max2	€max3	€max4	€max5	€max6

(*) couple dont la somme des âges révolus des deux conjoints est inférieure ou égale à 55 ans

N° parcelle :

N° logement :

N° bâtiment :

Habitation

EXTERIEUR DE L'HABITATION

Etat de la parcelle

- ☐ Risque de chute de bloc de pierre : Risque fort - Risque moyen – Risque faible
- ☐ Risque de chute de terre : Risque fort - Risque moyen – Risque faible
- ☐ Glissement de terrain : Risque fort - Risque moyen – Risque faible

STRUCTURE EXTERIEURE

1- Architecture extérieure

- Observation sur l'impact visuelle :

2- Typologie de l'habitat

- ☐ Case SIM
- ☐ Dur
- ☐ Semi- dur
- ☐ Mou
- ☐ Autres :

3- Equipement solaire

- ☐ Panneaux solaires
- ☐ Chauffage solaire
- ☐ Non
- ☐ Autres :

4- Compteur électrique

- ☐ Visible
- ☐ Non visible

Commentaire :

5- Réseau électrique raccordé :

- ☐ Visible
- ☐ Non visible

Commentaire :

6- Compteur d'eau

- ☐ Visible
- ☐ Non visible

Commentaire :

7- Fondations (si visibles)

- Type :
- Etat : Bon- moyen- mauvais
- *Commentaire :*

8- Couverture

- Matériaux : tôle – feuille – tuile- dalle
- Etat : Bon- moyen- mauvais
- *Commentaire :*

9- Hauteur du bâtiment :

- Nombre de niveau :
- *Commentaire :*

10- Façade RDC

- Matériaux : brique – parpaing – tôle- feuille- bois
- Etat : Bon- moyen- mauvais
- *Commentaire :*

11- Façade élévation

- Matériaux : brique – parpaing – tôle- feuille- bois
- Etat : Bon- moyen- mauvais
- *Commentaire :*

12- Ouverture (façade visible) :

- Etat : Bon-moyen-mauvais
- Matériaux : vitre- verre teinté- drap- barreau- plexiglas
- *Commentaire :*

13- Escalier

- Nombre :
- Matériaux : béton- bois – acier
- Etat : Bon- moyen – mauvais
- Sécurité : absence ou présence de garde-corps / rampe
- Accès : indépendant- dépendant
- *Commentaire :*

Echanges avec des habitants du quartier de Dagoni

POUR QUI ?

Pour le projet de
Majicavo - Koropa

QUI ?

4 stagiaires en
Géographie et Sociologie
de Tours

POURQUOI ?

Analyser la vie sociale et architecturale du quartier
et les besoins des habitants

QUAND ?

A partir du 29 Avril jusqu'au 15 Mai

Contacts

Si vous êtes intéressés
par notre enquête, vous
pouvez nous contacter au

02 69 63 39 60

Toutes vos réponses resteront anonymes