



PRÉFET DE MAYOTTE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de l'environnement de l'aménagement et du logement

Arrêté 2022/DEAL/SDDT/532 du 01 JUIN 2022

portant sur le fonds régional d'aménagement foncier et urbain (FRAFU) de Mayotte

LE PRÉFET DE MAYOTTE

Délégué du gouvernement
Chevalier de l'ordre national du Mérite

VU la loi organique n°2007-223 du 21 février 2007 portant dispositions statutaires et institutionnelles relatives à l'outre-mer ;

VU la loi organique n°2010-1486 du 7 décembre 2010 relative au département de Mayotte ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 340-2 et R. 340-1 à R. 340-7 ;

VU la loi n° 2000-1207 du 13 décembre 2000 d'orientation pour l'outre-mer, portant création, à son article 32, des fonds régionaux d'aménagement foncier et urbain dans les départements d'outre-mer ;

VU la loi n° 2010-1487 du 7 décembre 2010 relative au département de Mayotte ;

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

VU l'ordonnance n° 2012-576 du 26 avril 2012 portant extension et adaptation à Mayotte du code de la construction et de l'habitation ainsi que diverse lois relatives au logement ;

VU l'ordonnance n° 2012-787 du 31 mai 2012 portant extension et adaptation à Mayotte du code de l'urbanisme ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU le décret n° 2009-787 du 23 juin 2009 relatif aux fonds régionaux d'aménagement foncier et urbain ;

VU le décret du 23 juin 2021 portant nomination de M. Thierry SUQUET, en qualité de préfet de Mayotte, délégué du Gouvernement ;

VU l'arrêté interministériel du 16 septembre 2009 relatif à la subvention de l'État au sein des fonds régionaux d'aménagement foncier et urbain pour les opérations à vocation de logements sociaux ;

VU l'arrêté interministériel du 22 mars 2016 modifiant les titres IV et V de la troisième partie (Arrêtés) du code de l'urbanisme relatif à la subvention de l'État au sein des fonds régionaux d'aménagement foncier et urbain pour les opérations à vocation de logements sociaux ;

VU l'arrêté préfectoral n° 137/DEAL/16 du 21 avril 2016, fixant le taux minimum de logements aidés pour l'éligibilité des opérations d'aménagement aux aides du Fonds régional d'aménagement foncier et urbain de Mayotte (FRAFU) ;

CONSIDÉRANT que le fonds régional d'aménagement foncier et urbain (FRAFU) de Mayotte participe au financement des opérations de constitution de réserves foncières et de réalisation des équipements nécessaires à l'aménagement d'espaces déjà urbanisés ou qui ont vocation à l'être en vertu des documents d'urbanisme applicables. Les modalités d'intervention, de fonctionnement et d'instruction des demandes d'aide sont précisées dans le protocole FRAFU.

SUR PROPOSITION du directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

ARRÊTE

Article 1^{er} - Priorités : En cohérence avec le futur schéma d'aménagement régional (SAR) de Mayotte et compte tenu de l'augmentation importante des besoins en logements et de la grande précarité des habitants du territoire, les priorités du FRAFU de Mayotte sont les suivantes :

1. Favoriser la production d'une offre de logements suffisante et accessibles à tous pour faire face à l'accroissement démographique et la résorption de l'habitat insalubre.
2. Aider la viabilisation d'opérations se situant en quartiers existant ayant pour objet de densifier ou de restructurer le tissu urbain existant afin de réaliser des quartiers à mixité sociale et urbaine.

Article 2 - CGE : Les deux représentants de l'État au comité de gestion et d'engagement (CGE) du FRAFU de Mayotte sont le préfet de Mayotte et le directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL) de Mayotte ou leurs représentants.

Article 3 - CP : Le représentant de l'État au comité permanent (CP) du FRAFU de Mayotte est le directeur de la DEAL de Mayotte ou son représentant.

Article 4 - Financements : En référence à l'article R.340-5 du code de l'urbanisme, les taux et plafonds de subventions pour le financement des opérations éligibles au FRAFU de Mayotte sont les suivants :

Opérations éligibles	Taux et plafonds de subventions
Etudes pré-opérationnelles	80 % des dépenses éligibles
Etudes de mise en place de programmes pluriannuels communaux ou intercommunaux d'intervention foncière	80 % des dépenses éligibles
Participation aux frais financiers liés à l'acquisition de réserves foncières	100 % des dépenses éligibles
Equipements de viabilisation primaire	80 % du déficit de l'opération
Equipements de viabilisation secondaire	100 % du déficit d'opération dans la limite d'une moyenne de 20 000 € par logement aidé par l'État (ou porté à 25 000 € dans certains cas) - Cf. articles 6, 7 et 8 du présent arrêté.

Article 5 - Taux de logements aidés : La subvention de l'État pour le financement d'équipements de viabilisation secondaire ne sera mobilisée que pour les opérations comportant au moins 40 % de logements aidés par l'État. Pour les opérations de plus de 50 logements, le taux de logements aidés ne devra pas dépasser 80 %.

Par type de logement aidé, la subvention de l'État est de :

Type logement social aidé par l'État	Subvention maximale
AAH - Amélioration de l'Habitat	10 000 €
LAS - Logement en accession sociale	15 000 €
LATS - Logement en accession très sociale	25 000 €
LLS - Logement locatif social	15 000 €
LLTS - Logement locatif très social	25 000 €
LLTSA - Logement locatif très social adapté	25 000 €

Ces plafonds pourront être augmentés de 5 000 € supplémentaires par logements aidés si l'opération se situe en quartiers existants et a pour objet de densifier le tissu urbain afin de réaliser des quartiers à mixité sociale et urbaine, ou si l'opération bénéficie du label écoquartier du ministère de la transition écologique, à l'étape 2 de la certification.

Article 6 - Typologie de logements aidés : Les logements aidés par l'État pris en compte dans les opérations d'aménagement sont :

- les logements locatifs très sociaux adaptés (LLTSA) ;
- les logements locatifs sociaux et très sociaux (LLS et LLTS) ;
- les logements en accession sociale et très sociale (LAS et LATS) ;
- les logements bénéficiant d'aides en amélioration de l'habitat (AAH) ;
- les logements construits sur fonciers en bail réel solidaire (BRS).

Article 7 - Taux de logements très sociaux : La répartition proposée entre les différentes typologies de logements produits dans l'opération devra être en adéquation avec les besoins du secteur en privilégiant le logement très social (LATS, LLTS, LLTSA). Le taux de logement très social ne devra pas être inférieur à 60 % des logements aidés.

Article 8 : L'arrêté préfectoral n° 137/DEAL/16 du 21 avril 2016 fixant le taux minimum de logements aidés pour l'éligibilité des opérations d'aménagement aux aides du Fonds régional d'aménagement foncier et urbain de Mayotte (FRAFU), est abrogé.

Article 9 : Le secrétaire général de la Préfecture de Mayotte et le directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture.

Le Préfet de Mayotte



Thierry SUQUET

Voies et délais de recours : la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Mamoudzou dans le délai de deux mois à compter de sa publication.