

INSTRUCTION AU RESEAU

Type d'instruction : ☐ C ☐ LR ☒ IT

Date de publication : 30/01/2025

Numéro de l'instruction : IT 2025-021

Titre : Mayotte : évolution des règles de non-décence et de surpeuplement

Résumé : La présente information technique est établie par suite de dispositions spécifiques prises pour le territoire de Mayotte dans le cadre de la non-décence et du surpeuplement.

Emetteur :

Direction : DPFAS

A l'attention de :

[Mesdames, Messieurs les Directeurs,
Mesdames, Messieurs les Directeurs
Comptables et Financiers,
Mesdames, Messieurs les responsables des
Centres de ressources,]

Référents à contacter :

Informé(s) :

[Informé(s)]

Organismes destinataires : ☐ Caf ☒ Caisses multibranches ☒ Centre de Ressources ☐ Autres :
☐ Caf pivots ☐ Caf adhérentes

Champ d'application : ☐ Métropole ☐ DOM ☒ Mayotte

Processus de rattachement : M3 - Assurer un paiement rapide et régulier du juste droit à l'utilisateur

Diffusion : ☒ Diffusion réseau ☒ Diffusion caf.fr ☒ Communicable loi CADA

Texte(s) de référence :

- Décret 2002-120 du 30 janvier 2002 issu de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain

Documents abrogés ou modifiés :

- Article R. 112-14 du CCH
- Article R. 156-1 du CCH
- Article R. 861-5 du CCH

Action(s) à réaliser & échéances :

- [Action(s) à réaliser] + [Échéances]

☒ Pour application ☐ Pour recommandation ☐ Pour information

Mots-clés :

CSSM, dérogatoire, peuplement, non-décence, surpeuplement, surface, FG SUR

Nombre de page(s) : 3

Nombre et liste des annexes : 0

Date de publication : 30/01/2025

Applicable à compter du : 01/01/2025

Applicable jusqu'au : Cliquez ou appuyez ici pour entrer une date. ou « sans limitation de durée »



Caisse nationale des
allocations familiales

32 avenue de la Sibelle
75685 PARIS cedex 14

Tél. : 01 45 65 52 52

Madame, Monsieur le directeur,
Madame, Monsieur le directeur comptable et financier,
Madame Monsieur le Responsable de Centre de ressources

Dans la continuité de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), le décret 2002-120 du 30/01/2002 a été établi afin de définir les caractéristiques d'un logement décent : absence de risque manifeste pour la sécurité physique et la santé des occupants, conformité minimale aux normes de confort et d'équipement, surface d'habitabilité minimum requise compte tenu des particularités de l'habitat sur ce territoire.

Le décret 2024-1192 du 20/12/2024 modifie le décret 2002-120 en adaptant les règles de décence à Mayotte et la gestion des règles d'habitabilité.

La présente instruction technique a pour objectif de présenter les dispositions dérogatoires en matière de non-décence, ainsi que les nouvelles dispositions réglementaires sur le volet surpeuplement et les modalités de traitement des dossiers.

Ces dispositions sont sans lien avec les dispositions dérogatoires définies dans le cadre de la loi d'urgence faisant suite au cyclone Chido.

I. Dispositions dérogatoires en matière de non-décence

Les adaptations prévues au décret 2002-120 pour le territoire de Mayotte étant arrivées à échéance au 31 décembre 2024, ces mesures sont prorogées de 5 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2029.

Le pouvoir de dérogation du préfet est étendu et adapté. Le préfet peut notamment autoriser la construction de sanitaires à l'extérieur du logement.

Ces mesures dérogatoires sont déjà mises en œuvre et gérées manuellement par la Caisse de Sécurité Sociale de Mayotte (CSSM).

II. Règles spécifiques liées au peuplement

1- Nouvelles dispositions

Un nouvel article a été créé dans le CCH, afin d'adapter sur le territoire de Mayotte les surfaces minimales du logement par habitant.

Il s'agit de l'article R. 191-4 du CCH dont les dispositions sont les suivantes :

« A Mayotte, la surface et le volume habitables d'un logement doivent être de 9 mètres carrés et de 21 mètres cubes au moins pour le premier occupant prévu lors de l'établissement du programme de construction, de 13 mètres carrés et de 30 mètres cubes au moins pour deux occupants puis de 6 mètres carrés et 14 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire. »

Par ailleurs, l'article R. 861-5 du CCH se voit modifié afin d'aligner les dispositions des droits aux aides personnelles au logement (APL) en ouverture et en cours de droit.

Auparavant cette règle s'appliquait uniquement aux situations en cours de droit lorsqu'il y avait modification du nombre d'habitants dans le logement. Désormais, les dispositions prévues à l'article R822-25 du CCH sont ainsi rédigées pour Mayotte :

« - Le logement au titre duquel le droit à l'aide personnelle au logement est ouvert doit présenter une surface habitable globale au moins égale à neuf mètres carrés pour une personne seule, treize mètres carrés pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de six mètres carrés par personne en plus, dans la limite de cinquante-quatre mètres carrés pour neuf personnes et plus. " Toutefois, lorsqu'en cours de droit, le logement ne répond plus à ces normes de peuplement, l'allocation de logement est maintenue pour une durée d'un an, à titre dérogatoire, le cas échéant prolongée par une période d'un an, dans les conditions prévues à l'article R. 844-2. " »

2- Gestion du surpeuplement, modalités de traitement

Cette évolution réglementaire entraîne des ajustements en gestion pour la caisse. En effet, actuellement, le système d'information est paramétré de manière identique pour la Métropole et tous les Départements d'Outre-Mer pour l'examen des conditions d'habitabilité à l'ouverture de droit. Dans l'attente de l'implémentation des mesures spécifiques pour les logements mahorais, la CSSM devra prendre en charge ces situations via des dérogations gérées manuellement.

A compter de la date de diffusion de la présente information technique, la procédure suivante doit être mise en œuvre, qu'il s'agisse d'un surpeuplement en ouverture de droit comme en cours de droit, les normes de surface et de volume étant désormais uniformisées sur ce territoire d'Outre-mer.

Pour le flux :

- Analyser le nombre de personnes dans le logement par rapport à la superficie selon les nouvelles normes en vigueur ;
- Enregistrer un FG SUR à la date d'ouverture de droit en adéquation avec l'article R. 191-4 du CCH, pour contourner le fonctionnement de Cristal qui considère (à tort) la condition non remplie pour le logement au titre du peuplement à compter du 1^{er} janvier 2025.

Pour le stock :

- Répertorier au 1^{er} janvier 2025, les dossiers suspendus à l'ouverture de droit au titre des anciennes normes de peuplement ;
- Analyser le nombre de personnes dans le logement par rapport à la superficie selon les nouvelles normes en vigueur ;
- Enregistrer un FG SUR afin de reprendre à compter du 1^{er} janvier 2025 les droits AL, en adéquation avec l'article R. 191-4 du CCH, pour contourner le fonctionnement de Cristal qui considère (à tort) la condition non remplie pour le logement au titre du peuplement.