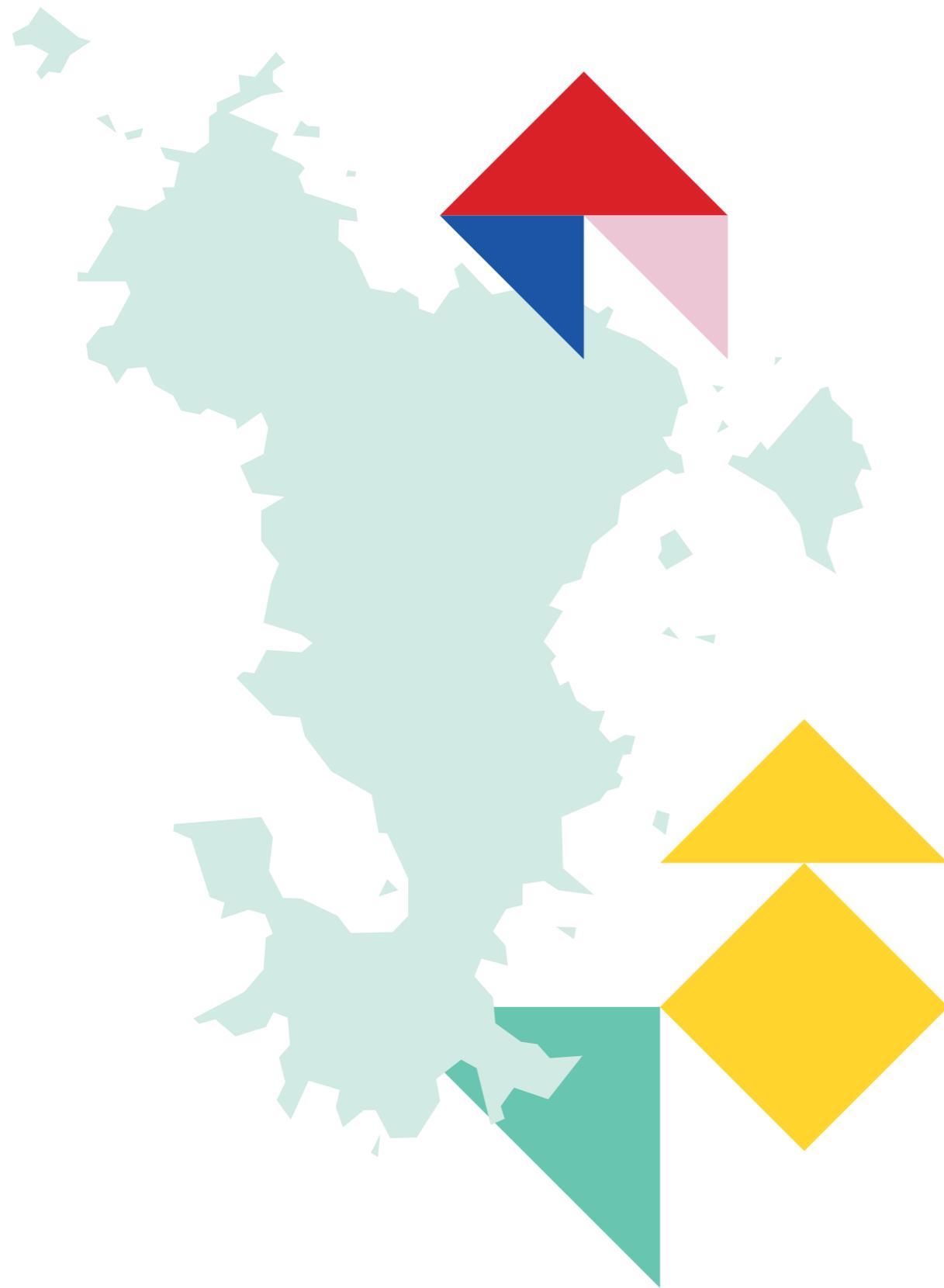




# *Rapport d'activités 2021*

## ÉDITO

## Les énergies mobilisées au bénéfice d'un territoire exceptionnel



*L'EPFAM partage avec ses partenaires, et notamment les collectivités locales, l'ambition d'un territoire mahorais équilibré et équipé en réponse aux besoins colossaux d'aujourd'hui et aux enjeux de demain.*

*L'action de l'EPFAM a pour finalité de créer des espaces résilients, qui puissent mettre les populations à l'abri des risques et menaces d'ordres sanitaires, naturels, économiques, alimentaires... Un territoire qui soit profitable au plus grand nombre, dans une recherche d'équilibre et de solidarités entre les milieux naturels et les usages humains.*

*Au quotidien, l'engagement des équipes de l'Établissement est total pour déployer les énergies, les expertises et la pédagogie pour faire avancer les projets en faveur du territoire unique qu'est Mayotte.*

*L'impatience de la population et de nos partenaires est grande, tout comme la nôtre. Mais avancer demande parfois du temps. Au-delà des longues procédures inhérentes aux projets d'aménagement du territoire, Mayotte doit faire face à des niveaux de complexités rares à l'échelle nationale : insuffisance des équipements de base, désordre foncier, manques dans la chaîne de construction...*

*La tâche peut sembler gigantesque. Elle est avant tout indispensable et palpitante, car elle prend tout le sens de mission d'intérêt général.*

*Au moment où je me retire de la vie professionnelle et quitte la présidence de l'EPFAM, je vous renouvelle mon profond attachement pour ce territoire exceptionnel à plus d'un titre, qui m'a permis de m'enrichir des personnes et situations rencontrées et de réinterroger mes schémas de pensée. Ce fut, durant près de cinq années, un grand plaisir de m'investir pour faire avancer Mayotte.*

**Jacques Touchefeu**

Président du Conseil d'administration de l'EPFAM



# L'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte



## SES MISSIONS



**L'EPFAM intervient, au travers de partenariats avec les Collectivités territoriales ou l'État, pour l'aménagement urbain et l'aménagement rural de Mayotte, et mobilise le foncier dans le but de réaliser tout ou partie de ces aménagements.**

**L'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM) a vu le jour en 2017, pour apporter des réponses aux besoins d'aménagement et de développement du territoire.** Il intervient sur l'ensemble du département de Mayotte.

Opérateur d'aménagement urbain et rural, l'EPFAM travaille en partenariat avec les collectivités et organismes publics pour penser et bâtir le territoire mahorais de demain. Créer une synergie entre la ville, l'agriculture, le développement économique et la préservation des espaces naturels, tel est le fil conducteur des actions menées par l'EPFAM.



**Notre participation à la construction de la ville mahoraise de demain.**

p.10



**Notre contribution à un aménagement durable de l'espace rural.**

p.38



**Nos interventions pour maîtriser le foncier de projets d'intérêt général.**

p.48



## SA GOUVERNANCE

**L'EPFAM est un établissement public d'Etat.** A ce titre, le président de son Conseil d'administration est nommé par décret du Président de la République. Le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>nd</sup> Vice-Présidents sont nommés parmi les administrateurs représentants des collectivités.

Organe délibérant, le Conseil d'administration de l'EPFAM se réunit 3 fois par an pour informer, débattre et acter les décisions à partir des éléments présentés par la Direction générale. Il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de l'Etablissement et règle par ses délibérations les affaires le concernant.

### Le Conseil d'administration compte 12 membres

#### ▶ 6 représentants de l'État, désignés par les ministres chargés :

- ▶ de l'urbanisme
- ▶ du logement
- ▶ du budget
- ▶ des transports
- ▶ des outre-mer
- ▶ de l'agriculture

#### ▶ 6 représentants désignés par le Conseil départemental et une assemblée spéciale des Présidents des Établissements publics de coopération intercommunale :

- ▶ 3 représentants du département de Mayotte
- ▶ 3 représentants des EPCI

#### ▶ 3 membres ont une voix consultative :

- ▶ Un représentant de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Mayotte
- ▶ Un représentant de la Chambre d'Agriculture, de la Pêche et de l'Aquaculture de Mayotte
- ▶ Un représentant du Conseil Économique, Social et Environnemental de Mayotte

## Une gouvernance partagée des opérations ...



1 ▶

### INITIATIVE DE L'EPFAM OU DE LA COLLECTIVITÉ

▶ 2

**VALIDATION** des objectifs et des modalités de concertation en Conseil municipal ou communautaire et en Conseil d'administration

3 ▶

**SIGNATURE** d'une convention pré-opérationnelle entre l'EPFAM et le partenaire

▶ 4

**MISE EN ŒUVRE PRÉ-OPÉRATIONNELLE** (études préalables, élaboration du programme, concertation, comités de pilotage réguliers)

5 ▶

**VALIDATION** du passage en phase d'étude opérationnelle en Conseil municipal ou communautaire et en Conseil d'administration

▶ 6

**SIGNATURE** d'une convention opérationnelle entre l'EPFAM et le partenaire

7 ▶

**MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE** (études opérationnelles puis concertation, études environnementales puis demandes d'autorisation aux services instructeurs de l'État, négociations foncières, comités de pilotage réguliers)

▶ 8

**VALIDATION** du programme définitif et du modèle économique de l'opération en Conseil municipal ou communautaire et en Conseil d'administration

9 ▶

**LANCEMENT**  
des travaux

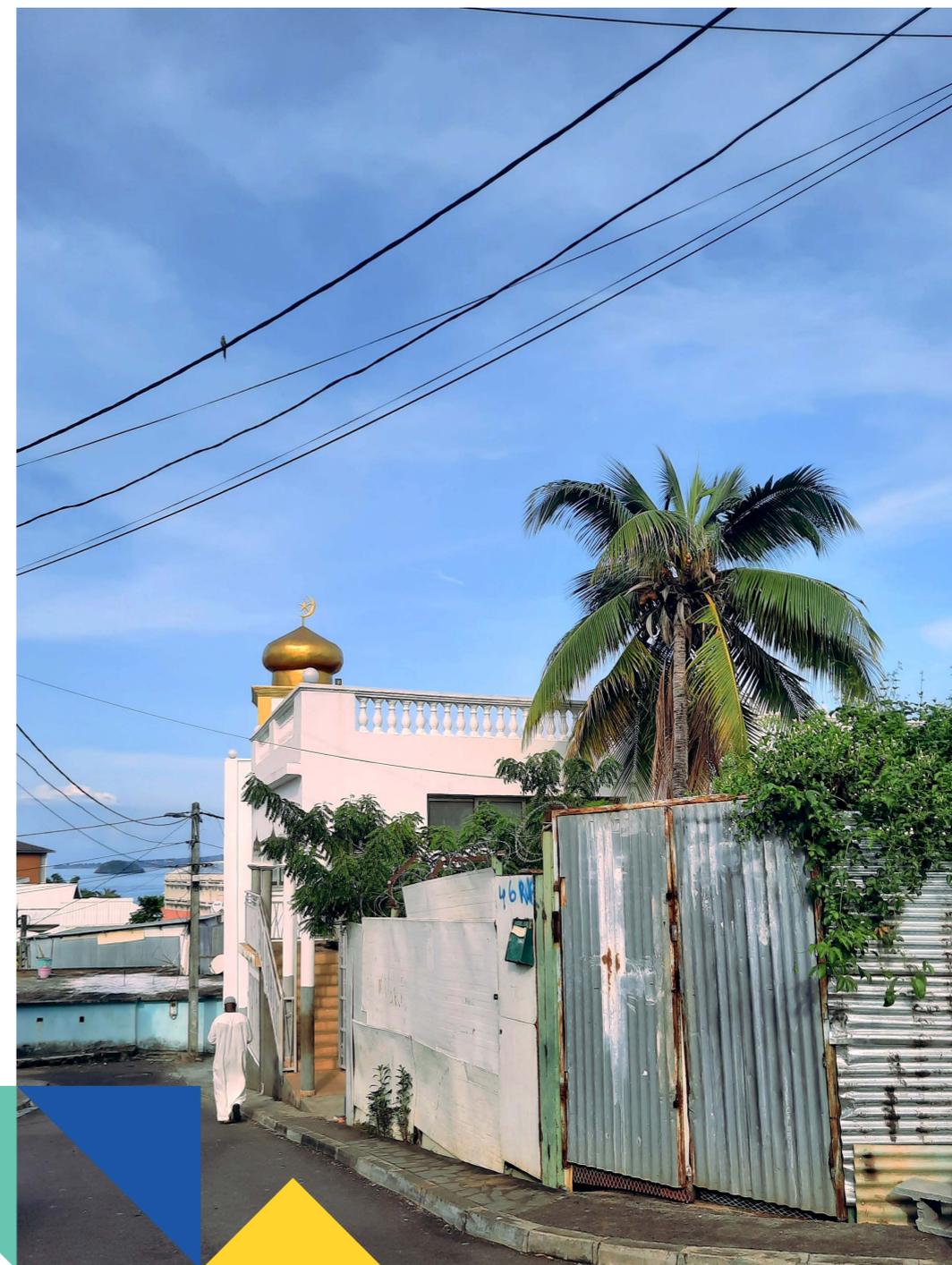
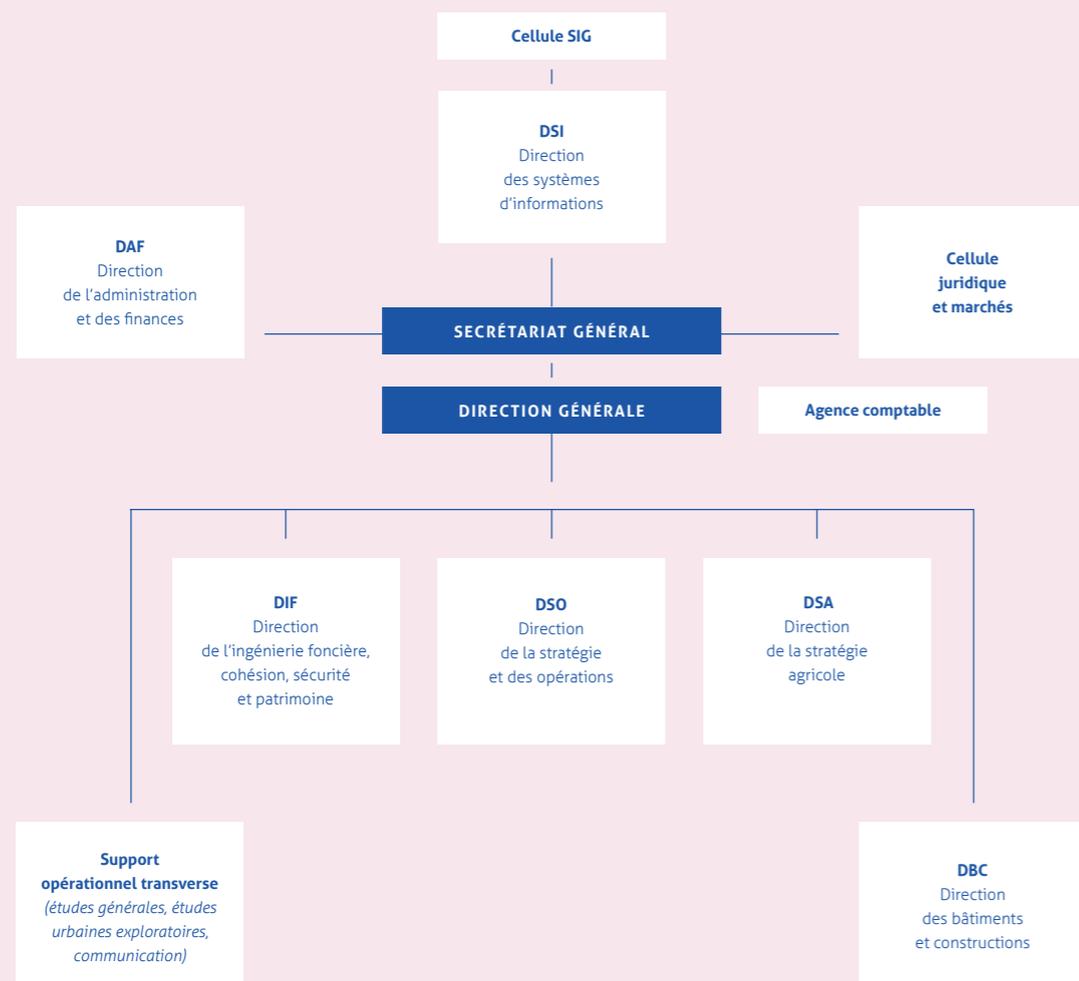
▶ 10

**COMMERCIALISATION OU CESSION**  
du foncier viabilisé



# ORGANIGRAMME DES FONCTIONS

Pour mener à bien ses missions, l'EPFAM est organisé de la manière suivante :





# Aménager durablement l'espace **urbain**

En 2021, huit opérations urbaines ont particulièrement occupé l'équipe de la DSO. Ces projets doivent notamment répondre aux enjeux liés au logement sur Mayotte.

L'aménagement durable de l'espace urbain comporte plusieurs phases de réflexions et d'actions stratégiques. L'EPFAM conduit avec les collectivités territoriales des opérations d'aménagement urbain afin de répondre aux problématiques d'aujourd'hui et aux besoins de demain du territoire et de ses habitant.e.s.

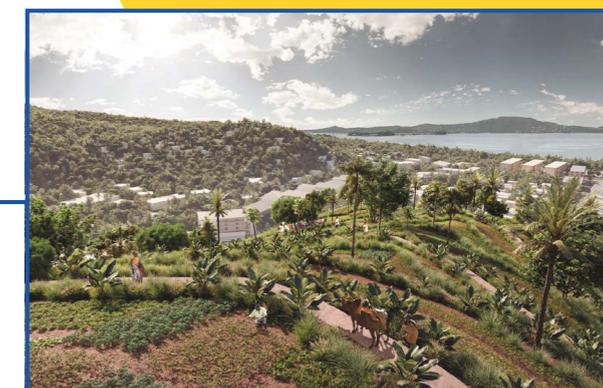
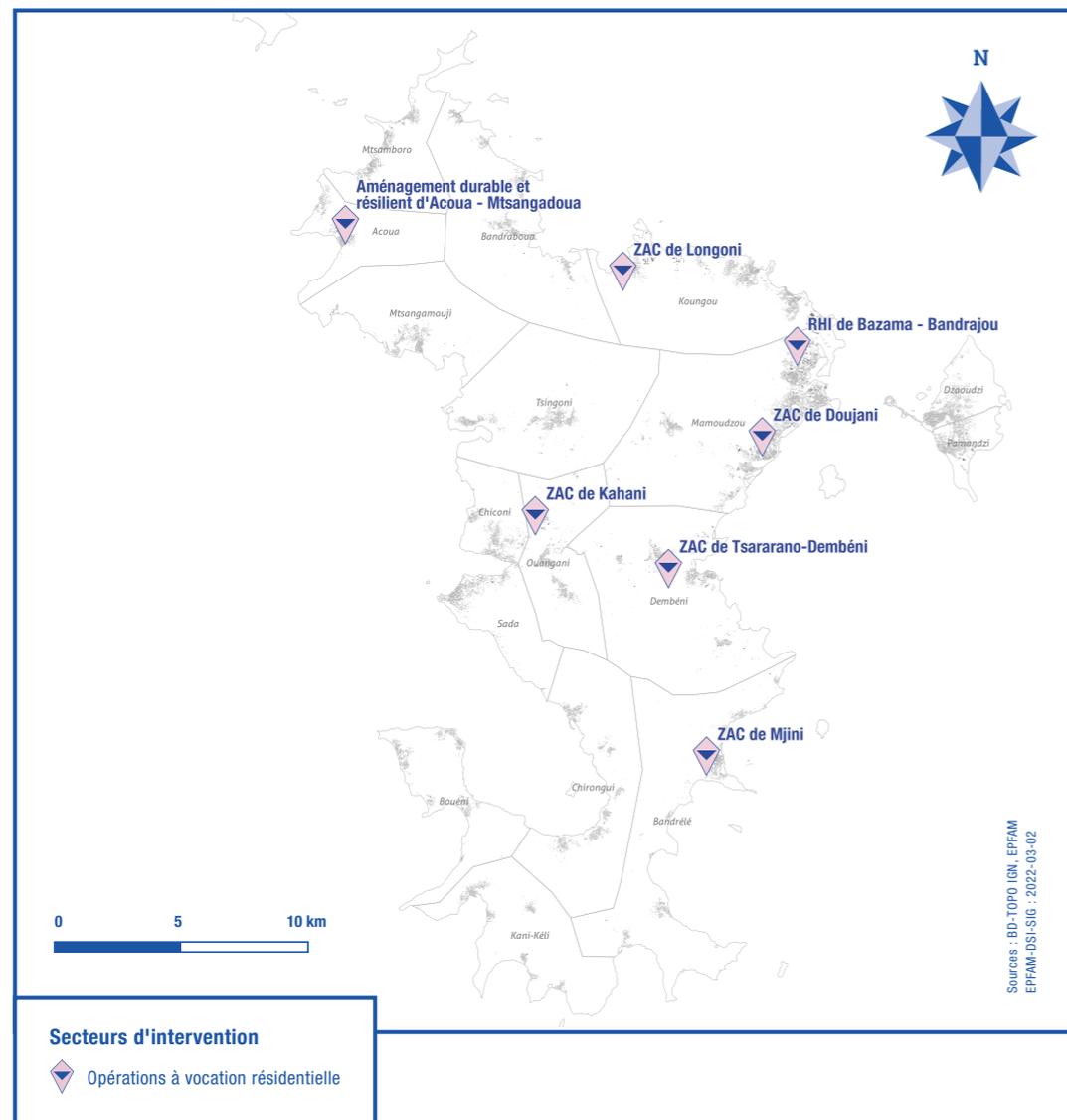
En 2021, huit opérations urbaines ont particulièrement occupé l'équipe de la DSO. Ces projets doivent notamment répondre aux enjeux liés au logement sur Mayotte.

Ils doivent composer avec l'ensemble des acteurs, y compris les occupants des sites. A chaque fois que cela est nécessaire, ces derniers sont accompagnés vers un relogement plus digne. Une solution a été trouvée par la DBC, qui a permis à vingt hébergements temporaires de sortir de terre l'année passée.

C'est parce que l'aménagement urbain doit être pris en compte par rapport aux besoins du territoire que l'EPFAM intègre une dimension agricole dans ses projets urbains, portée par la DSA. Une expérimentation a ainsi pu voir le jour à Sada, avec la création de potagers sur des toitures, permettant la réduction de chaleur dans les habitations tout en participant au développement de l'activité agricole en milieu urbain.



## CONDUIRE DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT URBAIN



### ZAC de Doujani

Le projet d'aménagement de Doujani vise à développer une offre de logements, d'équipements, de bureaux et de commerces. Le périmètre d'intervention intègre le village existant et un secteur largement occupé par de l'habitat et de l'agriculture informels. Le projet prévoit la renaturation de la rivière et le reboisement des coteaux, la structuration d'une agriculture vivrière et une expérimentation de techniques innovantes de gestion de l'eau pluviale.

#### PARTENAIRES

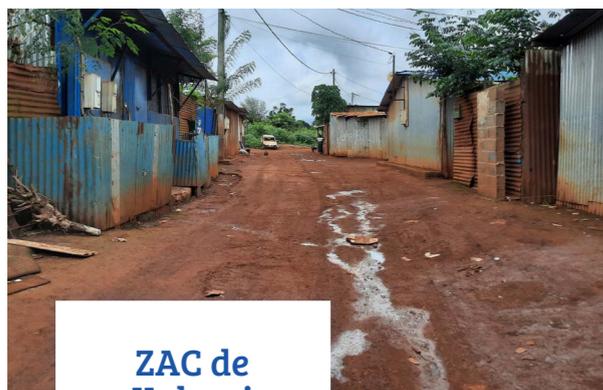
- ▶ Commune de Mamoudzou
- ▶ Communauté d'agglomération de Dembéni-Mamoudzou
- ▶ Conseil départemental
- ▶ État

#### ÉLÉMENTS-CLEFS

- ▶ Surface : 50 ha
- ▶ Réhabilitation et démolition de logements insalubres
- ▶ Construction de logements et d'hébergements temporaires
- ▶ Activités économiques
- ▶ Équipements publics

#### RÉALISATIONS 2021

- ▶ **Finalisation et dépôt** des dossiers réglementaires (création de ZAC et enquête publique unique)
- ▶ **Poursuite** des négociations foncières amiables
- ▶ **Définition** d'une stratégie foncière
- ▶ **Mise en place** d'outils juridiques visant la maîtrise foncière
- ▶ **Réalisation** des enquêtes sociales et bâties sur le secteur 1
- ▶ **Mise en œuvre** du projet Lutte contre l'érosion des sols et l'envasement du lagon à Mayotte (LESELAM) sur une parcelle expérimentale : diagnostic des cultures et recensement des agriculteurs, début des travaux d'aménagement.



### ZAC de Kahani



*Le projet d'aménagement de Kahani vise à un développement plus équilibré du territoire de Mayotte, à apporter une réponse à la croissance démographique par la construction de logements et d'infrastructures publiques et à accompagner la résorption de l'habitat insalubre sur le périmètre.*

*La création de nouvelles polarités à l'Ouest de Mayotte a été identifiée comme enjeu majeur dans l'étude de définition d'une Opération d'intérêt national (OIN) menée sur le territoire de Mayotte à partir de 2018.*

#### ÉLÉMENTS-CLEFS

- ▶ Surface : 13 ha
- ▶ Nombre de logements construits en cours de définition
- ▶ Équipements publics envisagés : *maison des associations, groupe scolaire, salle polyvalente, micro-crèche, halle de marché, cuisine centrale, restructuration du pôle sportif et de loisirs*
- ▶ Commerces

#### PARTENAIRES

- ▶ Commune de Ouangani
- ▶ Communauté de communes du Centre-Ouest
- ▶ Conseil départemental
- ▶ État

#### RÉALISATIONS 2021

- ▶ **Étude** de programmation urbaine globale sur le secteur de Ouangani
- ▶ **Lancement** des marchés topographie (*levés topographiques*) et études de sol (*géotechnique*)
- ▶ **Réalisation** d'une étude qualitative sur les dynamiques socio-urbaines
- ▶ **Préparation** du dossier de consultation des entreprises de maîtrise d'œuvre urbaine et environnementale
- ▶ **Identification** du périmètre foncier
- ▶ **Prospection** foncière



### ZAC de Longoni



*Le projet d'aménagement de Longoni doit permettre de résorber l'habitat insalubre, d'encadrer le développement du village et de créer les conditions d'accueil d'une population croissante.*

*Outre la programmation mêlant logements et activités économiques, le projet porte l'ambition de renforcer le lien entre le village historique et son extension, à travers la réalisation d'espaces publics.*

#### ÉLÉMENTS-CLEFS

- ▶ Surface : 34 ha (*1,7 ha pour la 1<sup>ère</sup> tranche opérationnelle*)
- ▶ 1 000 logements
- ▶ 360 logements à démolir
- ▶ 10 500 m<sup>2</sup> d'activités économiques : *commerces et services*
- ▶ Espaces publics : *place centrale, parc des berges, traversées de rivière*
- ▶ Équipements publics : *maison de services au public, groupe scolaire*
- ▶ Jardins partagés et fermes urbaines

#### PARTENAIRES

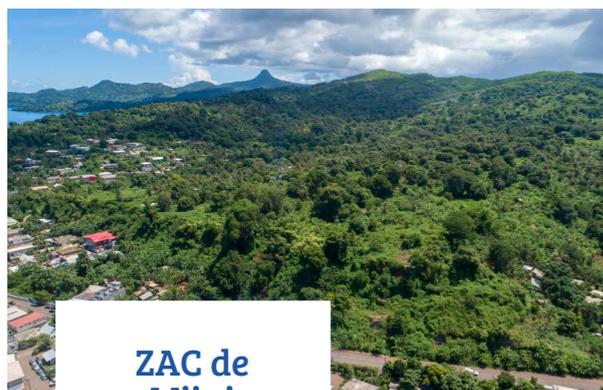
- ▶ Commune de Koungou
- ▶ Communauté d'agglomération du Grand Nord de Mayotte
- ▶ Conseil départemental
- ▶ État

#### RÉALISATIONS 2021

- ▶ **Validation** de l'avant-projet
- ▶ **Poursuite** des négociations foncières amiables
- ▶ **Finalisation** des dossiers de création et de réalisation de ZAC
- ▶ **Réalisation** de la concertation réglementaire avec la population
- ▶ **Lancement** de la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale pour l'accompagnement des occupants du site
- ▶ **Lancement** d'une étude sur les dynamiques socio-urbaines

CHAP.

2 / 6



DEMAIN

### ZAC de Mjini



*Le projet d'aménagement de Mjini consiste à créer un nouveau quartier sur le plateau qui domine le centre-bourg de Bandrélé.*

*Respect du site dans toutes ses composantes (historiques, paysagères, hydrauliques), insertion dans son contexte urbain, affirmation d'un projet novateur en matière environnementale, tels sont les enjeux identifiés dans le cadre de cette extension urbaine.*

#### ÉLÉMENTS-CLEFS

- ▶ Surface : 27 ha
- ▶ 670 logements
- ▶ 5 000 m<sup>2</sup> d'activités économiques : commerces de proximité, bureaux et services
- ▶ 13 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics : groupe scolaire, gymnase, stade, salle polyvalente, collège, espaces verts

#### PARTENAIRES

- ▶ Commune de Bandrélé
- ▶ Communauté de communes du Sud
- ▶ Conseil départemental
- ▶ État

#### RÉALISATIONS 2021

- ▶ **Finalisation** des études d'avant-projet et lancement des études de projet
- ▶ **Poursuite** des négociations foncières amiables
- ▶ **Finalisation** de l'étude sur l'impact environnemental
- ▶ **Lancement** de l'étude qualité de l'air
- ▶ **Ratification** de la Charte EcoQuartier et validation de l'étape 1 de la labellisation environnementale
- ▶ **Finalisation** de l'étude préalable sur l'impact agricole
- ▶ **Réalisation** de la concertation réglementaire avec la population
- ▶ **Finalisation** du dossier de création de ZAC
- ▶ **Initiation** des démarches de recherches archéologiques préventives

CHAP.

2 / 6



DEMAIN

### ZAC de Tsararano-Dembéni

*Le projet d'aménagement de l'écoquartier Tsararano-Dembéni a pour ambition de développer une nouvelle polarité pour accélérer le désengorgement de Mamoudzou.*

*Le projet prévoit une offre diversifiée de logements, la réalisation d'équipements publics et de plusieurs espaces de vie, le développement de l'offre commerciale et la préservation de l'activité agricole.*

#### ÉLÉMENTS-CLEFS

- ▶ Surface : 46 ha
- ▶ 2 000 logements
- ▶ 8 000 m<sup>2</sup> de commerces
- ▶ 6 000 m<sup>2</sup> de bureaux
- ▶ 13 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics
- ▶ Une caserne de gendarmerie
- ▶ Un cinéma

#### PARTENAIRES

- ▶ Commune de Dombéni
- ▶ Communauté d'agglomération de Dombéni-Mamoudzou
- ▶ Conseil départemental
- ▶ État

#### RÉALISATIONS 2021

- ▶ **Obtention** de l'arrêté de création de ZAC
- ▶ **Finalisation** du dossier de réalisation de ZAC
- ▶ **Poursuite** des négociations foncières amiables
- ▶ **Mise en place** d'outils juridiques et techniques de maîtrise foncière
- ▶ **Finalisation** des études projets sur le secteur de Tsararano
- ▶ **Ratification** de la Charte EcoQuartier et validation de l'étape 1 de la labellisation environnementale
- ▶ **Préparation** du Dossier de consultation des entreprises de travaux



Aménagement durable et résilient d' **Acoua & Mtsangadoua**

*Le projet d'aménagement durable et résilient d'Acoua et Mtsangadoua s'inscrit initialement dans le plan d'action communal 2017-2020 de la Commune d'Acoua, qui y a intégré la notion de résilience pour ses habitant.e.s et ses deux villages, avec la volonté de développer un système urbain qui saura faire face aux aléas climatiques et environnementaux.*

*L'EPFAM a accompagné la Collectivité dans la conduite d'une étude pré-opérationnelle qui a abouti à un plan-guide de résilience urbaine, permettant de recadrer les opérations engagées par la Commune, de proposer des micro-opérations démonstratrices d'une approche résiliente, d'établir les aménagements nécessaires et d'associer la société civile aux réflexions tout au long de la démarche.*

**PARTENAIRE**

- ▶ Commune d'Acoua

**RÉALISATIONS 2021**

- ▶ **Finalisation et validation** du plan-guide de résilience urbaine
- ▶ **Préfiguration** d'une opération urbaine s'inscrivant dans les orientations préconisées par le plan-guide de résilience urbaine : *élaboration de la convention opérationnelle d'aménagement entre l'EPFAM et la Commune d'Acoua*



Résorption de l'habitat insalubre de **Bazama-Bandrajou**

*Le projet de résorption de l'habitat insalubre sur le secteur de Bazama-Bandrajou s'inscrit dans le cadre du NPRU de Kaweni. Il doit permettre de faire émerger un nouveau morceau de ville, où les habitant.e.s seront logé.e.s dans des conditions dignes et à l'abri des risques naturels importants auxquels sont soumis le quartier et ses habitations précaires. En plus de l'intervention sur les logements, le projet doit permettre de désenclaver le quartier par la création de voies d'accès.*

**PARTENAIRES**

- ▶ Commune de Mamoudzou
- ▶ État

**RÉALISATIONS 2021**

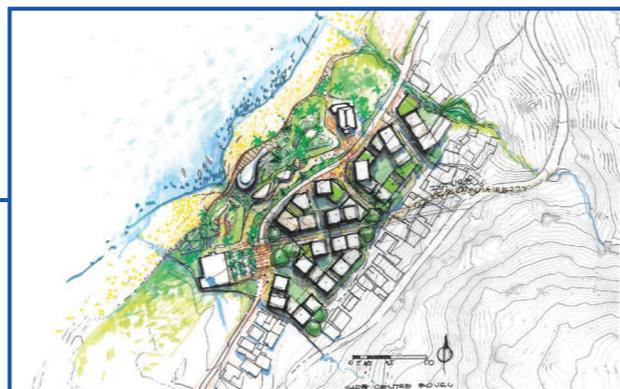
- ▶ **Choix** des maîtrises d'œuvre urbaine, environnementale et sociale
- ▶ **Réalisation** des enquêtes sociales et bâties
- ▶ **Conception** d'un avant-projet sommaire et étude de projet
- ▶ **Lancement** des négociations foncières amiables

**ÉLÉMENTS-CLEFS**

- ▶ Surface : 3 ha
- ▶ 229 ménages, soit environ 800 habitant.e.s concerné.e.s
- ▶ Principales orientations stratégiques :
  - ◇ Résorption de plusieurs espaces fortement dégradés par l'urbanisation spontanée
  - ◇ Réduction des dangers pour les populations exposées aux aléas naturels
  - ◇ Désenclavement du quartier et inscription dans les futurs projets de trame viaire
  - ◇ Aménagement d'ensemble et valorisation des disponibilités foncières pour constituer une unité de vie mixte et équipée
- ▶ Programmation en cours de définition

CHAP.

2 / 6



DEMAIN

### Revitalisation du centre-ville de Sada

*Le projet de revitalisation du centre-ville de Sada vise à résoudre les problématiques de sur-densification, d'insalubrité et d'exposition aux risques naturels. Une réflexion globale à l'échelle du quartier aboutira à des interventions opérationnelles îlots par îlots. Le projet est mené dans un souci d'aménagement durable, d'adaptation au changement climatique et de recherche d'impacts environnementaux positifs.*

#### PARTENAIRES

- ▶ Communauté de communes du Centre-Ouest
- ▶ Commune de Sada
- ▶ État

#### ÉLÉMENTS-CLEFS

- ▶ Surface d'étude : 24 ha
- ▶ 524 logements recensés
- ▶ Périmètre du 1<sup>er</sup> îlot opérationnel : 3 ha
- ▶ 150 logements recensés

#### RÉALISATIONS 2021

- ▶ **Validation** du plan-guide d'aménagement
- ▶ **Définition** du périmètre d'un 1<sup>er</sup> îlot opérationnel

CHAP.

2 / 6



CHAP.

2 / 6

## ACCOMPAGNER LES PERSONNES OCCUPANTES DE SITES DE PROJETS

**De nombreux secteurs devant accueillir des opérations d'aménagement urbain portées par l'EPFAM sont occupés de manière informelle par de l'habitat indigne, où les populations vivent dans des conditions de grande précarité. Ces habitations doivent être démolies pour permettre la réalisation des projets d'aménagement en cours de conception.**

La loi Letchimy du 23 juin 2011 relative à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer précise que lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement rend nécessaire la démolition d'habitations informelles, le relogement des personnes est assuré par la personne publique ayant engagé l'opération.

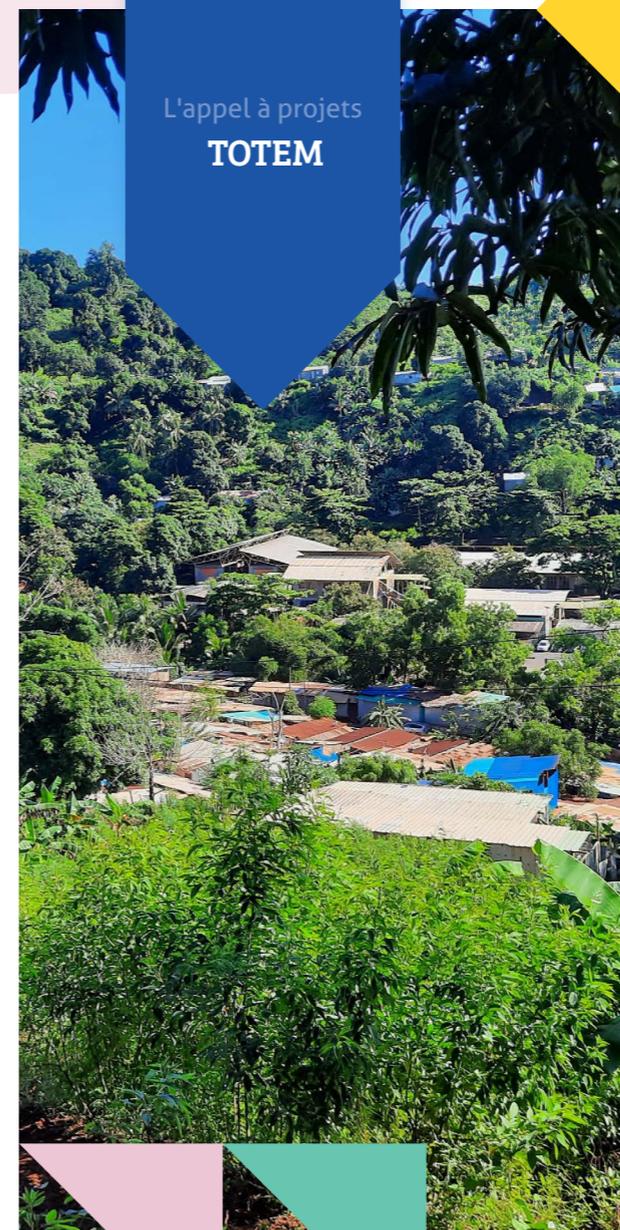
C'est pour quoi l'EPFAM a lancé, dès 2018, des réflexions pour produire des hébergements temporaires, sains et à coûts réduits, pensés pour pouvoir être réalisés en auto-construction. Le principe constructif, mis au point en 2019 repose sur des structures métalliques de fabrication industrielle. Différents types de remplissage ont été testés. L'objectif est de produire un logement de près de 60 m<sup>2</sup> « clef en main » à un coût inférieur à 50 000 euros. Ce dispositif a été mis en œuvre pour la première fois par l'EPFAM à Tsoundzou, en réponse à une demande des services de l'État local.

***En parallèle, l'EPFAM poursuit ses réflexions sur la conception d'hébergements, dans le cadre d'une réponse collective à l'appel à projets TOTEM.***

CHAP.

2 / 6

L'appel à projets  
**TOTEM**



**Lancé par le Plan urbanisme construction architecture (PUCA) et le Ministère de l'outre-mer, l'appel à projets TOTEM vise à faire émerger des solutions d'habitat abordable à Mayotte et en Guyane.**

L'EPFAM participe à cet appel à projet au sein d'un groupement de maîtres d'œuvre, de bureaux d'études, d'universitaires et d'entreprises de construction, autour de l'agence d'architecture Julien Beller Architecte.

Le projet développé par le groupement, déposé en octobre 2021, propose de réaliser un habitat qualitatif en utilisant un maximum de matériaux locaux. L'ambition est de réduire l'empreinte carbone des constructions, tout en développant l'économie et les savoir-faire locaux. Le groupement est retenu pour la deuxième phase de l'appel à projets, les résultats seront connus en mai 2022.

CHAP.

2 / 6



Le village-relais  
**Étape  
Fulera**



*20 hébergements temporaires ont été achevés en 2021 à Tsoundzou. Plusieurs équipements communs ont également été réalisés : aire de jeux, salle polyvalente, laverie...*

Un gestionnaire associatif a été sélectionné par les services de l'Etat local, afin d'assurer un accompagnement social des familles hébergées (*Centre d'hébergement et d'insertion pour 30 à 50 familles à terme*).

La cérémonie officielle de signature des conventions d'occupation s'est tenue en septembre 2021, entre l'EPFAM, la Préfecture et le gestionnaire Coallia.

La construction a été réalisée dans le cadre d'un chantier d'insertion, permettant la formation de jeunes aux métiers du bâtiment.

Une étude sociale a été lancée en octobre 2021, pour comprendre les stratégies résidentielles des ménages sur le site. Elle doit permettre d'enrichir les solutions de relogement et d'hébergement proposées par l'EPFAM.

**Le chantier  
2021 en chiffres**

**123m<sup>3</sup>**

de bois utilisés

**20**

hébergements  
temporaires livrés

**11**

hébergements  
en cours de finalisation

**50**

ouvriers en insertion professionnelle

CHAP.

2 / 6



**" Je suis installée avec ma famille à Étape Fulera depuis presque 3 mois. À notre arrivée, nous avons été très bien accueillis, et j'ai tout de suite senti que ma situation pourrait s'améliorer.**

Je suis moins inquiète depuis que je réside ici, je dors mieux, je me sens plus en sécurité dans la maison mise à la disposition de ma famille, elle est beaucoup mieux que le logement que j'occupais.

Mon endroit préféré au sein du village-relais, c'est le jardin ! Je suis très impliquée dans le projet de maraichage. Mohamadi, l'encadrant en culture maraichère, m'apprend beaucoup de choses, même si je m'y connaissais déjà un petit peu. Quand je vois mes plantes pousser, ça m'apaise. Je suis mère au foyer, mon implication dans le potager m'ouvre des perspectives professionnelles, j'aimerais trouver un travail dans ce domaine.

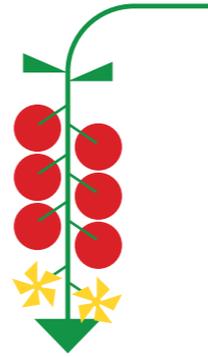
Même si la vie est facile ici, je m'inquiète forcément pour la suite. J'espère trouver un logement stable à la fin de mon contrat de séjour. J'aimerais qu'il soit proche de l'école de mes enfants, car ils sont scolarisés loin de Tsoundzou et les allers-retours sont fatigants au quotidien. "

*Mariam BEHEDJA, résidente à Étape Fulera*

CHAP.

2 / 6

## EXPÉRIMENTER DES INITIATIVES EN MATIÈRE D'AGRICULTURE URBAINE



Un manque de terrains disponibles et de nombreux toits plats inexploités. Ces deux caractéristiques de la ville mahoraise ont poussé l'EPFAM à initier une expérimentation de création de potagers sur trois toitures dans la commune de Sada. Intitulé « Cultive ton toit 976 », le projet a été lancé en mai 2021 pour 3 ans. Il doit permettre d'acquérir une meilleure connaissance en matière d'agriculture urbaine à Mayotte et de promouvoir à l'échelle de tout le département des méthodes efficaces.



En plus des travaux d'aménagement des toits (*étanchéité, sécurisation, fabrication de bacs de culture*), un programme de formations au jardinage a été proposé aux trois familles impliquées dans le projet.

Les bacs mis en culture début juillet ont commencé à offrir des récoltes en août. 38 kg de tomates, 8 kg de concombres et 8,5 kg d'aubergines ont été récoltés en 2021 sur les deux premières toitures aménagées.

Un volet important de l'expérimentation consiste à capitaliser et partager les connaissances acquises. A ce titre, un suivi précis du projet est réalisé

sur les réseaux sociaux de l'EPFAM, et une importante couverture médiatique a eu lieu lors de la mise en ligne du site internet dédié à l'expérimentation. ([www.opam.yt/cultive\\_ton\\_toit\\_976.html](http://www.opam.yt/cultive_ton_toit_976.html))

Créé par le biais de l'Observatoire du parcellaire agricole de Mayotte (OPAM, voir page 40) et pensé comme un guide en ligne, le site internet met à disposition toutes les données et outils pour que chacun puisse reproduire l'expérience. Toujours pour promouvoir l'agriculture sur toits-terrasses, des visites des potagers sont organisées. En plus de leurs voisin.e.s et passant.e.s, les familles ont reçu le Gal Grand-Sud-Ouest (*financeur d'une partie du projet*), l'Agence française de développement, le GRET, des élus de la commune de Sada et des journalistes locaux. Par ailleurs, un projet pédagogique autour du jardinage y est mis en place pour des enfants de l'école primaire Sada 1.



CHAP.

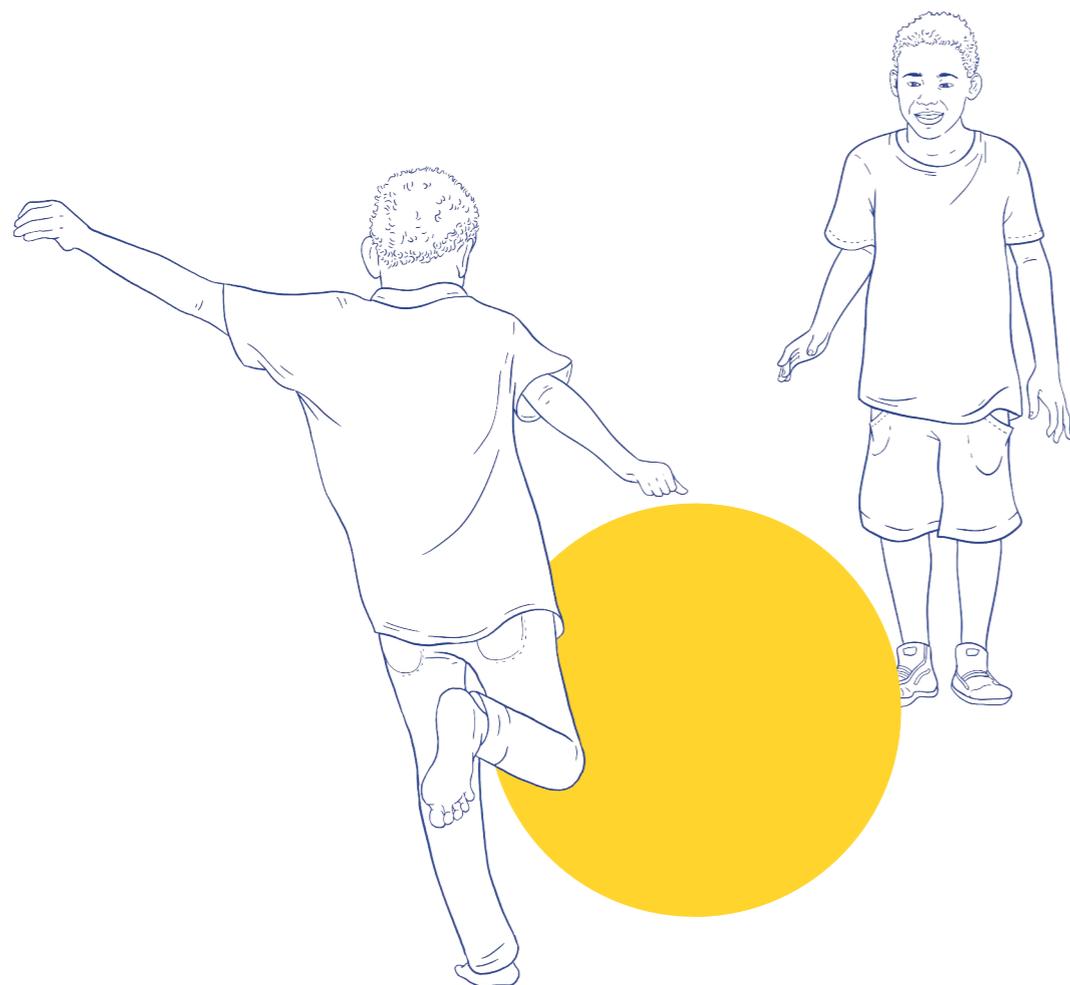
2 / 6



" Je remercie l'EPFAM pour cette initiative, grâce à laquelle on se rend compte des possibilités qu'offre notre toit ! Avant nous n'y allions jamais. Nos voisins sont interpellés par ce qu'il s'y passe. Une dizaine de passants est venue pour visiter le potager. J'espère que cela va donner envie à d'autres personnes d'aménager leur toit pour en faire des jardins et d'exploiter toutes ces surfaces vides ! "

Hourou CHANFI, participante à l'expérimentation Cultive ton toit 976

## CHAPITRE 3



# Participer au développement économique



## L'implication de l'EPFAM dans le développement économique de Mayotte intervient à deux échelles, stratégique et opérationnelle.

En matière de planification, la cellule Études générales de l'Établissement a accompagné le Conseil départemental pour mener à bien deux études portant sur les zones d'aménagement touristique et les Zones d'activités économiques (ZAE) en 2021.

Sur le volet opérationnel, la DSO conduit trois projets de ZAE et un projet de Zone écotouristique. Ces interventions, menées avec nos partenaires de premier plan que sont les collectivités territoriales, favorisent l'émergence de projets durables et réfléchis en faveur de notre territoire, avec la construction de nouveaux bassins d'emplois, l'amorce du rééquilibrage du territoire, et la mise en place de nouvelles offres touristiques, secteur porteur de perspectives de développement importantes pour l'île aux parfums.

Pour l'EPFAM, le développement économique n'a de sens que s'il est couplé à une logique environnementale durable. C'est pourquoi l'ensemble des projets intègrent la protection de la faune, de la flore, des milieux aquatiques et des paysages exceptionnels.



## ANTICIPER LES ACTIONS DE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE

Avec le Schéma régional de développement du tourisme et des loisirs de Mayotte (SRDTLM) revu en 2019, le Conseil départemental a défini la politique touristique du territoire. Dans la continuité de ce schéma, le Conseil départemental a sollicité l'EPFAM pour mener de concert une étude préalable de définition de zones d'aménagement touristique ; afin d'anticiper les actions de développement touristique. Lancée en février 2020, la mise en œuvre de l'étude a dû s'étaler dans le temps pour s'adapter au contexte sanitaire et à la stricte limitation des déplacements. En 2021, des échanges avec les instances des Communautés de communes ont permis de finaliser le rapport, qui est constitué de :

- ▶ **L'identification de deux sites par secteurs\***  
(îlots du Nord-Ouest, baie de Soulou, itinéraire de Combani à Coconi, cratères de Petite-Terre, Mtsamoudou, Mbouini, Mont Choungui, Mbouanatsa, route touristique du Grand Sud)
- ▶ **La définition de leur potentiel touristique**  
intégré et territorialisé, arrêté à la parcelle
- ▶ **Le plan-guide d'équipements précis**

\* Le site d'Hagnoundrou, identifié avant le lancement de cette étude comme site stratégique pour le développement touristique, fait l'objet d'une étude opérationnelle conduite par l'EPFAM (voir page 35).



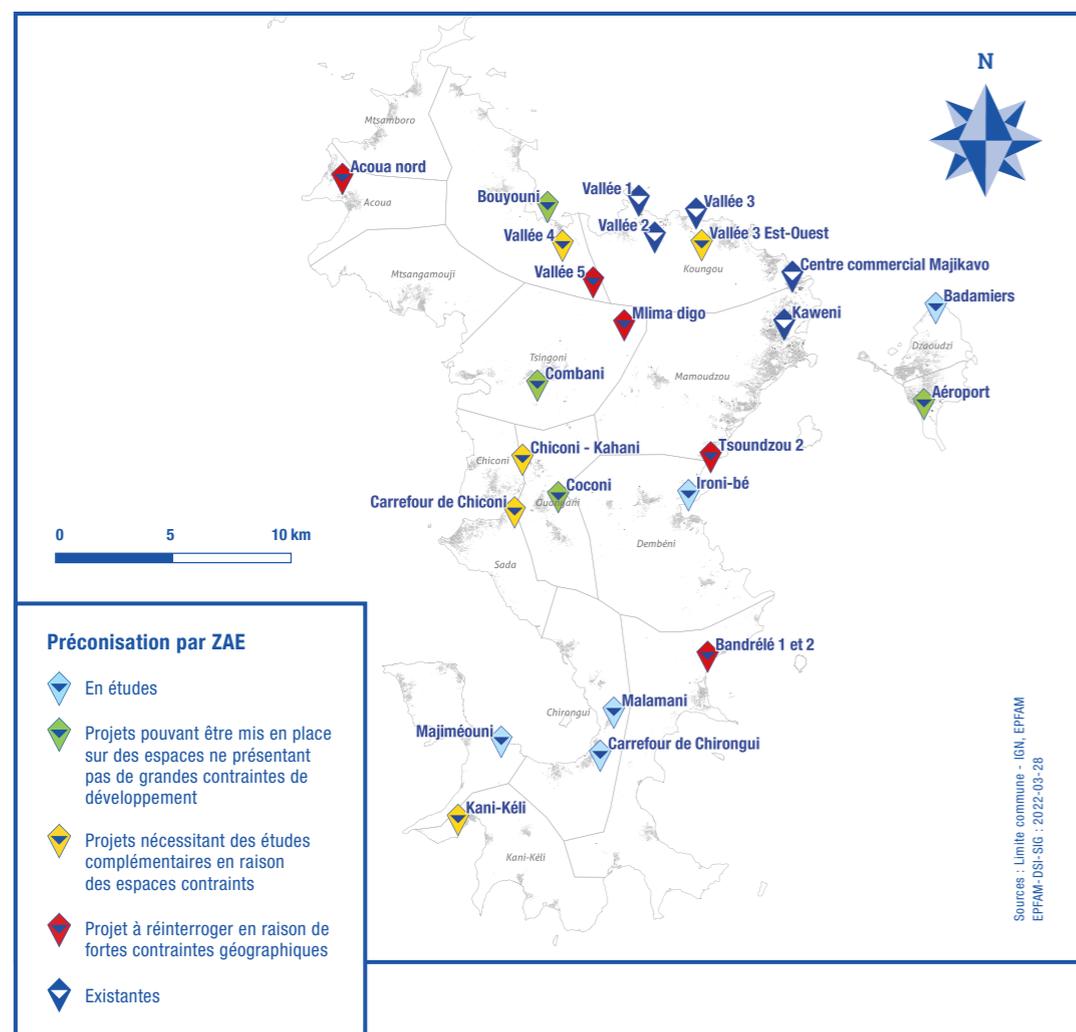
" En rassemblant tous les acteurs et partenaires dans le cadre de cette étude, nous avons créé une synergie qui doit impulser la création de filières de formations et d'emplois, et donner de la cohérence territoriale à une offre touristique intégrée à l'environnement et répondant aux besoins de la population locale. "

Rifay Saïd HAMIDOUNI, Directeur du développement économique et de l'innovation,  
Conseil départemental de Mayotte

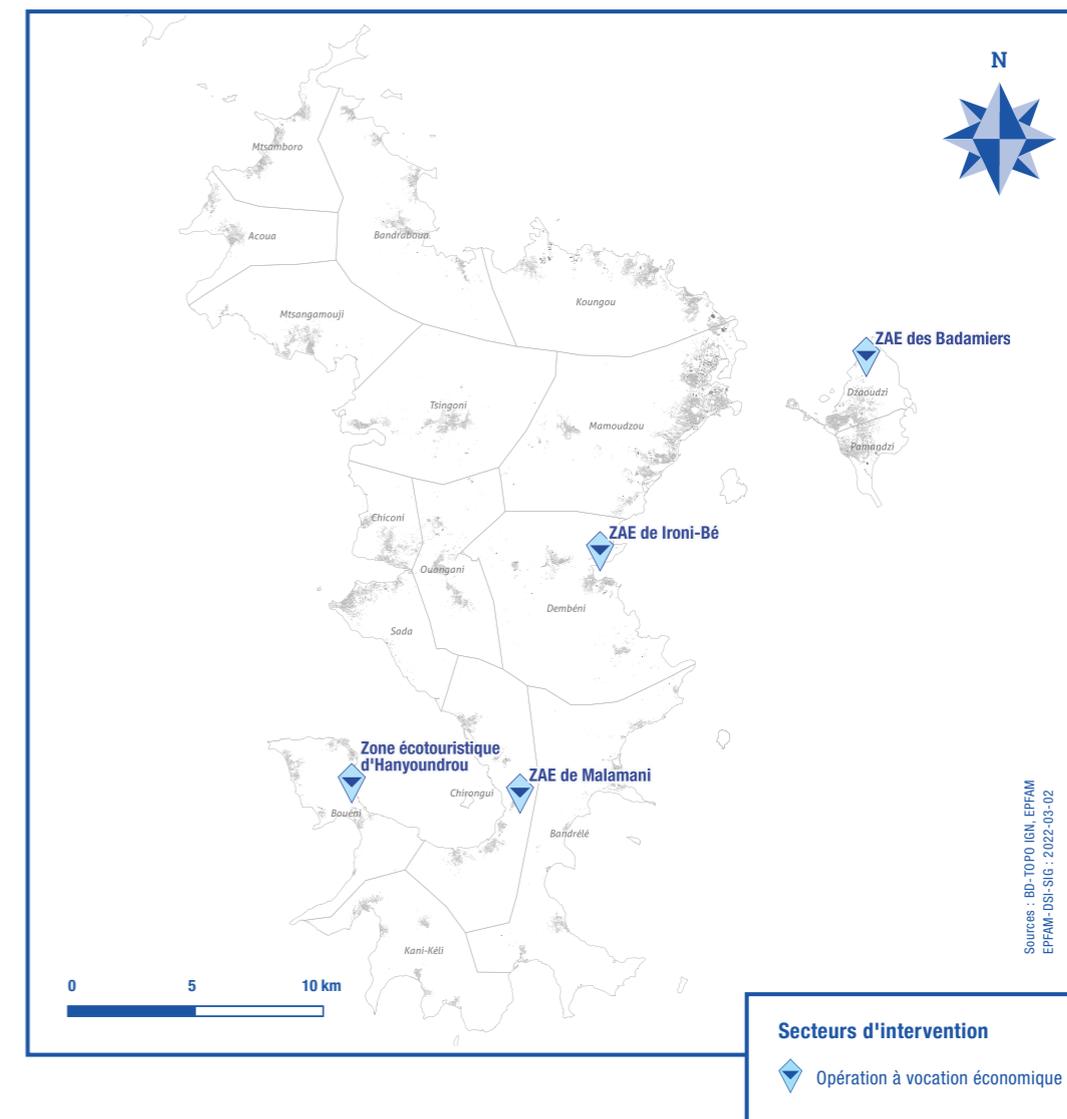


## DÉTERMINER LES ZAE À CRÉER D'ICI 2030

Restituée en septembre 2021, la révision du schéma des ZAE menée par le Conseil départemental et l'EPFAM a permis de réinterroger le schéma initial et d'apporter aux acteurs locaux une vision prospective pour structurer et renforcer le tissu économique. Parmi les projets de ZAE en cours d'études, 3 sont pilotés par l'EPFAM : Badamiers, Ironi Bé et Malamani.



## CRÉER DES INFRASTRUCTURES ÉCONOMIQUES



CHAP.

3 / 6



DEMAIN

### ZAE des Badamiers



*Le projet d'aménagement de la ZAE des Badamiers a pour principal objectif de pallier le manque de foncier pour les entreprises, tout en répondant aux problématiques d'approvisionnement et de logistique de Petite-Terre.*

*Le projet vise la réalisation d'une zone d'activités exemplaire au plan environnemental et proposant une mixité programmatique alliant les fonctions productives (création d'un pôle d'excellence en matière d'économie circulaire), et récréatives en valorisant le cadre paysager exceptionnel du site.*

#### ÉLÉMENTS-CLEFS

- ▶ Surface : 30 ha
- ▶ Plus de 30 000 m<sup>2</sup> d'activités économiques et d'équipements publics : locaux d'activités, entrepôts, bureaux/services, lycée des métiers de la mer, cuisine centrale...

#### RÉALISATIONS 2021

- ▶ **Finalisation** des études d'avant-projet et lancement des études de projet
- ▶ **Poursuite** des négociations foncières amiables
- ▶ **Finalisation** de l'étude sur l'impact environnemental
- ▶ **Finalisation** du diagnostic de l'étude préalable sur l'impact agricole
- ▶ **Réalisation** de la concertation réglementaire avec la population
- ▶ **Finalisation** du dossier de création de ZAC

#### PARTENAIRE

- ▶ Communauté de communes de Petite-Terre

CHAP.

3 / 6



### Zone écotouristique de Hagnoundrou

*Le projet d'aménagement d'une zone écotouristique à Hagnoundrou doit concilier développement touristique et valorisation des qualités environnementales et paysagères du secteur.*

*L'aménagement du site s'appuiera sur une offre de loisirs préexistante (base nautique, via ferrata, chemins de randonnée) que l'opération a vocation à étoffer. Le projet prévoit une offre de loisirs diversifiée, mise en œuvre à différentes échéances, afin de permettre le fonctionnement à court terme autour d'un noyau d'équipements à destination des habitant.e.s, et à plus long terme autour de programmes développés en fonction de l'essor du tourisme extérieur.*

#### ÉLÉMENTS-CLEFS

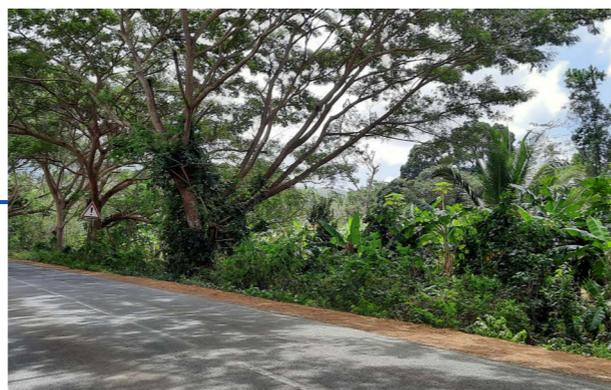
- ▶ Surface indicative : 46 ha
- ▶ Hébergement touristique
- ▶ 16 000 m<sup>2</sup> d'activités économiques : restauration, pôle VTT, centre équestre, ferme éducative, accrobranche...
- ▶ 5 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics : base nautique, halle des fêtes, centre de formation...
- ▶ Équipements divers : ponton de plaisance, bassin de baignade, jeux nautiques et terrestres, desserte cyclable...

#### RÉALISATION 2021

- ▶ **Sélection** de la maîtrise d'œuvre urbaine et environnementale

#### PARTENAIRES

- ▶ Commune de Bouéni
- ▶ Communauté de communes du Sud
- ▶ Conseil départemental
- ▶ État



### ZAE de Malamani



*Le projet de ZAE de Malamani vise l'aménagement de foncier d'activités économiques, en partie réservé à des équipements publics prioritaires, tout en préservant d'importantes surfaces agricoles.*

*L'aménagement a été conçu de sorte à garantir le développement de différents types d'activités (industrielles, commerciales, artisanales...), l'intégration du site dans un paysage et un environnement fragiles (préservation de la végétation, des zones humides et des milieux remarquables) et le maintien des pratiques agricoles.*

#### ÉLÉMENTS-CLEFS

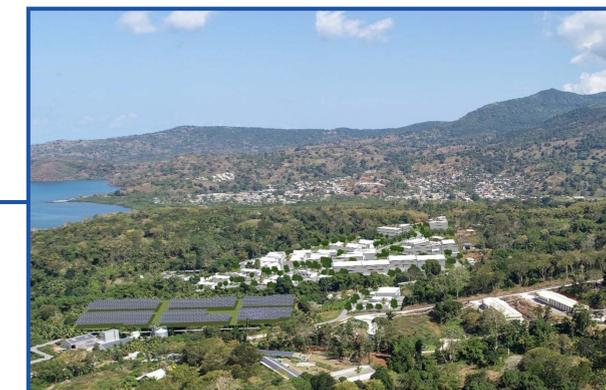
- ▶ Surface : 6,5 ha
- ▶ 3 ha de programmes publics : *cuisine centrale, garage solidaire, pôle déchets, maison de l'artisanat, dépôt bus du réseau départemental*
- ▶ 17 000 m<sup>2</sup> de lots cessibles

#### RÉALISATIONS 2021

- ▶ **Réalisation** d'une étude de précision des limites de la zone humide
- ▶ **Validation** de l'avant-projet
- ▶ **Avancement** des dossiers réglementaires
- ▶ **Réalisation** de la concertation réglementaire avec la population
- ▶ **Démarrage** des études géotechniques

#### PARTENAIRES

- ▶ Communauté de communes du Sud
- ▶ Conseil départemental



### ZAE d'Ironi Bé

*Le projet d'aménagement d'une ZAE à Ironi Bé doit répondre aux besoins des porteurs de projets économiques dans cette zone du territoire.*

*Il permettra d'impulser un développement plus équilibré du département en créant une nouvelle polarité et un bassin d'emplois en dehors du secteur Longoni/Kawéni.*

#### ÉLÉMENTS-CLEFS

- ▶ Surface : 7 ha
- ▶ 12 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts
- ▶ 11 000 m<sup>2</sup> d'ateliers de production
- ▶ 6 000 m<sup>2</sup> de bureaux
- ▶ 2 000 m<sup>2</sup> de commerces
- ▶ 24 000 m<sup>2</sup> de lots à bâtir

#### RÉALISATIONS 2021

- ▶ **Initialisation** de la stratégie foncière
- ▶ **Lancement** de l'étude de maîtrise d'œuvre urbaine
- ▶ **Lancement** des études environnementales

#### PARTENAIRE

- ▶ Communauté d'agglomération de Dembéli-Mamoudzou



# Aménager durablement l'espace agricole



## L'année 2021 marque une étape importante dans la mise en œuvre opérationnelle de la stratégie d'intervention agricole de l'EPFAM.

L'EPFAM, à travers sa fonction de SAFER (*Société d'aménagement foncier et d'établissement rural*) portée par la DSA, concourt à une approche globale de l'organisation du territoire rural, avec trois grands objectifs :

- ▶ **Développer et orienter** le foncier agricole vers l'installation, la restructuration et l'agrandissement des exploitations,
  - ▶ **Faciliter** la mise en œuvre des politiques de développement local initiées par les collectivités,
  - ▶ **Préserver** les paysages, l'environnement et les ressources naturelles.
- L'année 2021 marque une étape importante dans la mise en œuvre opérationnelle de la stratégie d'intervention agricole de l'EPFAM, avec la fin du processus de mise en place de l'Observatoire du parcellaire agricole de Mayotte, l'acquisition de dix parcelles à vocation agricole et le lancement de deux appels à projets pour l'installation d'agriculteurs sur du foncier acquis à Hajangoua et Mro Mouhou.

La Commission départementale EPFAM (CDEPFAM), instance de validation pour les activités agricoles de l'Établissement, s'est réunie à quatre reprises en 2021. La grande diversité des acteurs du monde rural qui y sont représentés permet de prendre des décisions en tenant compte de l'ensemble des enjeux.

### Présidée par le Préfet, la CDEPFAM regroupe :

- ▶ Les syndicats agricoles (*Jeunes agriculteurs de Mayotte, FDSEA, Confédération paysanne*)
- ▶ L'association environnementale Mayotte nature environnement
- ▶ Le Maire représentant l'association des Maires de Mayotte
- ▶ Le Conseil départemental
- ▶ La Direction de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt (DAAF)
- ▶ La Direction régionale des finances publiques (DRFIP)
- ▶ La Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL)
- ▶ L'Agence de services et de paiement (ASP)
- ▶ L'EPFAM

## AMÉLIORER LA CONNAISSANCE DE L'OCCUPATION DES ESPACES AGRICOLES

**Initié en 2017, l'Observatoire du parcellaire agricole de Mayotte (OPAM) est un projet collaboratif regroupant 9 partenaires avec l'EPFAM en chef de file.**

**L'OPAM doit permettre d'accroître la connaissance de l'occupation des espaces à vocation agricole, en fournissant des outils numériques de visualisation, de collecte et de traitement de l'information géographique.**

L'année 2021 marque la fin du processus de mise en place de l'OPAM et a vu la concrétisation de plusieurs actions communes (*modernisation des logiciels permettant le fonctionnement de l'Observatoire, alimentation des bases de données, développement d'un module de gestion des dossiers de demande d'aide à la Politique agricole commune - PAC*).

Sur l'année écoulée, la cellule SIG a utilisé l'outil pour créer cinq applications pour le compte des Directions de l'EPFAM : réalisation d'enquêtes foncières, prospection et visite de parcelles agricoles, facilitation de l'exercice du droit de préemption agricole, facilitation de la réalisation des Registres parcellaires graphiques des primo-déclarants à la PAC, suivi du projet Cultive ton toit 976 et support du site internet dédié (*voir page 26*).

Trois applications ont été créées via l'OPAM pour le compte de partenaires du projet : analyse et partage des résultats d'une enquête sur les modes de production de la vanille pour l'UCOOPAM, surveillance biologique du territoire pour la DAAF et l'EPNC, suivi des porteurs de projets agricoles en installation pour le syndicat des jeunes agriculteurs de Mayotte.

### PARTENAIRES

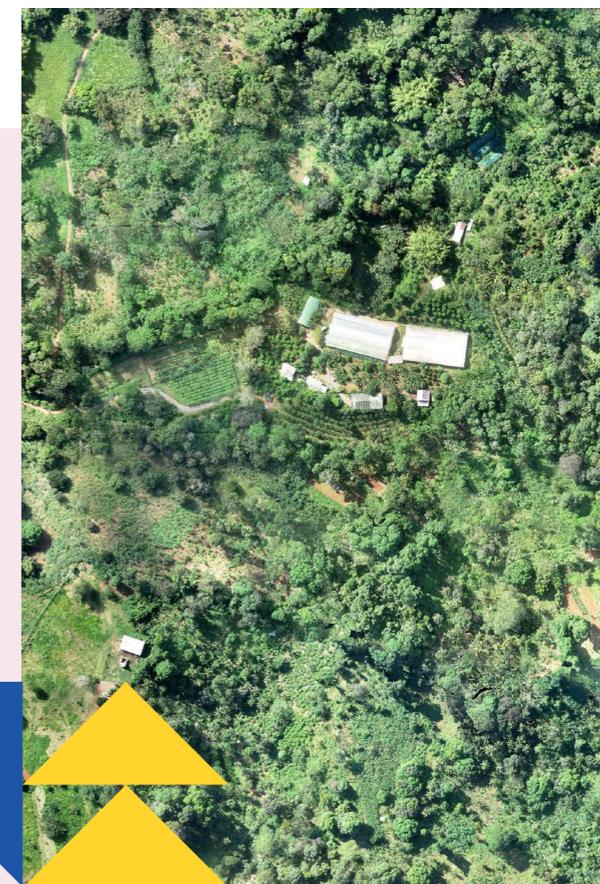
- ▶ Conseil départemental
- ▶ DAAF
- ▶ Chambre d'agriculture, de la pêche et de l'aquaculture de Mayotte (CAPAM)
- ▶ Agence de services et de paiement
- ▶ Union des coopératives agricole de Mayotte (UCOOPAM)
- ▶ Établissement public national de Coconi (EPNC)
- ▶ Centre de coopération international en recherche agronomique pour le développement (CIRAD)
- ▶ Syndicat des jeunes agriculteurs de Mayotte

### L'OPAM en chiffres

**75**  
utilisateurs

**2**  
adresses  
<https://sig.epfam.fr/portal>  
et [www.opam.yt](http://www.opam.yt)

**901**  
éléments de contenus  
(couches de données, cartes, applications...)



CHAP.

4 / 6

## PARTICIPER AU DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

### Acquérir du foncier agricole pour y installer des porteurs de projet

L'EPFAM jouit du droit de préemption agricole à Mayotte sur la totalité des parcelles classées en zone A (agricole) et en zone N (naturelle) des Plan locaux d'urbanisme (PLU). L'Établissement peut faire usage de ce droit de 2 manières : simple (*aux conditions notifiées par le notaire*) ou en révision de prix sur la vente (*le prix est jugé trop élevé après estimation de la DRFIP et la préemption est réalisée avec contre-proposition de prix*).

218 Déclarations d'intention d'aliéner (DIA) ont été reçues par l'Établissement en 2021, avec une surface médiane de 588 m<sup>2</sup> et un prix moyen de 45€ / m<sup>2</sup>.

En parallèle, 7 offres spontanées ont été formulées à l'EPFAM, qui a acquis 3 parcelles au cours de l'année, sur le territoire communal de Dembéli.

### Les acquisitions 2021 en chiffres

2 parcelles acquises à l'amiable  
(environ 7 hectares)

1 parcelle acquise par préemption simple  
(environ 1 hectare)

pour un montant de

230 695 €



CHAP.

4 / 6

Le foncier acquis par l'EPFAM a vocation à être mis à disposition de porteurs de projets agricoles. Il leur est directement rétrocédé ou mis en location dans le cadre d'un bail de 5 ans avant rétrocession.

Un comité de sélection des projets a été mis en place en 2021, pour aider à la décision la CDEPFAM, qui reste décisionnaire du choix des porteurs de projets à installer sur les parcelles de l'EPFAM. Un modèle de dossier de candidature a été élaboré avec les membres du comité de sélection, qui s'est réuni à deux reprises depuis sa création.

### Accompagner la professionnalisation du secteur agricole

L'EPFAM apporte une assistance technique, administrative et financière aux agriculteurs engagés dans des projets d'installation ou de modernisation d'exploitations. 11 porteurs de projet ont été accompagnés dans leurs démarches en 2021 (*demande de permis de construire, création d'activité, demande de financements publics et bancaires, suivi à la réalisation de la comptabilité, suivi des démarches de maîtrise foncière...*).

En parallèle, l'EPFAM participe à la campagne de la PAC,

Un cadre a également été formalisé avec la définition :

- ▶ **Des critères** de sélection des porteurs de projets, incluant les éléments de cohérence avec les politiques publiques du territoire (*projet de transformation agricole et d'autonomie alimentaire conduit par la DAAF, structuration de filières...*)
- ▶ **De la publicité** à mettre en œuvre lors des appels à projets, des modalités de réception et d'enregistrement des candidatures,
- ▶ **Du processus** d'allotissement éventuel,
- ▶ **Des modalités et procédures** d'attribution des parcelles.

par la réalisation de relevés GPS des parcelles cultivées chez les agriculteurs qui déclarent leurs surfaces pour la première fois. L'objectif est de leur permettre de bénéficier des aides financières définies dans le Programme d'options spécifique à l'éloignement et à l'insularité (POSEI) et dans le Programme de développement rural de Mayotte (PDRM). Dans le cadre de la dernière campagne PAC, 329 parcelles ont été mesurées chez 176 agriculteurs.





« Avec l'appui de l'EPFAM dans le montage de différents dossiers, j'ai déjà pu régulariser mon foncier et demander des subventions et des financements. Je vais bientôt pouvoir installer un système d'irrigation automatique, acheter des outils et réaménager mes serres. Ma production de fruits et légumes va augmenter et mon travail sera facilité. »

Toioussi ISSOUFFOU, agriculteur à M'roalé



## MENER DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT AGRICOLE

### Pôle agricole de Mro Mouhou

*Le projet d'implantation d'un pôle agricole à Mro Mouhou doit permettre l'installation d'agriculteurs professionnels, participant ainsi à la structuration des filières de l'élevage et du maraîchage.*

*Douze porteurs de projet ont été retenus dans le cadre d'un appel à projet lancé en 2020. Les baux d'occupation ruraux du foncier communal ont été signés à l'été 2021, avec une date d'effet prévue au 1<sup>er</sup> septembre 2021. L'installation des porteurs de projet a été retardée en raison d'une occupation coutumière des parcelles par des cultivateurs.*

Pour s'assurer de l'installation des porteurs de projet dans les meilleures conditions, un travail de terrain a été mené afin de recenser et d'identifier les occupants coutumiers. Une trentaine de personnes a été recensée sur plus de 10 ha. Solution privilégiée par les partenaires du projet, une phase de négociation à l'amiable s'est ouverte à la suite du recensement afin de libérer les parcelles, sur lesquelles les porteurs de projet pourront s'installer au mois d'avril 2022.

### ÉLÉMENTS-CLEFS

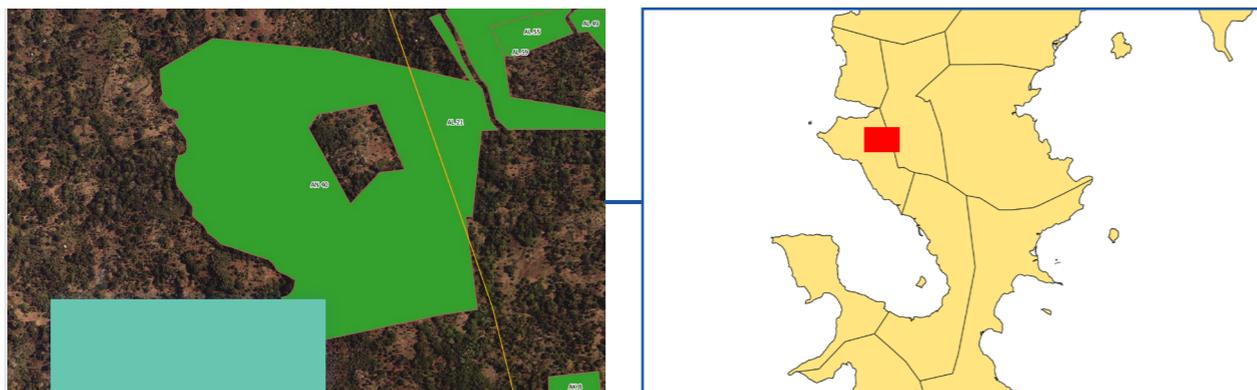
- ▶ Surface : 13 ha
- ▶ Aménagement d'une réserve d'eau
- ▶ Aménagement de pistes d'accès aux parcelles
- ▶ Aménagement d'un bassin

### RÉALISATIONS 2021

- ▶ **Signature** des baux d'occupation avec les 12 porteurs de projets sélectionnés
- ▶ **Identification** des occupants coutumiers
- ▶ **Négociations** à l'amiable avec les occupants coutumiers

### PARTENAIRES

- ▶ Commune de Bandré
- ▶ Communauté de communes du Sud
- ▶ DAAF
- ▶ Point accueil installation (PAI)
- ▶ CAPAM
- ▶ DRTM



Aménagement et équipement du foncier agricole d'État

*Un travail de diagnostic cartographique mené par l'EPFAM et la DAAF en 2019 à la demande de la Préfecture a permis d'établir un état des lieux du patrimoine foncier agricole de l'Etat à Mayotte.*

*L'analyse cartographique a situé et caractérisé environ 710 ha de foncier, dont 280 ha identifiés en zone agricole à fort potentiel agronomique, dans les communes de Ouangani et Sada.*

Parmi ce patrimoine, une parcelle située à Tréléni a été identifiée comme prioritaire pour y mener une opération d'aménagement et d'équipement en 2023, afin d'y installer des jeunes agriculteurs en recherche de terrains ou pour moderniser les systèmes de production existants.

Le diagnostic agraire réalisé en 2021 par la DAAF a permis d'affiner la connaissance sur les modes de mise en valeur de cette parcelle et de dégager une typologie d'agriculteurs. Deux agents de développement territorial sont en cours de recrutement pour réaliser le travail de médiation et de concertation avec les occupants coutumiers.

ÉLÉMENTS-CLEFS

- ▶ Surface de la parcelle test : 15 ha
- ▶ Recrutement de 2 agents d'animation territoriale

RÉALISATION 2021

- ▶ **Élaboration** d'un projet de convention de gestion

PARTENAIRE

- ▶ État



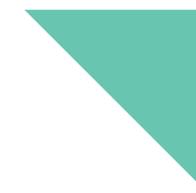


# Faciliter l'accès au foncier

**Disposer de terrains est un préalable à tout projet d'aménagement. L'EPFAM accompagne les maîtres d'ouvrages publics pour favoriser l'aboutissement de leur projet de construction en les appuyant dans la recherche et l'acquisition du foncier où doivent être construits équipements et infrastructures, et les conseille pour définir des stratégies foncières d'anticipation.**

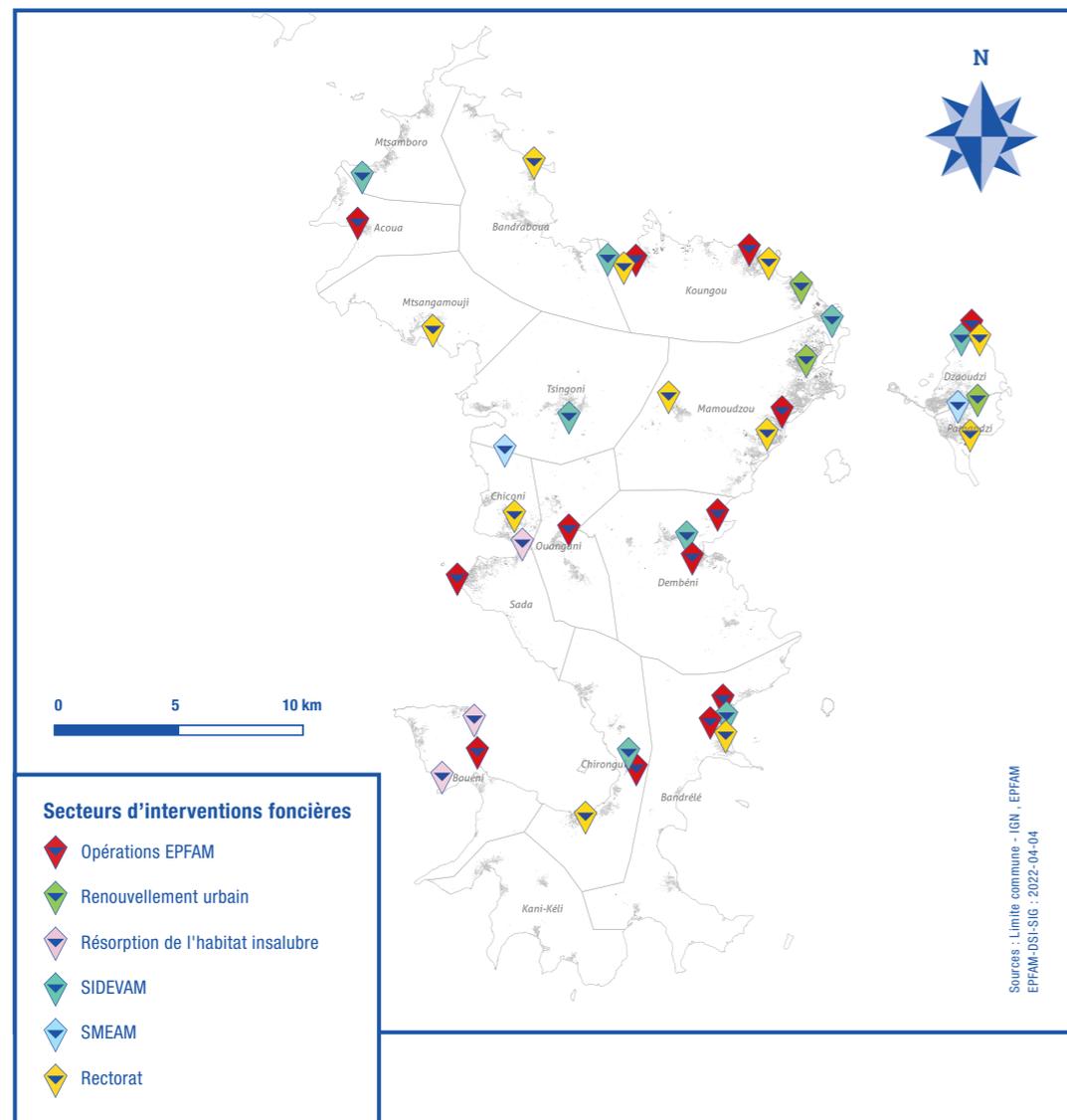
Dans le cadre de conventions, le spectre d'intervention de la DIF s'étend du diagnostic foncier aux acquisitions, en passant par le déploiement d'outils techniques et juridiques de maîtrise foncière, sans oublier l'accompagnement des autres Directions de l'EPFAM pour la maîtrise des terrains où des projets urbains et agricoles sont en cours.

En parallèle de ses interventions foncières pour les projets d'intérêt général, l'EPFAM, à travers sa cellule Etudes générales, a initié une mission de préfiguration pour la création d'un Organisme foncier solidaire (OFS), partant du constat que la pression foncière pesait sur l'accès à des logements décentes pour de nombreuses familles mahoraises.





## FAVORISER L'ABOUTISSEMENT DE PROJETS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL



### Pour les Collectivités territoriales

Des conventions de veilles foncières avec la Communauté d'agglomération Dombéni-Mamoudzou, la Communauté de communes du Centre-Ouest et la Communauté de communes du Sud permettent d'accompagner ces acteurs, en localisant les pressions foncières, en visualisant les mouvements du marché et son évolution et en suivant les mutations afin d'aboutir, *in fine*, à l'acquisition de terrains.

Au bénéfice des Communes de Boueni (*Hagnoundrou, Bambo Ouest*), de Mamoudzou (*Doujani*) et de Kougou (*Kangani*), des procédures d'acquisitions à l'amiable, de négociations interservices et de mise en place de Dé-

clarations d'utilité publique (DUP) sont mises en œuvre pour la réalisation de leurs projets d'aménagement, dont certains rentreront en phase de travaux en 2022. Dans le cadre du Nouveau programme de rénovation urbaine (NPRU) à Kougou, à Mamoudzou et dans le quartier de la Vigie à Petite-Terre, l'EPFAM œuvre à l'acquisition de parcelles identifiées, dans le respect légal et réglementaire imposé, faisant suite aux actions de création de Zones d'aménagement différé (ZAD) ou de procédures d'exercice du droit de préemption. La municipalisation de voies privées, pour la première fois, permettra d'assurer les travaux préalables à la réalisation d'opérations d'aménagement.

### Pour les Syndicats intercommunaux

Les sites identifiés pour le SIDEVAM sont entrés dans la phase active d'acquisition, et l'amorce de la maîtrise foncière pour le SMEAM dans le cadre de la construction de la retenue collinaire d'Ourovéni est effective depuis

décembre 2021. Elle se traduit par l'effectivité du montage juridique du dispositif d'expropriation qui permettra d'assurer, en cas d'échec des négociations préalables déjà entamées, la maîtrise du foncier au syndicat.

Avec l'accompagnement de l'EPFAM, le SIDEVAM a notamment acquis 5 080 m<sup>2</sup> de terrain à Bandrélé pour un projet de déchèterie.

CHAP.

5 / 6



### Pour le Rectorat de Mayotte

Un accompagnement technique et juridique est mené sur les deux communes de Petite-Terre, à Koungou (*Majicavo, Longoni*), à Mamoudzou (*Vahibé, Kwalé*), à Chirongui et à Ouangani, pour identifier les terrains et les propriétaires, initier les négociations avec ces derniers, et mettre en place les outils nécessaires à la maîtrise foncière (*DUP, dispositifs juridiques*).

De la régularisation du foncier acquis à la participation aux projets de nouveaux établissements scolaires ou d'évolution des existants, ce sont huit actions entamées en 2021 qui permettront au Rectorat de poursuivre ses objectifs de croissance et d'amélioration de ses missions.

### Pour l'EPFAM

La DIF continue à œuvrer à la maîtrise foncière pour les opérations d'aménagement urbain menées par la DSO sur les ZAC de Doujani, de Tsararano-Dembéni et de Longoni, ainsi que sur les ZAE de Malamani, d'Ironi Bé et des Badamiers.

Concomitamment, elle appuie les projets agricoles portés par DSA dans la prospection, la surveillance et le recueil en opportunité des acquisitions des terrains agricoles.



CHAP.

5 / 6



## ACCOMPAGNER LA CRÉATION D'UN ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE

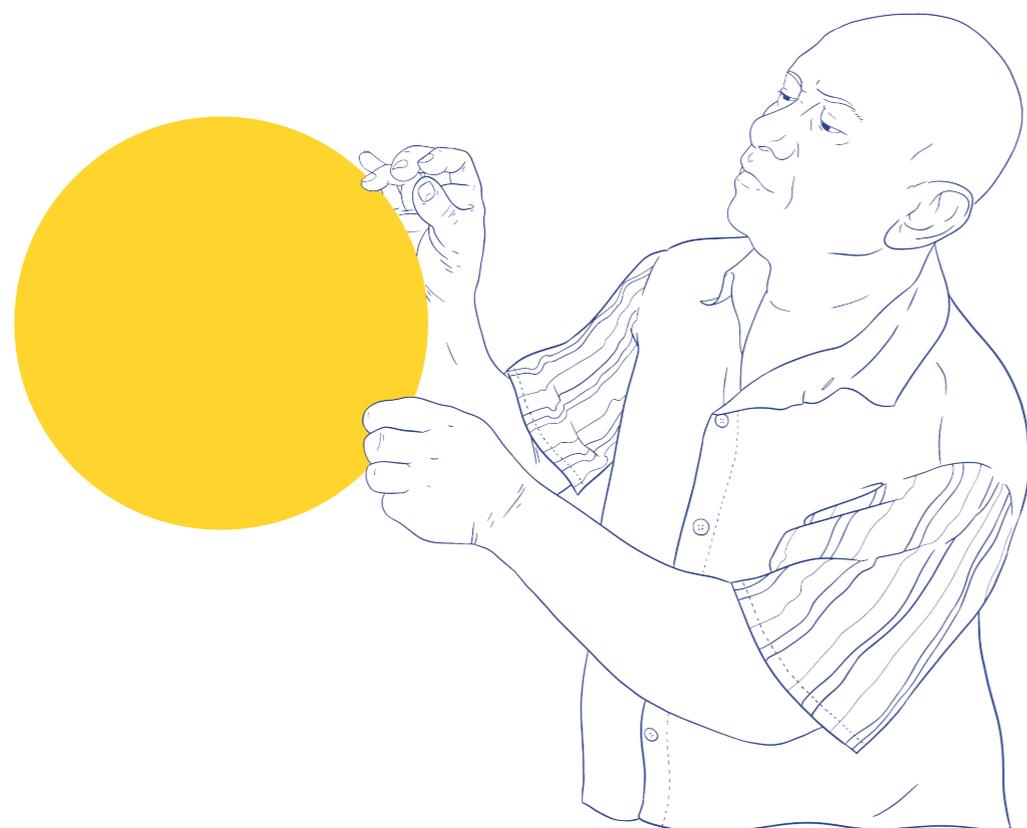
**Les Organismes fonciers solidaires (OFS) sont une alternative à la propriété individuelle du sol et à l'appropriation privée des plus-values foncières sur du foncier aménagé avec un fort taux d'aides publiques. Leur principe repose sur une dissociation du foncier (*propriété de l'OFS*) et du bâti (*propriété des ménages*), qui permet de fixer des prix abordables et d'encadrer les successions et mutations.**

L'EPFAM a lancé au deuxième semestre 2020 une mission d'assistance juridique, technique, financière et opérationnelle à la création d'un OFS, pour déterminer l'opportunité de créer un organisme de ce type à l'échelle du territoire mahorais.

En 2021, un travail de concertation des partenaires a permis de pré-valider les principes de gouvernance et les conditions juridiques qui encadreront le développement de l'activité de l'OFS. La forme d'un Groupement d'intérêt public (GIP), qui permet à des partenaires publics et privés de mettre en commun des moyens pour la mise en œuvre de missions d'intérêt général était, en fin d'année 2021, privilégiée. Elle permettrait d'encourager le développement d'une offre en accession sociale de logements perpétuellement abordable pour les ménages (*sécurisant ainsi les parcours d'accès au logement*) et de pérenniser les aides publiques affectées à ces opérations.

L'amendement proposé à la loi 3DS pour permettre l'intervention d'un OFS sur des fonciers destinés à l'implantation d'activités économiques à Mayotte pourrait aboutir au développement d'une activité supplémentaire pour l'OFS.





# Fonctionnement et support aux *opérations*



## RESSOURCES HUMAINES



**L'effectif autorisé est passé de 24 Équivalents temps-plein (ETP) en 2020 à 32 en 2021, pour accompagner la montée en charge de l'activité de l'Établissement.**

L'EPFAM développe une politique d'accueil de stagiaires dans le but de permettre aux jeunes d'acquérir expérience et savoir-faire. En 2021, 4 stagiaires ont été accueillis. Par ailleurs, l'Établissement bénéficie, depuis septembre 2021, d'une expertise renforcée avec la venue d'un doctorant pour la réalisation d'études sur les dynamiques sociaux-urbaines.

13 formations ont été organisées au cours de l'année écoulée, auxquelles 46 agents ont participé. Il s'agit d'un investissement fort, dont l'objectif est de favoriser la montée en puissance des agents, déjà fortement mobilisés au sein de l'EPFAM.

Un Comité social et économique (CSE) a été mis en place en 2021. 4 représentants du personnel ont été élus.

### Les mouvements 2021 en chiffres

3 DÉPARTS

9 ARRIVÉES



CHAP.

6 / 6

## ADMINISTRATION – FINANCES

Durant l'année 2021, 3 Conseils d'administration ont été organisés et 50 délibérations adoptées. L'Établissement a procédé au changement de son système informatique comptable afin d'être en conformité avec la norme 23 spécifique aux EPA et la norme 24 spécifique aux EPF. Le logiciel mis en place est Sifow-Sigow. Le logiciel de paie et gestion des congés Silae a également été mis en place.

### Principaux chiffres de l'exercice 2021

Autorisations d'engagement exécutées	7 483 704,66 €	Crédits de paiement exécutés	7 575 110,39 €
Personnel	1 761 165,20 €	Personnel	1 761 165,20 €
Fonctionnement	4 703 942,71 €	Fonctionnement	3 635 837,42 €
Investissement	1 018 596,75 €	Investissement	2 178 107,77 €

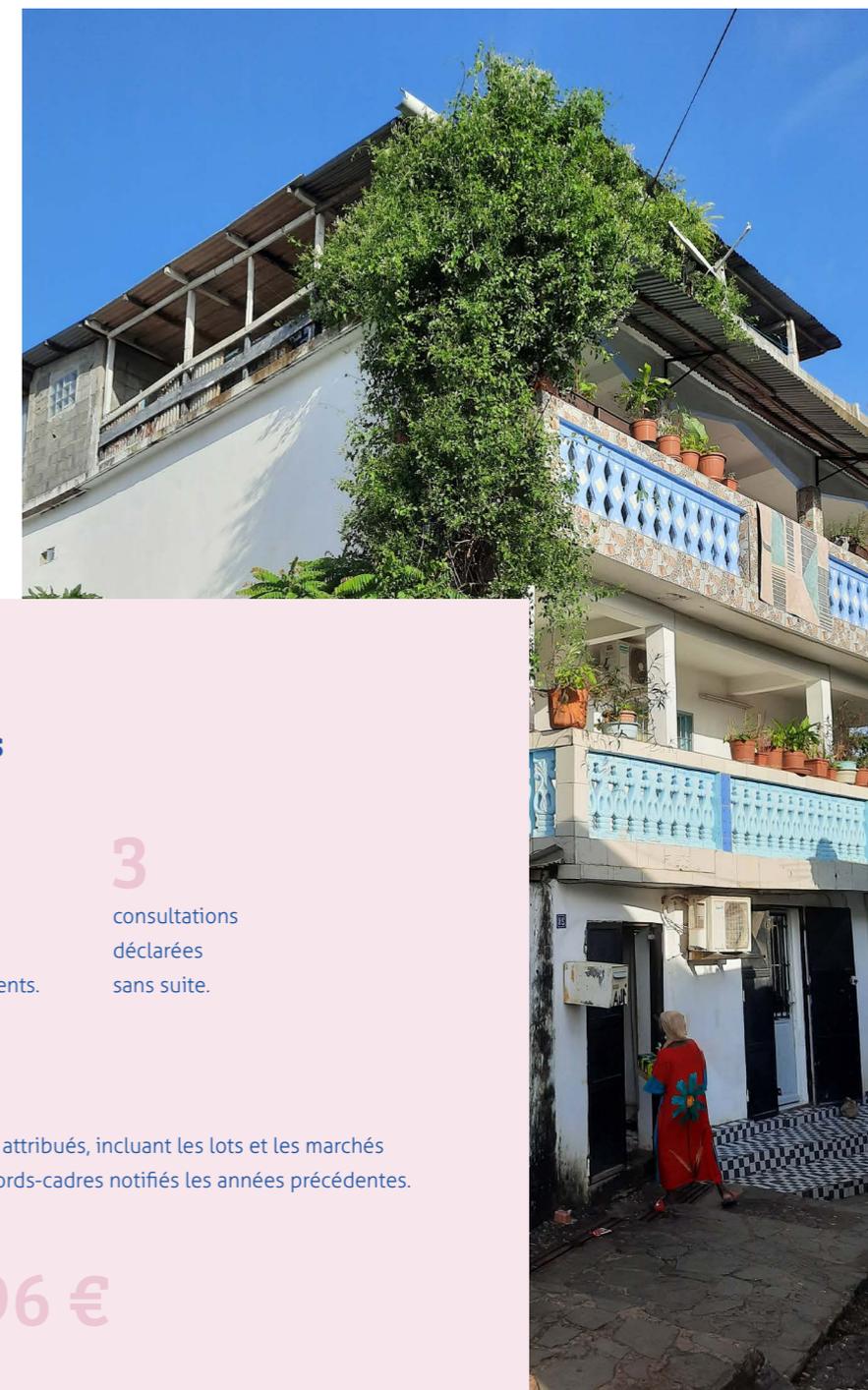
Le montant des recettes exécutées s'élève à 7 576 749,06 €, soit un solde budgétaire excédentaire de 1 638,67 €.

## MARCHÉS PUBLICS

Afin de répondre aux obligations de transparence et de traçabilité, la commission des achats internes est saisie pour les marchés de services, de fournitures et prestations intellectuelles d'un montant égal ou supérieur à 90 000 €, et à partir de 500 000 € pour les marchés de travaux. La commission a été convoquée 6 fois en 2021.

CHAP.

6 / 6



### Les marchés 2021 en chiffres

21

consultations publiées, dont les consultations pour les marchés subséquents.

3

consultations déclarées sans suite.

18

marchés et accords-cadres attribués, incluant les lots et les marchés subséquents issus des accords-cadres notifiés les années précédentes.

2 464 796 €

engagés dans le cadre de procédures de marchés.

CHAP.

6 / 6



## ACTIVITÉS JURIDIQUES

Après l'entrée en application du Règlement général sur la protection des données (RGPD) et la réforme des Cahiers des clauses administratives générales (CCAG) en avril 2021, certaines activités de l'EPFAM ont dû être adaptées. Un travail d'appropriation et d'application des dispositions des nouveaux textes a été mené.

Trois demandes d'expertises juridiques ont été formulées auprès de professionnels extérieurs en 2021 (*possibilité d'attribuer un marché public à un candidat alors que le délai de validité des offres a expiré, procédure à mettre en œuvre à l'encontre d'une occupation coutumière d'un foncier attribué à des agriculteurs à la suite d'un appel à projets, observations sur un projet de convention d'aménagement et de résorption de l'habitat indigne*).



## SYSTÈME D'INFORMATION GÉOGRAPHIQUE

**La cellule Système d'information géographique (SIG) appuie les Directions opérationnelles de l'EPFAM dans l'utilisation des données géoréférencées.**

Cet appui, très diversifié, se fait principalement au travers d'une veille et mise à jour des données de références sur le territoire (*informations cadastrales, zonages réglementaires, etc.*), de l'intégration des livrables des maitrises d'œuvre dans le système, de réalisations cartographiques et d'analyses plus complexes (*une centaine en 2021*), de restitutions de tous ces travaux sous différentes formes (*papier, logiciels, applications, pages web*) et de la formation des salarié.e.s de l'Établissement aux différents outils SIG.

La cellule SIG joue un rôle dans la consolidation de l'usage des SIG à Mayotte par sa participation au sein du « Club SIG », qui ambitionne de rassembler tous les SIGistes du département afin d'échanger sur les pratiques et mettre en place des groupes de travail thématiques de grande envergure.

CHAP.

6 / 6



## COMMUNICATION

En 2021, l'EPFAM a sélectionné une agence de communication pour assurer la conception de sa charte graphique, mise en œuvre notamment sur la première plaquette de présentation de l'Établissement. En matière de relations presse, 5 dossiers relatifs à des actualités de l'EPFAM ont été produits (*annonces de concertation, signature de conventions...*), et 12 réponses à des sollicitations de journalistes ont été fournies (*interventions médias et interviews*).

Sur le volet digital, un Dossier de consultation des entreprises a été publié en fin d'année pour la refonte du site internet de l'Établissement (*mise en ligne prévue en juin 2022*). Concernant les réseaux sociaux, une augmentation de plus de 80 % du nombre d'abonnés aux pages LinkedIn et Facebook de l'EPFAM est à noter sur l'année écoulée.



Directeur de publication : M. Yves-Michel DAUNAR

Crédits photos : EPFAM, DroneGo, Spectrum, Harappa, Tekné, BRGM, LD Austral,

Julien Beller architecture, Agrikana, Uni vert durable, Duteilh Perrau urbanisme, ETG, Arch'adpat, DR

Direction artistique : Agence'O

Impression : Imprimah





**Nous contacter :**

Boulevard Marcel Henry – Cavani  
BP 600 Kawéni 97600 Mamoudzou  
02 69 63 39 60  
contact@epfam.fr

**Suivre notre actualité :**

  [epfam976](https://www.facebook.com/epfam976)  
[www.epfam.fr](http://www.epfam.fr)



---

*Ensemble Pour Faire Avancer Mayotte  
Konyo Moja Maore Yiendre Mbeli*