



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMENAGEMENT DE MAYOTTE

Conseil d'Administration du 28 février 2019

Bilan de l'activité 2018 de l'EPFAM

Annexe 6

Table des matières

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Rapport d'activités 2018 de l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte | 3 |
| I - Préambule | 3 |
| II - Gouvernance | 4 |
| III – Les Moyens de l'EPFAM..... | 7 |
| III-1 – Les moyens humains | 7 |
| III-2 – Les moyens matériels..... | 8 |
| IV – Les actions d'aménagement..... | 8 |
| IV-2 – Actions stratégiques et études générales..... | 8 |
| IV-1 – L'aménagement urbain | 9 |
| IV-2 – L'aménagement agricole..... | 12 |
| V- Les actions foncières..... | 15 |
| VI- Les activités supports..... | 20 |
| VI-1 – La direction des systèmes d'information | 20 |
| VI-2 – La dimension administrative et juridique | 21 |
| VII- Conclusions | 24 |

Rapport d'activités 2018 de l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

I - Préambule

L'année 2018 a été la première année de plein exercice de l'EPFAM. Le programme d'actions validé par le Conseil d'administration de l'EPFAM en sa séance du 30 novembre 2017, se voulait être un programme ambitieux et comprenait la réalisation d'un certain nombre d'opérations répertoriées comme suit :

- Actions stratégiques
 - Observatoire du parcellaire agricole
 - Elaboration des documents stratégiques de l'EPFAM PSO, PPI et PSIA
 - Etudes de définition de l'OIN
 - Extension étude de stratégie foncière à l'ensemble du territoire,
 - Réflexion sur le rééquilibrage du Centre ouest
- Etudes générales programme 2018
 - Identification des besoins d'adaptation de la réglementation locale en matière foncière,
 - Diversification des produits logements,
 - Capacité de charge du territoire,
- Etudes d'aménagement urbain concernant les opérations suivantes :
 - ZAC Tsararano-Dembéni,
 - ZAC de Doujani,
 - ZAE du Sud,
 - ZAC de Mjini,
 - Etudes préalables pour l'aménagement de Longoni
 - Pôle Touristique d'Hanyoundrou
 - ZAE des Badamiers
- Aménagement agricole :
 - Zone de Mro Mouhou
- Activité foncière
 - Stratégie et ingénierie foncière Vice rectorat,

Le passage aux 35 heures, au 1^{er} janvier 2018, a conduit l'EPFAM à adapter ses horaires de travail. Il n'a pas été envisagé de mettre en place un système d'horaires variables ou un système conduisant à des RTT.

En mars-avril 2018 Mayotte a connu une situation sociale tendue avec de nombreux barrages, réduisant l'accès à nos locaux et conduisant l'établissement à fonctionner à effectif réduit, les agents ne pouvant se rendre sur leurs lieux de travail et le télétravail n'étant pas en place au sein de la structure.

« Le plan d'actions pour Mayotte » élaboré par le gouvernement a un certain nombre d'impacts sur la vie de l'établissement : mise en place d'une opération OIN, renforcement des effectifs de l'EPFAM, ...

Nonobstant ce contexte, 100 % des opérations et des actions prévues dans le cadre du budget initial ont été lancées.

Les travaux conduits par l'EPFAM, qui se font dans une totale collaboration avec les élus, la participation de l'EPFAM a de très nombreuses réunions portant sur les thématiques de développement du territoire, contribuent à positionner l'EPFAM dans le paysage mahorais et d'assurer la crédibilité de cet outil au service du territoire.

Les résultats de l'année 2018 n'auraient pas été possible sans un engagement réel et total de l'ensemble des agents de l'établissement.

II - Gouvernance

Le Conseil d'administration de l'EPFAM s'est réuni à 3 reprises en 2018. Les administrateurs ont été présents à près de 98 %.

Il convient de rappeler que sur proposition de son Président, le Conseil d'administration n'a pas mis en place de bureau ce qui se traduit par une approbation collégiale de 43 délibérations, toutes adoptées à l'unanimité.

Les évènements évoqués supra ont conduit à la nomination d'un nouveau Préfet, délégué du Gouvernement. M. le Préfet, en personne, participe, depuis son arrivée, à tous les Conseils d'administration. Il porte une attention particulière à l'activité de l'EPFAM.

En dehors de ses déplacements lors des Conseils d'administration et compte tenu de son expérience antérieure, il est convenu que le Président du Conseil d'administration fasse des déplacements intermédiaires. Ce sont donc 6 déplacements qu'il aura effectué, en 2018, à Mayotte.

De même, il est utile de mentionner que les relations développées avec les services déconcentrés de l'Etat à Mayotte permettent d'avoir un cadre de travail efficace.

Enfin, nous ne pouvons passer sous silence la qualité des échanges et le climat exceptionnel de travail réalisé avec l'ensemble des ministères de tutelle.

Sur la base des délibérations du conseil d'administration, ce sont **25** conventions qui ont été signées par l'établissement. Elles se répartissent comme suit :

a) **4 conventions foncières** :

- Une convention de stratégie d'intervention foncière passée avec le vice-rectorat de Mayotte, pour conduire une politique foncière globale sur les zones prévisionnelles d'implantation des constructions du vice-rectorat sur le territoire de Mayotte.
- Une convention de maîtrise foncière passée avec le Vice-rectorat de Mayotte, l'EPFAM mène l'ensemble des procédures en vue d'acquisitions foncières par le vice-rectorat nécessaire à la réalisation de ces projets.

- Une convention d'ingénierie foncière passée avec la Ville de Mamoudzou sur le village de Kawéni.
- Une convention relative à la maîtrise foncière passée avec la commune de Dembéni pour une acquisition foncière sur le périmètre opérationnel Tsararano-Dembéni.

b) 10 Conventions préopérationnelles et opérationnelles d'aménagement :

- Une convention opérationnelle relative à l'aménagement de la zone de Doujani passée avec la Ville de Mamoudzou – projet de ZAC de Doujani.
- Une convention de partenariat passée avec la Ville de Dembéni dont l'objet est d'acter la réalisation du projet d'aménagement de la zone de Tsararano-Dembéni pour une création de ZAC.
- Une convention constitutive d'un groupement de commandes pour la réalisation des études d'aménagement d'un pôle touristique à Hanyoundrou passée avec la Communauté de communes du Sud de Mayotte.
- Une convention préopérationnelle d'aménagement d'un 3^{ème} pôle de développement de Mayotte, zone Centre-Ouest passée avec le Conseil Départemental de Mayotte.
- Une convention préopérationnelle d'aménagement passée avec la Communauté de communes du Sud de Mayotte, pour la réalisation du projet d'aménagement de la zone d'activités économiques du Sud à Malamani, sur le territoire de la Commune de Chirongui.
- Une convention préopérationnelle relative à l'aménagement d'un projet de ZAC de Mjini passée avec la Communauté de communes du Sud de Mayotte.
- Une convention préopérationnelle relative à l'aménagement foncier rural sur le site de Mro Mouhou passée avec la ville de Bandré
- Une convention de partenariat passée avec la Communauté de communes de Petite-Terre, elle a pour objet d'acter la réalisation du projet d'aménagement de la zone d'activités économiques de Labattoir, sur le territoire de Dzaoudzi-Labattoir
- Une convention préopérationnelle d'aménagement d'une zone d'activités économiques à Ironi Bé sur le territoire de la commune de Dembéni et la Communauté d'agglomération de Dembéni – Mamoudzou.
- Une convention préopérationnelle d'aménagement du Sud de Dembéni-Iloni sur le territoire de la commune de Dembéni et la Communauté d'agglomération de Dembéni – Mamoudzou

c) 2 Conventions de partenariat :

- Une convention de partenariat passée avec le conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres qui consiste aux deux parties de collaborer pour mener à bien des opérations foncières qui interviennent dans le cadre de la mise en œuvre de projet en faveur de la protection et de la restauration des paysages, des espaces naturels remarquables, des équilibres biologiques et de l'adaptation aux changements climatiques.

- Une convention de partenariat passée avec le Point Accueil Installation, qui est une démarche contribuant à améliorer la politique départementale d'installation et transmission en agriculture afin de permettre une dynamique de proximité pour l'accompagnement de toutes personnes porteuses d'un projet d'installation en agriculture.

d) 5 Conventions financières :

- Une convention de cofinancement d'études passée avec la Caisse des Dépôts.
- Une convention de financement FRAFU pour les études relatives à la zone de Tsararano-Dembéni passée avec la Préfecture de Mayotte.
- Une convention de financement FRAFU pour les études relatives à la ZAC de Doujani dans le village de Doujani passée avec la Préfecture de Mayotte.
- Une convention de financement relatif aux études sur 8 secteurs pour l'Opération d'intérêt national passée avec la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages.
- Une convention de financement relatif aux études stratégiques foncières et à la production de logement sur les différents pôles urbains pour l'Opération d'intérêt national passée avec la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages.

e) 4 Autres conventions signées :

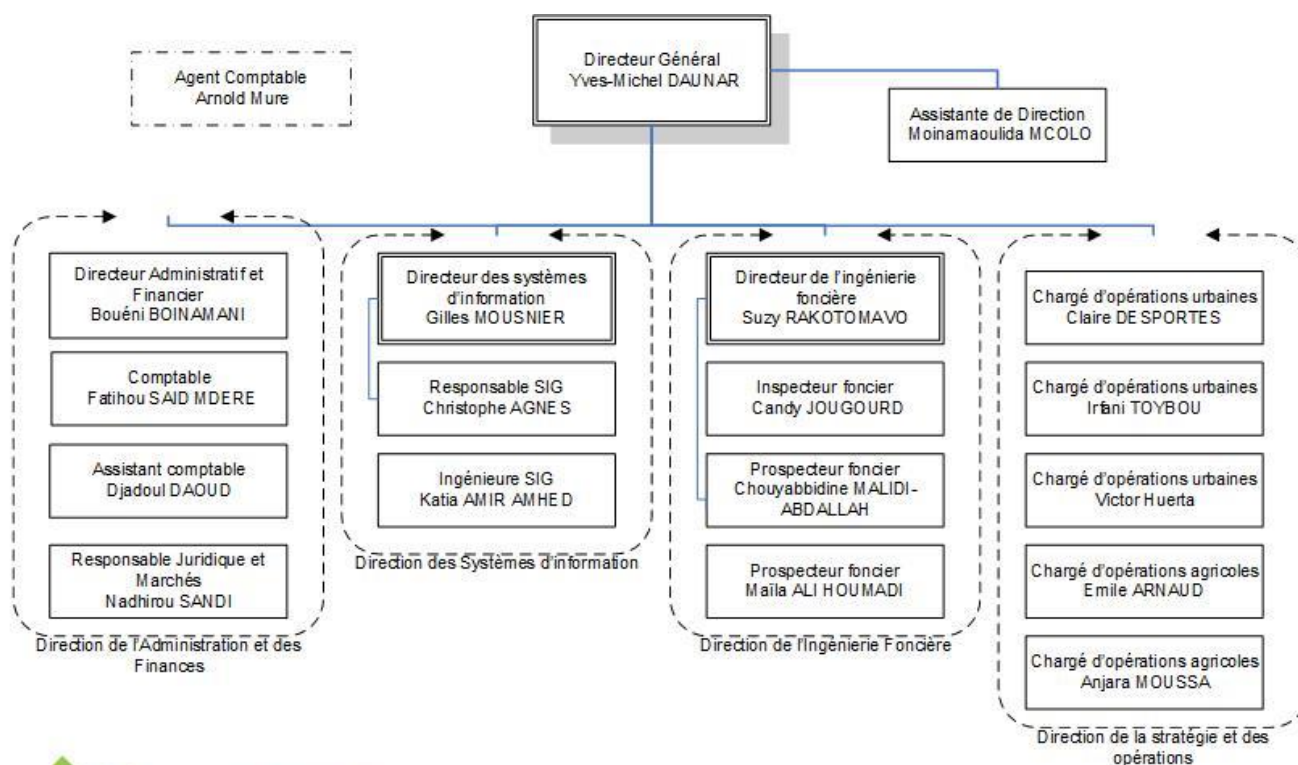
- Une convention annuelle 2018 passée avec l'Agence de services et de Paiement (ASP) agissant comme prestataire pour le compte de l'EPFAM.
- Une convention TéléPac 2018 passée avec la Direction de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt.
- Une convention de prêt de GPS passée avec la Direction de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt – cadrage des relevés parcellaires géographiques des agricultures pour la télédéclaration du dossier PAC 2018.
- Une convention relative à la participation de l'office de développement de l'économie agricole d'outre-mer en faveur de la mise en place de la télédétection pour l'identification des cultures à Mayotte.

III – Les Moyens de l'EPFAM

III-1 – Les moyens humains

L'effectif autorisé de l'EPFAM est passé de 10 ETP en 2017 à 18 ETP pour 2018, dont 4 agents supplémentaires actés en juin 2018, pour faire face à un accroissement sensible de notre activité et prévu dans « le plan d'actions pour Mayotte ».

L'organigramme de l'EPFAM s'établit au 31 décembre comme suit :



Organigramme nominatif de l'EPFAM – décembre 2018

L'EPFAM développe une politique d'accueil de stagiaires dans le but de permettre aux jeunes, d'une façon générale de Mayotte, d'acquérir un minimum de savoir faire au sein de l'EPFAM.

Ce sont donc 6 stagiaires qui ont pu travailler au sein de l'établissement pour un total de 21 mois de stage.

La formation concerne aussi le personnel de l'EPFAM. Aussi, différentes formations portant sur des domaines différents ont été organisées au sein de l'établissement pour un nombre total de 272 jours x agents.

Il s'agit d'un réel investissement dont l'objectif est de favoriser la montée en puissance des agents, déjà fortement mobilisés au sein de l'établissement.

III-2 – Les moyens matériels

Afin de permettre aux agents de disposer de bonnes conditions de travail plusieurs actions ont été réalisées :

- Le lancement des travaux de la cafétéria afin de permettre aux agents de disposer d'un lieu de restauration et pas que d'un simple bout de fenêtre,
- L'acquisition de deux véhicules supplémentaires dont un scooter pour faciliter les déplacements dans Mamoudzou,
- L'acquisition de matériels informatique et de logiciels métier.

IV – Les actions d'aménagement

IV-2 – Actions stratégiques et études générales

L'action de l'EPFAM peut être résumées comme suit :

| Libellé | Avancement |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Actions stratégiques</i> | |
| Observatoire du parcellaire agricole | En cours |
| Elaboration des documents stratégiques de l'EPFAM PSO, PPI et PSIA | En cours – après relance de la consultation |
| Etudes de définition de l'OIN | Rapport préalable rendu fin janvier. |
| Etudes d'intervention foncière sur les territoires de Koungou, Mamoudzou et Dembeni (lancé en 2017) | Rapport remis en septembre 2018 |
| Extension étude de stratégie foncière à l'ensemble du territoire, | En cours, fin prévue mars 2019 |
| Réflexion sur le rééquilibrage du Centre ouest | En attente signature de la convention avec le département |
| <i>Etudes générales programme 2018</i> | |
| Identification des besoins d'adaptation de la réglementation locale en matière foncière, | Travaux conduits dans un cadre partenarial avec Maître PONS, Mayotte Topo, et la CPI et un consultant. Rapport rendu en décembre 2018. |
| Diversification des produits logements, | Réflexion autoconstruction en cours ayant abouti à la définition de modèles opérationnels, un prototype (charpente métallique) ayant été montée en Belgique et visité par une petite délégation technique |
| Capacité de charge du territoire, | Contact pris avec des universitaires (UBO, CU de la Réunion) Cahier des charges à réaliser |

IV-1 – L'aménagement urbain

L'année 2018 a été marquée par le lancement des premiers projets d'aménagement urbain portés par l'EPFAM. Plusieurs projets ont démarré en septembre 2018, ZAC de Doujani, ZAC de Tsararano-Dembéni, ZAE de Malamani, pôle agricole de Mro Mouhou et l'aménagement du village de Longoni. La consultation sur Mjini a été relancée, suite à une remise en cause de son offre par le candidat retenu initialement, le marché a été attribué et notifié en janvier, par ailleurs, le projet d'aménagement d'une zone d'écotourisme à Hagnoundrou a été notifié en décembre, le premier copil ne s'étant tenu qu'en janvier 2019.

100 % des projets ont été lancés en 2018.

ZOOM sur les projets

1. ZAC de Doujani

Partenaires : Commune de Mamoudzou et Cadema

Surface constructible : 12 ha

Eléments de programme : 1000 logements dont 40% de logements sociaux, cimetière, école primaire, plateau sportif, commerces

Enjeux clés : relogement des populations sur site, écoquartier, agriculture urbaine

Stade du projet : études pré opérationnelles

Avancement : Diagnostic rendu en décembre 2018, dossier de création de ZAC prévu pour mai 2019, dossier de réalisation de la ZAC prévu pour octobre 2019

Equipe retenue : **SCE/ Harappa/Arch'Adapt**

Montant total des marchés subséquents en cours : 391 145 euros

2. ZAC Tsararano-Dembéni : études opérationnelles

Partenaire : Ville de Dombéni

Périmètre de réflexion : 100 ha

Eléments de programme : 1 500 logements (135 000 m² SDP), 2 500 m² surfaces commerciales, 2 200 m² commerces de proximité, 10 000 m² d'équipements scolaires, 7 300 m² de bureaux et d'espaces culturels et, enfin, 15 000 m² de caserne de gendarmerie sur une emprise foncière de 3 ha.

Equipe de maîtrise d'œuvre retenue : TEKHNE (architecte/urbaniste, mandataire), Esprit du Lieu (paysagiste), BET TEMA (bureau d'études techniques en VRD) et SETEC INTERNATIONAL (management de projet).

Equipe environnementale : CYATHEA et HYDRETTUES

Montant des marchés : un montant total de **254 440 €** réparti entre 144 600€ (marché subséquent n°1, lot conception et maîtrise d'œuvre urbaine) et 109 840€ (MS1, lot études environnementales).

Avancement : le diagnostic urbain complet a été réalisé et le dossier étude d'impact finalisé. Le **dossier de création est en cours de finalisation** pour un rendu prévu en avril 2019. L'approbation du dossier de création est prévue au mois de juin. La concertation a démarré le 18 décembre

3. Aménagement d'une zone d'activités économiques du Sud

Partenaires : Communauté de Communes du Sud et Commune de Chirongui

Périmètre de projet : 15 ha

Eléments de programme : abattoir bovin, cuisine centrale, déchetterie, unité de méthanisation, bureaux, pépinière d'entreprise

Enjeux clés : articulation avec le quai de transfert existant, premier abattoir bovin de Mayotte

Stade du projet : étude de faisabilité

Avancement : Diagnostic rendu en décembre 2018, scenario d'aménagement validé en janvier 2019, début des études opérationnelles prévu pour avril 2019.

Equipe retenue : **Synthèses/Isaure Alavoine/ETG**

Montant du marché en cours : 79 650 euros

4. Aménagement urbain du village de Longoni

Partenaire : Commune de Koungou

Lancement du projet : septembre 2018

Périmètre de réflexion : 80 ha

Eléments de programme : 1000 logements dont 40% de logements sociaux, école primaire, plateau sportif, commerces

Enjeux clés : densification, requalification de l'habitat existant, articulation avec le projet du Lycée des métiers du bâtiment

Stade du projet : étude de faisabilité

Avancement : Diagnostic rendu en décembre 2018, fin de l'étude prévue pour mars 2019

Equipe retenue : **Harappa/ SCE/Arch'Adapt**

Montant du marché en cours : 236 984 euros

5. Aménagement d'une zone écotouristique à Hagnoundrou

Partenaires : Communauté de Communes du Sud et commune de Bouéni

Périmètre de projet : à déterminer

Enjeux clés : réflexion stratégique globale sur le potentiel de développement touristique de Mayotte, et en particulier du territoire Sud, déclinaison de cette stratégie sur le site d'Hagnoundrou,

élaboration d'un programme d'aménagement écotouristique en cohérence avec les orientations stratégiques proposées

Stade du projet : étude de faisabilité

Avancement : Diagnostic prévu pour mars 2019, rendu final prévu en juillet 2019.

Equipe retenue : **RZK.MKS/Canopee/Antony/PKA**

Montant du marché en cours : 107 100 euros

En conclusion, l'avancement des opérations peut être résumé comme suit :

| Libellé | Avancement à fin 2018 | Montant |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------|
| Etudes d'aménagement urbain concernant les opérations suivantes : | | |
| ZAC Tsararano-Dembéni, | Dossier de création en cours | 254 440 |
| ZAC de Doujani, | Dossier de création en cours | 391 145 |
| ZAE du Sud, | Scénarios en cours | 79 650 |
| ZAC de Mjini, | Attribué | 668 475 |
| Etudes préalables pour l'aménagement de Longoni | Diagnostic et premières propositions | 236 984 |
| Pôle Touristique d'Hanyoundrou | notifié | 107 100 |
| ZAE des Badamiers | Notifié | 87 675 |
| | | |
| Aménagement agricole : | | |
| Zone de Mro Mouhou | Scénarios d'aménagement en cours | 105 925 |

La totalité des opérations prévues au budget ont donc été lancées.

Le montant total des engagements, concernant l'aménagement urbain, s'élève à : 1 931 394 €.

IV-2 – L'aménagement agricole

La mise en place du pôle agricole a été effective en septembre 2018.

1. Aménagement de pôles agricoles :

1. Aménagement de pôles agricoles

Mro Mouhou

Le projet d'aménagement de pôle agricole de Mro Mouhou est coordonné par un chargé d'opérations aménagement. Les chargés d'opérations agricoles participent aux comités et à l'ensemble des réflexions menées sur ce projet.

Pôle agricole de Mro Mouhou : étude de faisabilité

Partenaire : Ville de Bandré

Périmètre de réflexion : 22 ha

Equipe retenue : ELAN OI, VI-A-TERRA et ESPACES

Montant du marché : 105 925 € (initial) // 121 125 € (avenant n° 1)

Durée de l'étude : 8 mois (septembre 2018 – mai 2019).

Avancement : Le diagnostic a été finalisé en 2018. Le bureau d'études est en train d'élaborer les scénarios d'aménagement qui feront l'objet d'une présentation en COTECH le 30 janvier et en COPIL fin février. La fin de l'étude est prévue fin mai.

Malamani / CCSUD

Le CA du 28 novembre 2018 a délibéré favorablement en faveur d'un projet de convention entre l'EPFAM et la CCSUD concernant la réalisation d'études préopérationnelles sur l'aménagement d'un pôle agricole dans la plaine de Miréreni-Malamani. Des échanges ultérieurs ont donné lieu à la préparation d'un avenant à cette convention qui élargi le périmètre à l'ensemble de la CCSUD et à des études préopérationnelles pour la définition de pôles agricoles dans chaque commune du Sud Mayotte.

2. L'assistance à maîtrise d'ouvrage sur des projets d'installation et de modernisation

Le pôle agricole assure une mission d'accompagnement aux porteurs de projets agricoles investis dans un projet d'installation ou de modernisation d'exploitation agricole. L'année 2018 a fait l'objet de nombreuses réunions avec les représentants institutionnels, les partenaires techniques et les organismes financiers afin de bien caler les modalités de cette prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage proposée aux porteurs de projets.

L'EPFAM est aujourd'hui doté des outils nécessaires à la réalisation de cette prestation et les travaux initiés avec les porteurs de projets en 2018 continueront de manière plus formelle en 2019 et les années suivantes.

Sur l'année 2018, 9 porteurs de projet ont été accueillis au sein de l'EPFAM. 6 projets sont encore en cours et 3 ont été stoppés.

Parmi les projets en cours l'EPFAM est pour certains en attente depuis plusieurs mois de documents justificatifs de la part des porteurs de projets. Le début d'année 2019 a donc vu l'apparition d'autres porteurs de projets, sélectionnés avec rigueur sur l'état d'avancement du projet et sur le degré d'implication des porteurs.

Le tableau ci-dessous fait état des projets suivis en 2018.

| Porteur de projet | Projet | Début accompagnement | Remarques |
|----------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Chamsidine Ahmed | Equipement d'un abattoir de volailles | mars-18 | Décision d'arrêt de l'accompagnement par l'EPFAM |
| Soumaila Moeva | <i>Installation JA: Ylang, Vanille, fruits, volailles</i> | <i>avr-18</i> | <i>Projet en cours : Manque de devis, absences fréquentes du PP et projet toujours en évolution</i> |
| Christophe Holzer | Installation JA: Maraîchage, ananas | août-18 | Projet en cours : foncier exploité actuellement non maîtrisé et à la recherche d'un autre foncier pour déménager. |
| Daniel Abdou Soilihi | Installation JA: Maraîchage, Volailles, Bovins, Ovins | nov-18 | Projet en cours |
| Thomas Chesneau | Installation JA: Maraichage, volailles | oct-18 | Projet en cours |
| EARL Fleury Coq | Modernisation: Volailles | mai-18 | Projet en cours : Rendez-vous décalés annulés ou décalés par le porteur de projet, des pièces administratives et des documents comptables toujours pas transmis à l'EPFAM |
| SARL Agri-Valley | Création : Conditionnement œufs | mai-18 | Projet en cours : Rendez-vous décalés annulés ou décalés par le porteur de projet, des pièces administratives et des documents comptables toujours pas transmis à l'EPFAM |
| Abdourahim Romouli | Modernisation : Bovins, coco | juil-18 | Le porteur de projet n'a pas voulu donner suite à l'accompagnement |
| Famille Romouli | Création : Transformation noix de coco | août-18 | Le porteur de projet n'a pas voulu donner suite à l'accompagnement |

3. Coordination d'une équipe pour des relevés GPS des surfaces agricoles dans le cadre de la Campagne PAC 2018.

L'année 2018 est la première année d'engagement de l'EPFAM dans la Campagne PAC. Sa mission a été limitée aux relevés GPS des parcelles pour les primo déclarants. Les difficultés rencontrées pour contacter l'ensemble des agriculteurs concernés ont amené l'EPFAM à réaliser des rajouts pour des déclarants des années antérieures.

344 RPG ont été réalisés en 2018 par l'ensemble des partenaires. Avec l'aide de vacataires mis à disposition par la DAAF, l'EPFAM a réalisé 182 relevés, soit 53% des RPG.

Tableau des RPG réalisés

| CAPAM | COOPADEM | COOPAC | EPFAM |
|-------|----------|--------|-------|
| 116 | 44 | 2 | 182 |

5. Participation à la structuration des filières fruits et légumes

L'EPFAM a répondu, en partenariat avec l'UCOOPAM, l'EPNFPA et AVIMA à l'Appel à Projet AAP 2017-16.4.1- Type d'Opérations 16.4.1 Approches collectives sur des projets de structuration de filières - Programme de Développement Rural de Mayotte 2014-2020.

Le but de ce projet (structuré en 5 Actions) est de créer un contexte favorable à une meilleure production et commercialisation des fruits et légumes à Mayotte. Ceci, doit se traduire par l'augmentation en quantité et en qualité de la production, de la commercialisation et de la valorisation des fruits et légumes produits. Il doit également permettre de garantir aux consommateurs des produits de qualité en assurant la traçabilité des fruits et légumes commercialisés et en favorisant la transition des filières végétales vers l'agriculture biologique pour une meilleure valorisation de la production dans le respect de l'environnement et de la santé humaine.

La participation de l'EPFAM à ce projet a été actée par la signature de la convention N° RMAY160418DA0990011 relative à l'attribution d'une aide de l'ODEADOM et du FEADER de 132 865.90€ destinée à l'emploi d'un chargé d'opération dont la mission est de développer l'Agriculture Biologique sur le territoire.

6. Saisine du Préfet de Mayotte sur le Droit de Prémption Agricole de l'EPFAM

En séance du 28 novembre 2018, le Conseil d'administration a autorisé l'Etablissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM) à solliciter l'exercice du droit de préemption dans le cadre de ses missions SAFER.

L'EPFAM étant habilité par le code rural et de la pêche maritime à exercer ce droit de préemption en matière agricole, la saisine du préfet a été réalisée.

L'EPFAM attend maintenant que l'autorité administrative saisie recueille l'avis des commissions départementales d'orientation de l'agriculture et de la CAPAM et consulte le public dans des conditions permettant de recueillir ses observations.

Au vu de ces avis et de la synthèse des résultats de la consultation du public, les conditions d'exercice du droit de préemption seront fixées par décret.

7. Rachat du foncier équipé de l'exploitation agricole Primeurs de Mayotte à Vahibé, Commune de Mamoudzou.

Le CA de l'EPFAM a délibéré le 28 novembre 2018 sur le rachat du foncier équipé de l'exploitation agricole Primeurs de Mayotte à Vahibé, commune de Mamoudzou.

Le rachat de ce foncier de 3.3ha équipé d'un bâtiment d'activité, de 6 000m² de serres et de réserves d'eau d'une contenance totale de 5 000m³ a été décidé alors que le propriétaire était en phase de morceler le terrain pour en faciliter sa vente. En tant que SAFER et ayant comme mission notamment « de favoriser l'installation, le maintien et la consolidation d'exploitations agricoles ou forestières afin que celles-ci atteignent une dimension économique viable, etc. », l'EPFAM a entamé en 2018 les procédures de rachat qui doivent se concrétiser au premier semestre 2019 avec la reprise de ce site par des porteurs de projets ayant été rigoureusement sélectionnés à la suite d'un appel à projet.

V- Les actions foncières

V.1.1 - Le rôle du pôle foncier

Le pôle ingénierie foncière de l'EPFAM est d'abord un outil au service de l'aménagement. Il est à sa disposition pour l'aider à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière.

L'EPFAM dans son rôle d'opérateur foncier ne fait, actuellement, du portage foncier, que pour ses propres projets d'aménagement.

Dans le contexte particulier de Mayotte, l'EPFAM ne fait pas de la régularisation foncière, mais il accompagne également les collectivités territoriales ou encore les services publics pour dans le cadre d'une mission d'ingénierie de maîtrise foncière, de veille foncière ou encore de stratégie foncière.

Enfin, en tant qu'opérateur d'aménagement et de foncier, l'EPFAM a une volonté et une politique de réguler les prix du foncier, en agissant sur le coût d'acquisition du foncier, mais aussi sur les coûts des travaux d'aménagement.

V.1.2 - Les réalisations

- **Des négociations qui ont abouti à une vente :**

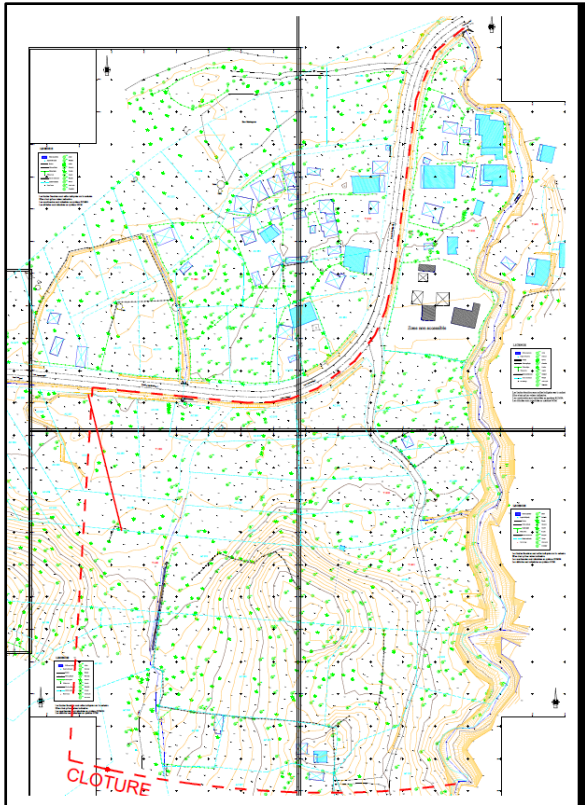
2018 a été la première année de plein exercice de l'Établissement public foncier et d'aménagement. Une année marquée par le démarrage des opérations d'aménagement et notamment des études pré opérationnelles : la ZAE du Sud, la ZAC de Tsararano, la ZAC de Doujani ; des opérations où le pôle foncier est intervenu au service de l'opération d'aménagement.

C'est ainsi qu'en décembre 2018, l'EPFAM est devenu propriétaire pour la première fois, d'un terrain de 7 ha 23 a 40ca. L'acquisition est réalisée en vue de la réalisation de la ZAE du SUD.



Outre les opérations d'aménagement sur lesquelles le pôle foncier intervient au service de l'aménagement, le pôle foncier de l'EPFAM intervient auprès d'entités publiques telles que le Vice Rectorat dans le cadre de conventions de stratégie ou de maîtrise foncière.

L'EPFAM a permis au Vice Rectorat de Mayotte, d'acquérir l'assiette foncière nécessaire à la réalisation de son projet de lycée des métiers du Bâtiment, en août 2018.



Situation du projet : Commune de Koungou — Village de Longoni.

Surface acquise : 2ha 65 a 74ca

Situation du site : site occupé par des constructions « en dur » non achevées et des cultures → objectif 2019, la libération des emprises.



- **Des négociations qui ont abouti à des accords de prix de vente**
- ✓ Toujours pour le compte du Vice Rectorat, avec son partenaire l'ASP, l'EPFAM a fait une proposition d'acquisition validée par les vendeurs de la parcelle pour la réalisation d'un lycée à Mtsangamouji.



Lycée de Mtsangamouji

Surface nécessaire : 3 ha

Date prévisionnelle signature de l'acte de vente : février 2019

- ➔ Objectif 2019, il faut instaurer l'utilité publique (dossier DUP) pour permettre l'acquisition du foncier nécessaire, permettant l'accès à la parcelle.

- ✓ Dans le cadre des conventions d'ingénierie foncière et d'ingénierie de maîtrise foncière passées avec la ville de Mamoudzou, l'EPFAM a permis également de valider les prix d'acquisition de 2 terrains nécessaires au projet NPNRU du quartier de Kawéni (pour permettre la réalisation d'un espace public et la construction de logements d'urgence).
- ✓ Pour l'activité agricole, le pôle foncier en collaboration avec le chargé de projet agricole, a fait une proposition de vente d'une exploitation agricole en vue d'une reprise par un porteur de projet. Une proposition validée par le vendeur.
- **Un premier dossier de ZAD déposé**

Dans le cadre de la convention de maîtrise foncière passée avec la Ville de Dombéni, l'EPFAM et la Commune ont décidé d'instituer une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur l'ensemble du périmètre lui permettant, entre autres, de s'assurer progressivement de la maîtrise foncière des terrains où est envisagé l'opération d'aménagement de type ZAC sise à Tsararano, tout en limitant la spéculation foncière pouvant naître de l'annonce d'un tel projet.

Le dossier de ZAD a été déposé le 17/04/2018 à la Préfecture. A ce jour, le dossier est toujours en cours d'instruction.



V.1.3 - Le plan de charge

- **Des nouvelles conventions d'ingénierie de maîtrise foncière et de veille foncière.**

D'autres conventions de veille et d'ingénierie de maîtrise foncière ont été passées en conseil d'administration de novembre 2018 :

- Convention d'accompagnement avec le SIDEVAM,
- Convention d'accompagnement avec la Communauté de Commune de Petite-terre pour le projet de rénovation urbaine du quartier de la Vigie,

- Convention d'accompagnement avec la Commune de Koungou pour le projet de rénovation urbaine du quartier de Majicavo.

En novembre 2018, l'EPFAM a passé au conseil d'administration, une convention d'ingénierie de maîtrise foncière avec la Commune de Bandraboua pour l'opération « revitalisation du centre-bourg de Dzoumogné », et la convention d'ingénierie de maîtrise foncière pour l'opération d'aménagement dit « Banzama-Bandrajou », sur le NPNRU de Kaweni.

- **Droit de préemption agricole**

Les dispositions de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt modifient:

- **la procédure d'agrément des SAFER,**
- **L'octroi des droits de préemption**

Par délibération du CA du 28 novembre 2018, l'EPFAM valide la demande d'octroi des droits de préemption agricole. Le dossier est transmis pour instruction à la préfecture.

V.1.4 - Synthèse

- **L'activité générale du pôle ingénierie foncière**

L'activité du pôle ingénierie foncière comptait en fin 2018 :

- 16 dossiers en suivi actif dont :
 - 4 pour le compte du vice rectorat de Mayotte,
 - 3 dans le cadre d'opérations NPNRU,
 - 3 ZAC,
 - 1 zone d'activité économique,
 - 1 dans le cadre d'opération de revitalisation de centre bourg,
 - 1 pour de l'activité agricole,
 - 1 pour un projet d'aménagement, au sein du périmètre NPNRU de Kawéni,
 - 1 pour l'accompagnement du SIDEVAM,
 - 1 pour l'accompagnement du conservatoire du littoral.
- 10 dossiers en attente d'études ou de précisions dont :
- Et des dossiers dits « prospections foncières » qui découlent du suivi référentiel du foncier des territoires communaux partenaires de l'EPFAM ou encore en lien avec la mission de prospection et de veille foncière que l'EPFAM doit dans le cadre des conventions d'accompagnement avec le Vice Rectorat ou encore le conservatoire du Littoral.

VI- Les activités supports

VI-1 – La direction des systèmes d'information

- Un atlas avec localisation et prise de vue sur site de toutes les parcelles Urbaine et à Urbanisé, du foncier Etat de Mayotte,
- La conclusion du dossier de réponse de l'appel à projet d'Observatoire du Parcellaire Agricole de Mayotte, validation de la charte en cours (avec CAPAM, UCOOPAM, JA, ASP, DAAF, CIRAD, EPN, DEAL et CD via la DRTM), récupération de pièces justificatives et montage financier. La décision juridique pour la subvention de création a été validée en janvier 2019,
- Des cartographies pour l'ensemble des pôles de l'établissement, mis en place les données préformatées pour les utilisateurs et assuré une formation initiale au logiciel QGis,
- Les cartographies pour le rapport OIN,
- L'inventaire du patrimoine du SMIAM,
- Le géoréférencement des DIA, pour croisement avec les zones d'intérêt (CDL, Pole agricole et autres zones d'aménagement).
- L'atlas du foncier état en zone agricole (travail en partenariat avec la DAAF pour la production d'un rapport destiné à la préfecture).

Par ailleurs, il convient de souligner l'apport de la DSIO dans le développement de la coopération interservices, voire inter entités contribuant ainsi à la vulgarisation de l'outil systèmes d'information géographique (SIG) à l'échelle du territoire :

- Commande de photos satellites Pléiades de Mayotte à des intervalles de temps propre à des utilisations futures d'analyse par télédétection de l'ensemble de Mayotte (ces photos ont depuis été partagées avec le BRGM, L'INSEE Mayotte et la mairie de Mamoudzou pour leurs travaux)
- Appui cartographique à la CAPAM dans sa réflexion sur son PSDAR.
- Participation avec la DEAL au lancement de l'Observatoire de Mayotte via le club SIG de Mayotte
- Partenariat avec la DEAL et l'IGN pour les travaux de constitution du référentiel OCS Ge de Mayotte, millésime 2011 et 2016, nous sommes en négociation pour un millésime 2020 qui sera basé sur une photo satellite Pléiade (plus rapide que l'attente d'une nouvelle orthophoto aérienne de Mayotte).
- Présence appuyée à la majorité des réunions du Réseau Rural de Mayotte, nous nous sommes fait connaître comme nouvel interlocuteur auprès de la CAPAM, L'UCOPAM, les JA, le PAI, L'EPN, le CFA, etc. ...
- Gestion des plannings des vacataires, et la remontée d'information pour tous les primo déclarant de la campagne PAC 2018. Nous avons réalisé 182 RPG durant cette campagne raccourcie d'un mois soit un record absolu pour Mayotte.
- Participation au projet LESELAM 2 porté par la CAPAM.
- Participation active à des réunions, sur les fonds FEADER, la marque Mayotte, les abattoirs, la ressource en eau souterraine à vocation agricole.
- Travaux avec EDM sur le rôle de l'EPFAM dans leur projet de centrale solaire virtuelle de 10MW.

VI-2 – La dimension administrative et juridique

1. Activités juridiques

En 2018 l'établissement a élaboré un planning pour la mise en place du droit de préemption agricole au sein de la structure. Ce planning définit les travaux menés en plusieurs phases :

- *Recherches et note de synthèse sur le droit de préemption agricole ;*
- *Rédaction d'une note d'information des notaires sur la mise en place de la SAFER de Mayotte,*
- *Recherche et note de synthèse sur la composition et mise en place de la commission départementale EPFAM.*

Le dossier instituant la demande du droit de préemption agricole, intégrant une note de motivation a été présenté au Conseil d'administration de l'établissement du 21 novembre 2018.

Des travaux de recherches juridiques, ont fait l'objet de notes de synthèse reprenant le bilan des recherches menées, notamment sur :

- *Le transfert du foncier Etat vers le Conseil Départemental,*
- *Le recueil des actes administratifs : les recherches visaient la réglementation applicable et mise en place de ce recueil. Ce travail a abouti à la mise en place de deux registres tenus à l'accueil de l'établissement (registre des délibérations et registre des décisions), plus la conservation par le juriste des délibérations signées, dans un recueil des délibérations.*

La nomination du responsable juridique de l'EPFAM en qualité de délégué à la protection des données (DPO) a été officialisée par une décision du directeur générale de l'établissement de septembre 2018.

2. Activités marché public

La commission des achats interne s'est réunie 13 fois à l'initiative du responsable des marchés pour des ouvertures des plis et des jugements des offres pour différentes affaires traitées par l'établissement.

Au cours de l'années 2018, 17 dossiers ont été soumis à la Commission pour lesquels 16 demandes d'avis ont été envoyées au contrôleur budgétaire et des observations ont été formulées, dont un avis défavorable.

Le montant des marchés notifiés par l'EPFAM en 2018 s'élève à **2,5 Millions d'euros**. Pour cette première année complète de l'établissement, l'établissement comptabilise 19 marchés (+lots) attribués, dont 18 concernent des marchés de service. Un seul marché des travaux attribué en 2018, et ne dépassant pas les seuils, ce marché n'a pas été soumis aux procédures de marchés publics.

L'EPFAM, a notamment passé des accords-cadres, en montant pour la réalisation des prestations topographiques sur tout le territoire Mahorais (363 K€) et pour la mission d'ingénierie et d'investigations géotechniques (411 K€).

| Marchés de Fournitures et SERVICES | | | | | | |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|---------------|
| OPERATION | OBJET | ATTRIBUTAIRE | DATE DE SIGNATURE | MONTANT DU MARCHE HT | AVENANT Date et Montant | MONTANT TOTAL |
| 18S0001 (2 lots) (18S0003) | Missions d'ingénierie et d'investigations géotechniques | GEOLITHE MAYOTTE (Lot 1) | 26 /07/2018 | 260 700,00 € | | |
| | | SEGC MAYOTTE (Lot 2) | | 150 000,00 € | | |
| 18S0004 | Expérimentation de réalisation de deux maisons en Autoconstruction encadrée | HARAPPA | 05/04/2018 | 79 000,00 € | | |
| 18S0005 | Etudes de faisabilité aménagement de Longoni | HARAPPA | 23 /08/2018 | 236 984,00 € | | |
| 18S0006 | Etudes de faisabilité - (ZAE) de Malamani | SYNTHESES | 27/07/2018 | 79 650,00 € | | |
| 18S0009 | Réalisation de prestations topo et foncières sur le territoire de Mayotte - Lot 3 | URBIS | 20/04 /2018 | 143 950,00 € | | |
| 18S0010 | Réalisation de prestations topographiques et foncières sur le territoire de Mayotte - Lot 3 | Mayotte Topo | 23/04/2018 | 363 140,00 € | | |
| 18S0011 | Etudes de faisabilité pour la réalisation d'un pôle agricole à Mro Mouhou | ELAN OI | 20/09/2018 | 105 925,00 € | | |
| 18S0012 18C0001 (Accord-cadre) | Etudes opérationnelles Tsararano - Dembéni | Lot 1 TEKHNE D'ARCHITECTURE (18S0019) | 17/09/2018 | 144 600,00 € | | |
| | | Lot 2 CYATHEA (18S0019) | 17/09/2018 | 109 840,00 € | | |
| 18S0013 | Etudes de faisabilité de l'aménagement d'une zone d'écotourisme à Hagnoundrou | Urbaniste OPQ Guillaume RZK | 7/12/2018 | 107 100,00 € | | |
| 18S0015 18C0003 (Accord cadre) | Etudes opérationnelles d'aménagement de Doujani | Lot 1 SCE | 1/10/2018 | 299 860,00 € | | |
| | | Lot 2 CYATHEA | 1/10/2018 | 91 285,00 € | | |
| 18S0017 | Etude de faisabilité Aménagement d'une ZAE à Labattoir | ZONE UP R. COUSIN | 20/12/2018 | 87 675,00 € | | |
| 18S0018 | Elaboration des documents stratégiques de l'EPFAM (PSO, PPI, PSAI) | ACTIFATIS | 6/12/2018 | 220 050,00 € | | |

| Marché des TRAVAUX | | | | | | |
|--------------------|-------|--------------|-------------------|------------|---------|------------------|
| OPERATION | OBJET | ATTRIBUTAIRE | DATE DE SIGNATURE | MONTANT DU | AVENANT | MONTANT TOTAL HT |

| | | | | MARCHE HT | Date et Montant | |
|-----------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|------------|
| M2018-016 | Réalisation d'un réfectoire abritant les bureaux de l'EPFAM | A.M.C Atelier Menuiserie et Charpente | 31/08/2018 | 24 990,67 € | 17/10/2018 1 894,68 € | 26885.35 € |

NOMBRE TOTAL DES MARCHES ATTRIBUES : 16

MONTANT TOTAL : 2 506 644.35 €

3. Activités administration – finances.

L'essentiel de l'activités porte sur les questions ressources humaine et comptabilité qui se déclinent comme suit :

- Contrat de travail,
- Gestion des congés,
- Formation,
- Salaires,
- Comptabilité budgétaire,
- Comptabilité générale.

Les principaux chiffres financiers de l'exercice sont récapitulés comme suit :

| | Autorisé | Réalisé | % |
|----------------------------------|-----------------|----------------|----------|
| ETP hors plafond | 18,2 | 18,2 | 100 |
| Autorisation d'engagement dont : | 13 957 020 | 6 170 376,68 | 44 |
| Personnel | 883 120 | 784 519,59 | 89 |
| Fonctionnement (*) | 12 826 500 | 5 181 291,43 | 40 |
| Investissement | 247 400 | 204 565,66 | 83 |
| Crédits de paiement dont : | 6 233 020 | 4 743 446,49 | 76 |
| Personnel | 883 120 | 784 519,59 | 89 |
| Fonctionnement (*) | 4 981 500 | 3 626 732,57 | 73 |
| Investissement | 333 400 | 332 194,33 | 99 |
| Prévisions de recettes | 6 027 500 | 5 215 337,73 | 87 |
| Soit un solde budgétaire de | - 170 520 | + 471 891,24 | |

() du fait du statut de l'EPFAM, le fonctionnement comprend les activités préopérationnelles et opérationnelles de l'EPFAM et notamment les acquisitions foncières.*

Nombre de paiement : 425

Nombre de titre de recettes : 20

Ces chiffres appellent les commentaires suivants :

- Montant du stock foncier net est de 1,8 millions d'euros. Ce stock est principalement composé du cout d'acquisition du foncier sur Malamani,
- Premières recettes propre générées par l'activité foncière : 39886,40, correspondant à des prestations d'ingénierie de maîtrise foncière,

- Conventions de financement en attente de signature avec le Conseil départemental,

VII- Conclusions

L'activité de l'EPFAM au cours de l'année 2018 confirme sa montée en puissance au niveau du département de Mayotte