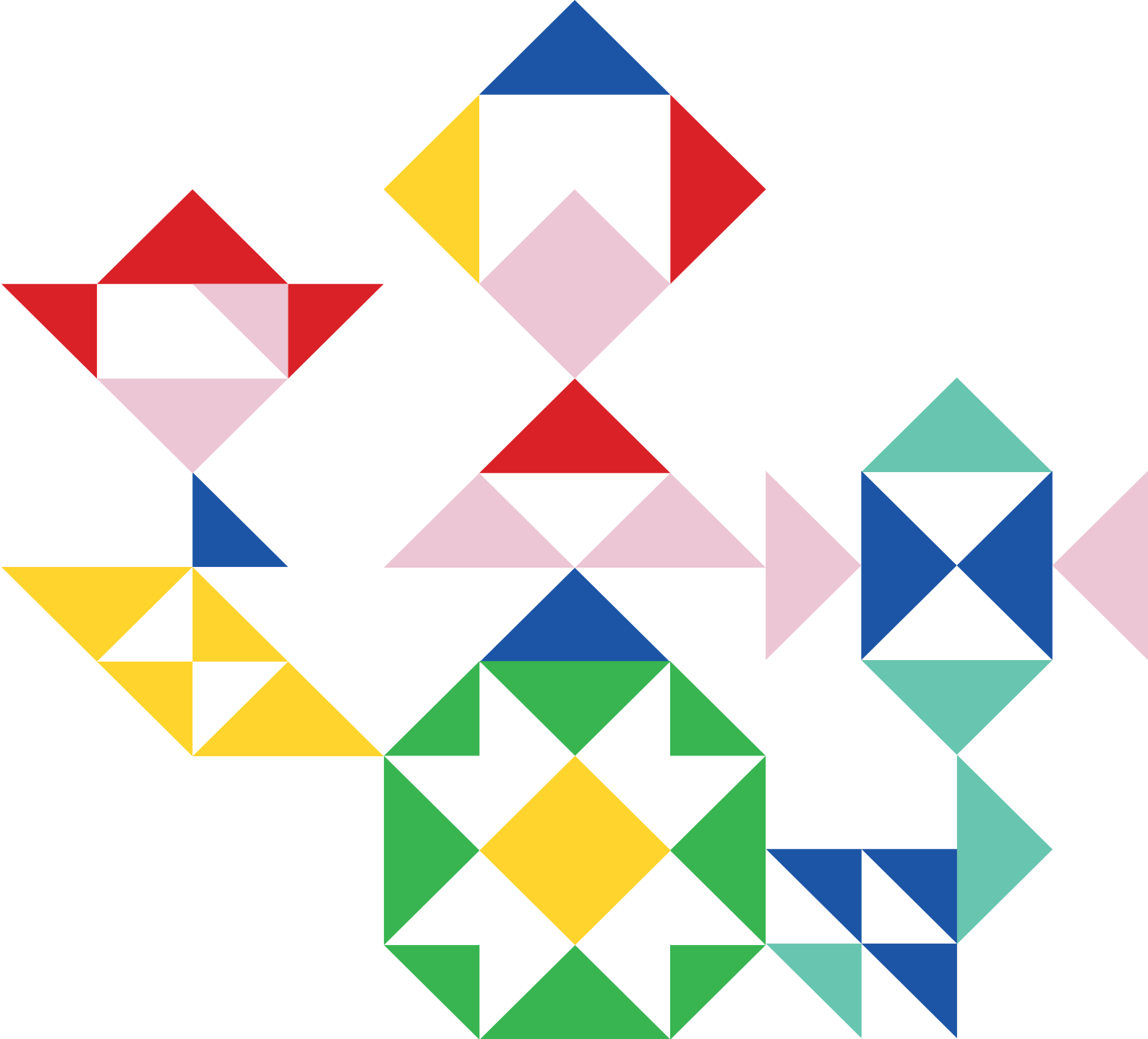




PLAN STRATÉGIQUE DE DÉVELOPPEMENT

2022 — 2026

*Principes, modalités et priorités de l'intervention
de l'Établissement public foncier
et d'aménagement de Mayotte*



EPFAM
ETABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
ET D'AMÉNAGEMENT
MAYOTTE



PLAN STRATÉGIQUE DE DÉVELOPPEMENT

2022 — 2026



Sommaire

ÉDITO
p.05

AVANT-PROPOS
p.06



01 *Le Plan stratégique de développement : Pourquoi ? Comment ?*
p.08



02 *Agir pour le développement urbain*
p.10



03 *Agir pour le développement économique*
p.14



04 *Agir pour le développement agricole*
p.18



05 *Agir pour le foncier*
p.22



06 *Les conditions de réussite*
p.26



07 *La trajectoire financière de l'EPFAM*
p.30

ÉDITO

Sur la base d'un diagnostic des besoins et des attentes établi avec les Collectivités territoriales, le Conseil d'administration de l'Etablissement public foncier et d'aménagement de Mayotte adoptait à l'unanimité, le 27 septembre 2022, son Plan stratégique de développement pour la période 2022-2026.

C'était le résultat d'un travail important, entrepris pour répondre aux enjeux du territoire mahorais, et pour donner de la lisibilité aux partenaires de l'EPFAM, mais également à l'ensemble des acteurs concernés au titre de leurs missions et compétences et engagés dans les différentes opérations réalisées et à venir sur Mayotte.

Les attentes du territoire sont nombreuses, et elles nous engagent. Par le cadre qu'il constitue, le Plan stratégique de développement 2022-2026 traduit concrètement cet engagement.

Le Plan stratégique de développement engage en effet l'EPFAM et ses équipes dans une trajectoire opérationnelle, l'aménagement d'espaces pour la réalisation de logements, de zones d'activités économiques, et de zones agricoles, et dans une trajectoire financière associée. Ces trajectoires feront l'objet d'un suivi semestriel.

C'est un outil important ; il nécessite une diffusion large, claire et pédagogique. Cette brochure répond à cet objectif.

Bonne lecture !

Raynald Vallée,
Président du Conseil d'administration de l'EPFAM

Avant-propos

L'archipel de Mayotte comptait en 2021 près de 300 000 habitants sur une surface de 376 km². Les flux migratoires et le taux élevé de fécondité en font le département français qui connaît la plus forte croissance démographique. Cette croissance génère notamment une production spontanée de logements très souvent insalubres sur des terrains non aménagés. Les conséquences sociales et environnementales sont dramatiques.

L'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM) a vu le jour pour apporter des réponses aux besoins d'aménagement et de développement du territoire. Établissement public à caractère industriel et commercial de l'État, il a été créé par la loi n°2015-1268 du 14 octobre 2015 d'actualisation du droit des outre-mer et son décret n°2017-341 du 15 mars 2017.

Opérateur d'aménagement urbain et rural, l'EPFAM intervient sur l'ensemble du département de Mayotte, et travaille en partenariat avec les Collectivités et organismes publics pour aménager un territoire qui associe la ville, l'agriculture, l'activité économique et la préservation des espaces naturels.

Aménager durablement l'espace urbain

L'EPFAM conduit avec les Collectivités territoriales des opérations d'aménagement urbain, qui planifient la construction et/ou la rénovation de logements, d'équipements, d'espaces publics et d'infrastructures dédiées aux activités économiques, dans le cadre d'extensions ou de rénovations urbaines. L'établissement produit le foncier aménagé qui accueillera ces constructions.

Participer au développement économique

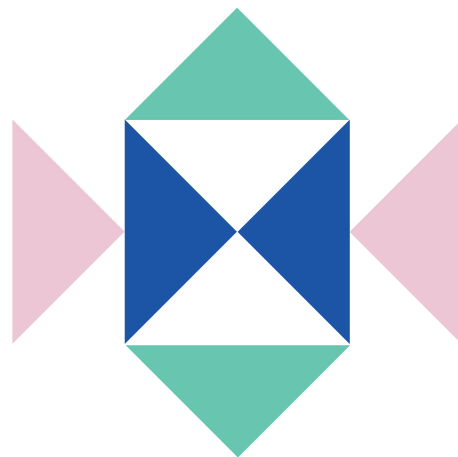
L'EPFAM accompagne la création d'espaces nécessaires au développement économique de Mayotte. Ces projets, menés avec les Collectivités territoriales, favorisent l'émergence de nouveaux bassins d'emplois. L'ensemble des interventions intègre la protection de la faune, de la flore, des milieux aquatiques et des paysages exceptionnels.

Aménager durablement l'espace agricole

L'EPFAM concourt au développement de l'activité et des espaces agricoles en pilotant des projets qui visent à valoriser le foncier agricole, favoriser l'installation d'agriculteurs et le développement des exploitations, faciliter la mise en œuvre des politiques de développement local initiées par les Collectivités, et préserver les paysages, l'environnement et les ressources naturelles.

01

Le Plan stratégique de développement : Pourquoi ? Comment ?



Le premier Plan stratégique de développement (PSD) établit les principes, les modalités et les priorités de l'intervention de l'EPFAM pour la période 2022-2026 ; il précise ses trajectoires opérationnelles et financières pour ces 5 années.

Feuille de route de l'établissement, le PSD identifie les objectifs en matière d'opérations, ainsi que les moyens humains, logistiques et financiers qui devront être mobilisés pour les atteindre.

Le PSD s'inscrit dans le cadre du projet du Schéma d'aménagement régional (SAR) en cours d'élaboration par le Conseil départemental, et s'appuie sur une réflexion menée entre 2018 et 2020 avec les Collectivités sur l'organisation du territoire.

Pour tenir compte des conditions effectives d'atteinte des résultats, la planification et les modalités financières du PSD feront l'objet d'un suivi semestriel et seront révisés tous les deux ans.

Le PSD cadre donc l'action de l'EPFAM, et ambitionne d'être une base pour répondre aux enjeux du territoire de Mayotte. Concrètement, il fixe des objectifs, déclinés en programmes opérationnels.

Contribuer à répondre aux besoins de la population par la production de foncier aménagé :

POUR ACCUEILLIR DES LOGEMENTS, DES ÉQUIPEMENTS ET DES INFRASTRUCTURES

- ▶ Produire du foncier pour construire et réhabiliter des logements permettant notamment de répondre aux besoins actuels et à la croissance démographique et dans des conditions financières soutenables pour la population
- ▶ Aménager le territoire en tenant compte de la culture mahoraise
- ▶ Aménager le territoire en préservant sa biodiversité, notamment en limitant l'extension urbaine et en privilégiant le renouvellement
- ▶ Supprimer l'habitat précaire indigne et insalubre, en priorité l'habitat situé dans les ravines et dans les zones en aléas forts.

POUR DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE ET L'AGRICULTURE

- ▶ Produire du foncier aménagé à vocation commerciale ou d'activités
- ▶ Produire du foncier agricole lié aux logements (jardins partagés) pour maintenir l'agriculture vivrière
- ▶ Aménager et valoriser des espaces d'activités économiques
- ▶ Aménager et valoriser du foncier agricole, et prioritairement celui de l'État, permettant l'émergence d'une économie productive et la professionnalisation de l'agriculture.

POUR LE SECTEUR DE L'ÉDUCATION

- ▶ Produire du foncier pour la construction de classes maternelles et primaires
- ▶ Produire du foncier pour la construction de lycées et collèges.

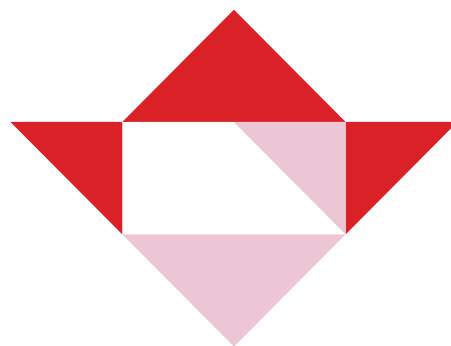
Accompagner les collectivités dans la maîtrise de leur foncier, notamment au travers du portage foncier

LE PSD, FRUIT D'UN PROCESSUS COLLABORATIF :

- 1 Identification des besoins avec les Collectivités
- 2 Définition des orientations d'intervention
- 3 Quantification des objectifs opérationnels et des principes d'intervention
- 4 Échanges et concertations durant plus de deux ans avec les services de l'État sur les modalités financières de réalisation
- 5 Validation par le Conseil d'administration en septembre 2022

02

Agir pour le développement urbain



Créer des Zones d'aménagement

En matière d'aménagement urbain, l'objectif général est de produire du foncier permettant la construction de logements à coûts maîtrisés. Compte-tenu du taux de pauvreté de 77 % sur le territoire, il est indispensable de produire une offre permettant de répondre aux capacités financières de la population.

L'ambition de l'EPFAM est également de résorber les habitations situées dans des zones où la vie humaine est gravement menacée et présentant des risques sanitaires.

En complément des besoins pour le logement, l'EPFAM produira le foncier nécessaire au développement de l'ensemble des fonctions urbaines : équipements publics (notamment éducation, santé, sport, culture), activités, commerces, espaces publics à la « bonne » dimension, jardins partagés, lieux de production vivrière...

La finitude du territoire nécessite la reconquête de sites déjà urbanisés pour aboutir à un aménagement économe de l'espace.

L'objectif est de produire du foncier aménagé pour la construction de logements et le développement de l'ensemble des fonctions urbaines.

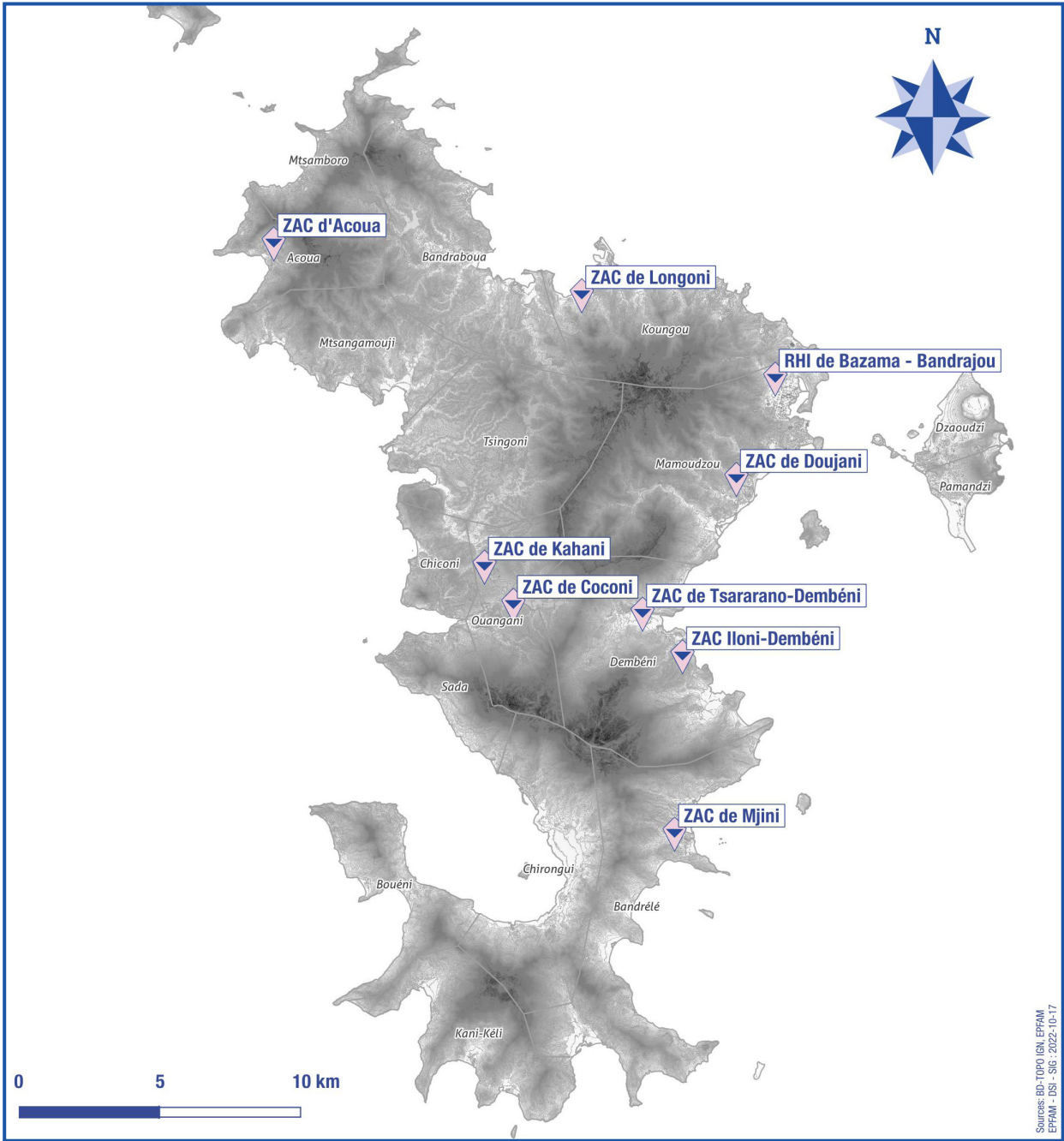


OBJECTIFS 2026

- Foncier aménagé pour l'accueil de 5 000 logements, dont 50 % en renouvellement et densification des tissus urbains existants
- 1 000 logements insalubres résorbés
- Densité de 70 logements à l'hectare en extension urbaine

9 OPÉRATIONS
D'AMÉNAGEMENT
URBAIN ENGAGÉES

Pour atteindre ces objectifs, l'EPFAM mènera à terme 9 opérations d'aménagement urbain déjà engagées avec les Collectivités, et initiera de nouvelles opérations.



OPÉRATION	Nombre de logement prévus	2022				2023				2024				2025				2026			
		T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
ZAC de Tsararano- Dembéni	2020											620					700				
ZAC de Doujani	1000								370					400						230	
ZAC de Mjini	650											300								350	
ZAC de Longoni	1000								100				450							450	
RHI Bazama Bandrajou	170								170					0							
ZAC d'Acoua	270																			270	
ZAC de Coconi	1000																			370	
ZAC de Kahani	650																		300		
Dembéni Sud-Iloni	1000																				300
		100				540				1770				1800				1100			
		5310 logements																			



RENOUVELER LE TISSU URBAIN ET DÉVELOPPER
TOUTES LES FONCTIONS URBAINES,
L'EXEMPLE DE LA ZAC DE DOUJANI

03

Agir pour le développement économique

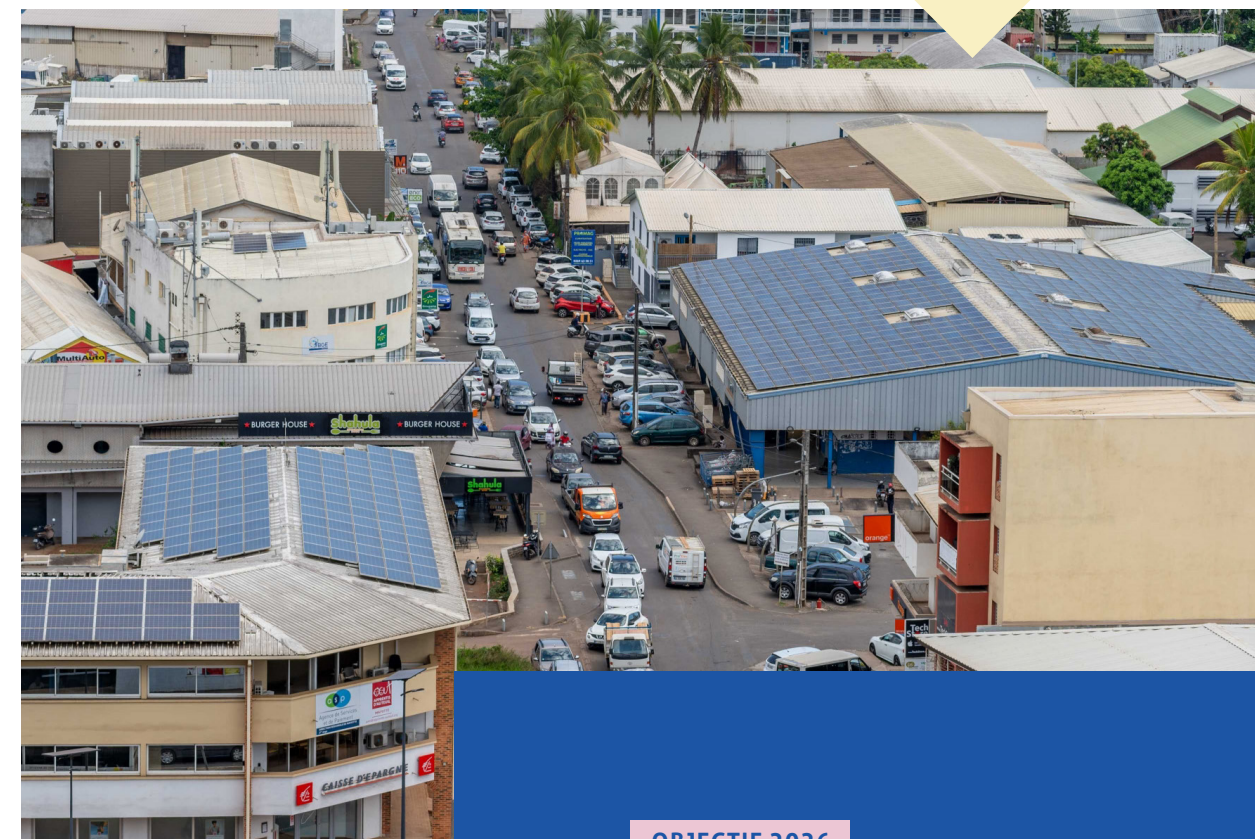


Développer des espaces d'accueil d'activités économiques

Dans le domaine économique, l'intervention de l'EPFAM consiste à produire du foncier pour l'accueil d'activités, de locaux artisanaux, de bureaux et de commerces, en réponse à une forte demande.

L'action de l'établissement porte sur :

- ▶ l'intégration de foncier à vocation économique type locaux d'activités au sein des zones d'aménagement urbain
- ▶ par usage des rez-de-chaussée des immeubles d'habitation
- ▶ par la réalisation de zones d'activités économiques (ZAE).

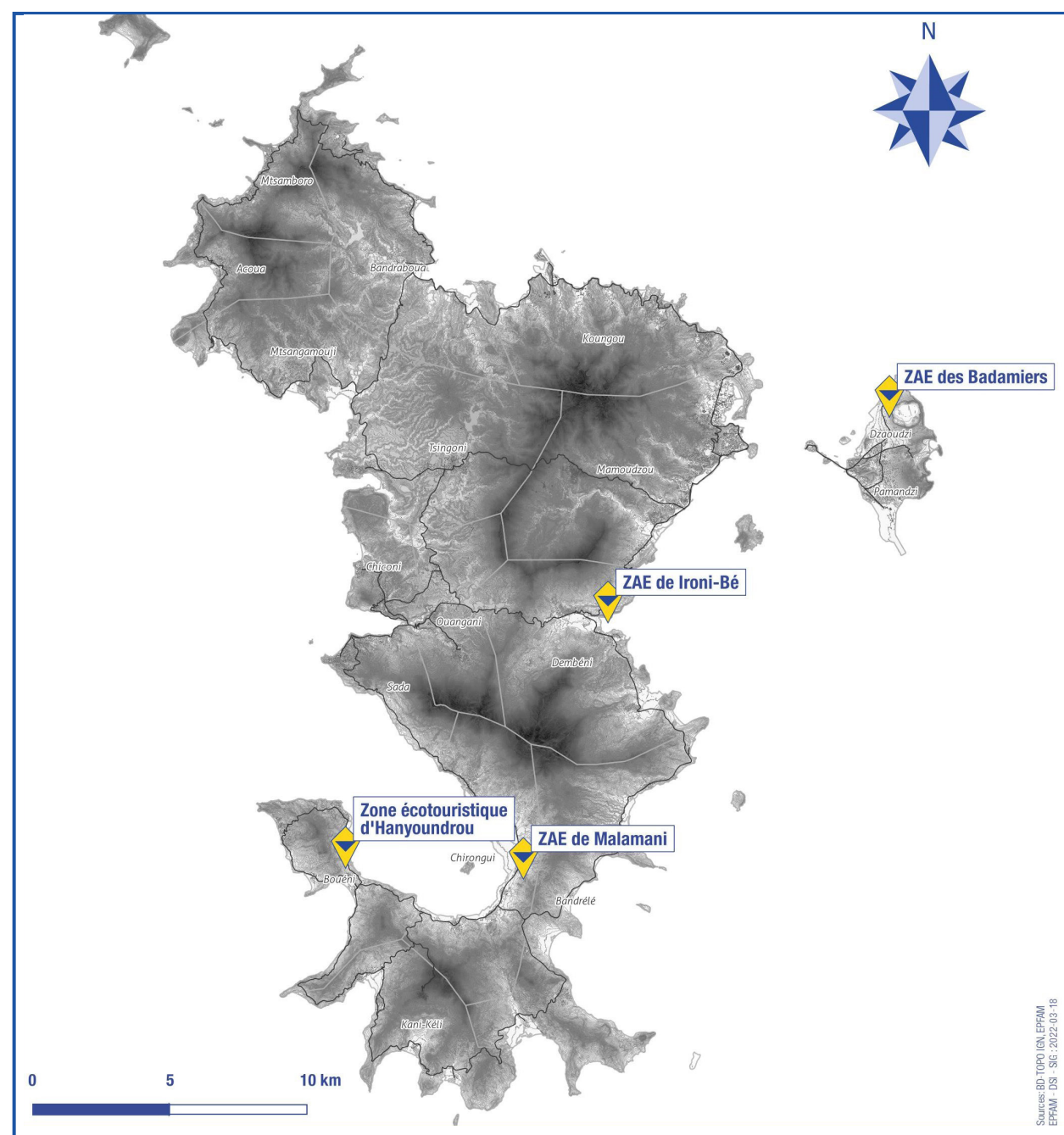


OBJECTIF 2026

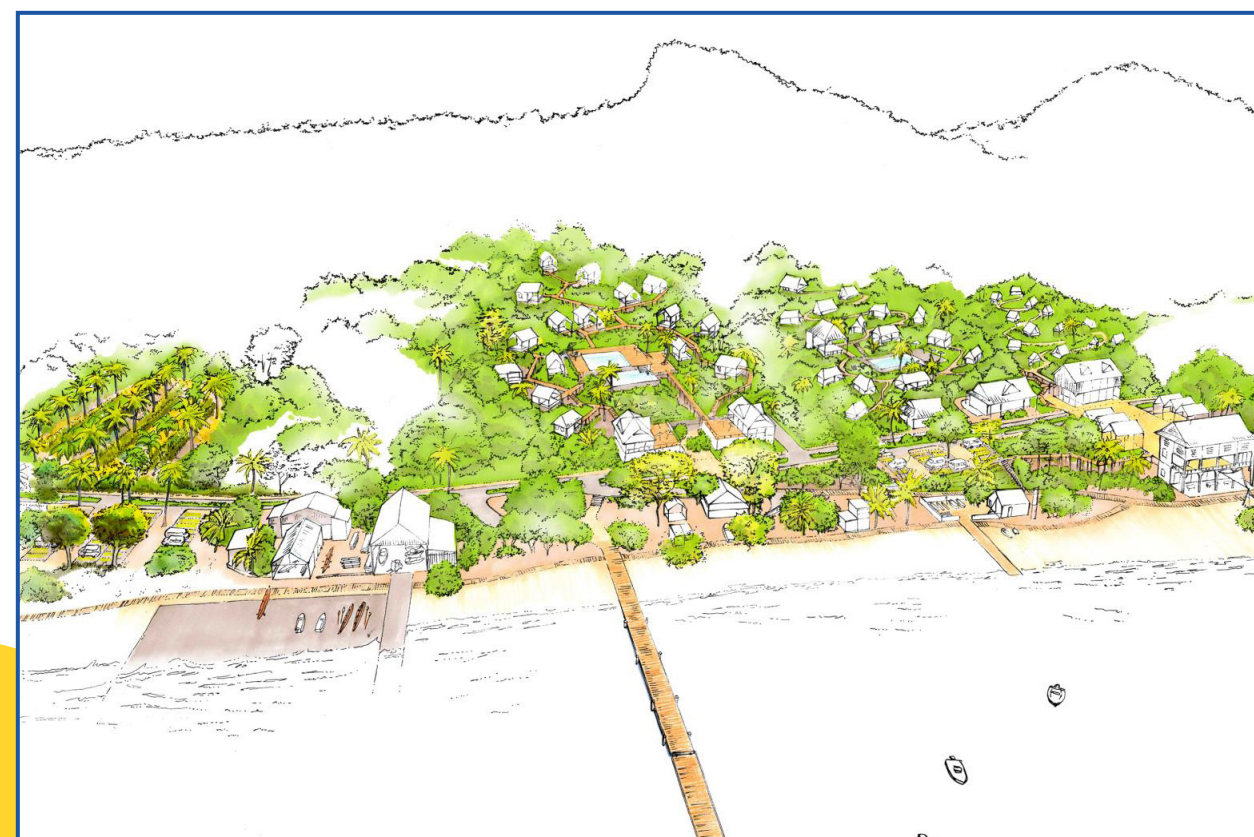
- ▶ 15 hectares de surfaces de foncier à vocation économique aménagé

4 OPÉRATIONS À VOCATION ÉCONOMIQUE EN COURS

Pour atteindre ces objectifs, l'EPFAM mènera à terme 4 opérations d'aménagement à vocation économique et touristique déjà initiées, et lancera de nouvelles opérations.



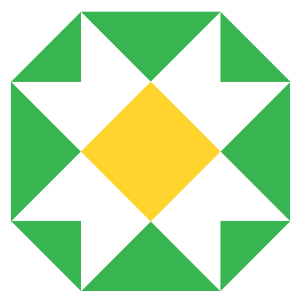
PERMETTRE L'ACCUEIL
D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
PAR LA RÉALISATION DE ZAE



ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT
TOURISTIQUE EN FAVORISANT
L'INSTALLATION DE STRUCTURES
ADAPTÉES

04

Agir pour le développement agricole



Contribuer à préserver le foncier agricole

Sur le volet agricole, la priorité pour l'EPFAM est de contribuer à préserver de l'urbanisation les espaces à fort et moyen potentiels agricoles, à leur valorisation et à leur aménagement. Ses actions doivent participer à augmenter la productivité des espaces agricoles, aujourd'hui exploités de façon plus ou moins intensive et très souvent informelle. L'accroissement de la productivité dépend en priorité de la maîtrise de la fertilité des sols, de la disponibilité en eau, de l'accessibilité physique des terres et de l'accessibilité au foncier de manière plus générale.

Par ailleurs, l'EPFAM s'engage à « produire » du foncier agricole pour l'installation ou la professionnalisation d'agriculteurs en mobilisant prioritairement le foncier de l'État, en proposant son ingénierie foncière aux Collectivités, et en ayant une action d'animation foncière sur le foncier privé à potentiel de remobilisation (grandes parcelles, faible nombre de propriétaires).

Enfin, l'établissement initiera un marché foncier agricole (à prix compatible avec une activité agricole) et endiguera la spéculation foncière massive qui constitue un obstacle majeur au développement des exploitations agricoles en intervenant en préemption avec révision de prix¹.

L'action de l'EPFAM doit participer au développement des espaces et de l'activité agricoles.

Pour atteindre ses objectifs, l'EPFAM peut agir :

- ▶ De plein droit via sa compétence SAFER et foncière sur l'accessibilité au foncier : animation foncière, maîtrise des prix fonciers agricoles, ingénierie foncière au service des Collectivités
- ▶ De plein droit via sa compétence aménagement sur l'équipement du foncier : irrigation, accès, aménagement de pôles agricoles, en coopération avec le Département et les Communes
- ▶ En tant qu'initiateur, promoteur de processus, expérimentateur sur les volets conseil, professionnalisation, et plus à la marge sur le volet structuration de l'aval.

L'EPFAM peut par ailleurs être mobilisé pour produire du foncier économique pour les équipements agro-alimentaires.

1 Actuellement le prix moyen des ventes est de 18€/m² (entre 3 et 117 €/m²). Le prix supportable pour viabiliser le modèle économique agricole est situé autour de quelques euros (5€/m² au maximum).



OBJECTIF 2026

80 hectares de surfaces agricoles aménagées :

- ▶ 50 hectares en pôles agricoles
- ▶ 30 hectares sur le foncier agricole de l'État en priorité (zone de Ouangani-Sada)

UN PRINCIPE FACE AUX COMPROMIS NÉCESSAIRES

Compte tenu des enjeux et besoins du territoire dans le domaine du logement et des équipements structurants, des compromis devront être faits, mais le PSD pose un principe :

« Lors de la conception de ses opérations urbaines, l'EPFAM arbitra, autant qu'il est possible, en faveur du maintien de la vocation agricole des fonciers agricoles ».

Ce principe ne sera toutefois pas appliqué pour les opérations d'aménagement urbain et économique déjà initiées.

Participer au potentiel d'autosuffisance alimentaire

L'action de l'EPFAM vise à accompagner la mise en place des politiques nationales d'autosuffisance alimentaire, tout en collaborant avec l'ensemble des acteurs pour professionnaliser le secteur agricole :

- ▶ en développant de manière significative la capacité de production par l'équipement du foncier (pistes, hydraulique agricole, aménagements visant le maintien du sol, etc.),
- ▶ en facilitant l'accès à un foncier maîtrisé pour les agriculteurs,
- ▶ en accompagnant de jeunes agriculteurs dans leurs projets d'installation et en conditionnant l'accès à certaines parcelles dans les périmètres aménagés,
- ▶ en accompagnant les projets susceptibles de structurer les filières (appui technique, mise à disposition de moyens, ingénierie foncière, etc.).

En parallèle, l'EPFAM favorise le maintien d'une activité agricole vivrière ou de complément de revenus. Pour cela, du foncier dédié à des espaces de cultures (toitures, zones non constructibles, espaces interstitiels, etc.) est prévu dans chacune des opérations urbaines, et du foncier pour de la production vivrière est maintenu dans les opérations d'aménagement agricole.

L'accompagnement du secteur agricole sur le territoire va de pair avec une réflexion sur l'impact environnemental de ce secteur d'activité et la recherche d'une intensification écologique de l'agriculture, ainsi l'EPFAM se positionne également sur l'identification des bonnes pratiques agroenvironnementales et l'introduction de clauses environnementales dans les baux signés avec les agriculteurs et les cultivateurs.

OBJECTIFS 2026

- ▶ 100 agriculteurs installés ou professionnalisés
- ▶ 25 agriculteurs accompagnés directement par l'EPFAM
- ▶ 10 hectares réservés à des jardins de proximité (5 % de la surface aménagée pour les logements)

ZOOM SUR LA QUESTION DE LA COMPENSATION AGRICOLE COLLECTIVE

Depuis la Loi d'avenir pour l'agriculture et la forêt de 2014 (Art. L. 112-1-3 du code rural), qui introduit le dispositif de compensation agricole collective, et son décret d'application paru le 31 août 2016 (n°2016-1190), la séquence « Éviter / Réduire / Compenser » s'applique sur les projets qui conduisent à une artificialisation de foncier agricole dans les conditions suivantes :

- ▶ projet soumis à étude d'impact environnemental systématique,
- ▶ situé sur une zone valorisée par une activité agricole ou naturelle dans les 5 dernières années (3 ans si le terrain est classé AU),
- ▶ et impactant une surface agricole supérieure ou égale à 1 hectare.

Les mesures financières de compensation agricole liées aux opérations d'aménagement urbain et d'équipement du territoire permettent le financement d'actions collectives en faveur du développement et de la professionnalisation du secteur agricole.



05

**Agir pour
le foncier**///
Maîtriser le foncier

L'accès et le prix du foncier constructible contribuent à alourdir le poids de la charge foncière dans l'équilibre financier des opérations, et à freiner la dynamique de production de logements sociaux.

L'analyse, selon des critères de dureté foncière, d'occupation du site, de relief ainsi que des possibilités de viabilisation, des potentialités du territoire a été effectuée en 2019². Un peu plus de 1 000 hectares de foncier mobilisables pour accueillir des opérations d'aménagement ont été identifiés.

2 « Études de définition d'une stratégie d'acquisitions foncières sur les territoires de Koungou, Mamoudzou et Dombéni » 2018 – Menighetti - Arep ville – Arep, « La définition d'une stratégie d'intervention foncière sur les territoires de Mayotte à l'exception de Koungou, Mamoudzou et Dombéni » 2019-2020 - Urbis - Black architecture - Mayotte Topo.



LE FONCIER PRIVÉ

Le foncier privé reste largement régi par un droit coutumier³ local, qui reconnaît la propriété collective à usage familial, avec fréquemment une absence d'enregistrement.

Les freins sont nombreux pour acquérir ces terrains privés : nombreuses indivisions non réglées, identification des propriétaires légitimes, refus de vente, prix particulièrement élevé... Dans ce contexte, la maîtrise des calendriers pour la réalisation des opérations d'intérêt général implique le recours quasi-systématique à l'expropriation.

³ Le droit coutumier est un système juridique qui se fonde sur un ensemble de coutumes. La coutume est une règle de droit qui présente trois caractéristiques : elle est non écrite, l'application de la règle doit être répétée et constante, la population doit être convaincue du caractère obligatoire de cette règle.

Face aux freins pour acquérir du foncier privé et à l'urgence de réaliser des opérations d'intérêt général, le recours à l'expropriation devra être quasi-systématique.

LE FONCIER PUBLIC

Le foncier public (propriété du Conseil départemental, de l'État, des Communes ou des syndicats mixtes) représente environ 50 % du territoire. Dans les zones constructibles, ce foncier fait régulièrement l'objet d'occupations sans droit ni titre.

La réduction des coûts de production du foncier peut s'appuyer sur la mise à disposition gratuite de ce foncier public à l'EPFAM pour ses opérations, permettant une mobilisation raisonnée du FRAFU et favorisant un coût de sortie d'opérations maîtrisé.

Porter du foncier

L'EPFAM peut effectuer du portage foncier pour le compte des Collectivités dans le cadre de projets identifiés et financés : NPNRU, RHI, construction d'équipements scolaires ou de loisirs...

Les opérations de portage foncier sont réalisées dans le cadre d'une convention, qui prévoit les modalités essentielles de sortie de l'opération, à savoir :

- ▶ la durée du portage par l'EPFAM est de 5 ans,
- ▶ le prix est complet, comprenant les produits d'ingénierie et d'actualisation foncières, les coûts de gardiennage et de frais, les taxes foncières, qui seront facturés annuellement à la Collectivité,
- ▶ le paiement sera fait par 1/5 dès la première année de portage,
- ▶ les cessions doivent être effectives avant la réalisation des travaux par la Collectivité ou la personne qu'elle aura désignée.

OBJECTIF 2026

- ▶ 20 hectares en portage foncier

OBJECTIFS 2026

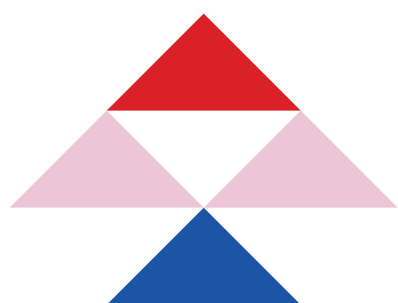
235 hectares de foncier acquis pour réaliser des opérations d'aménagement :

- ▶ 10 hectares pour la réalisation d'équipements scolaires
- ▶ 110 hectares pour les zones d'aménagement urbain
- ▶ 15 hectares pour les zones d'aménagement économique
- ▶ 80 hectares de surfaces agricoles
- ▶ 20 hectares en portage foncier



06

Les conditions de réussite



Mettre en place un dialogue permanent

On sait combien les délais de l'aménagement sont longs, avec pour origine les nombreuses études, les recours contentieux, les règles des marchés publics, les nécessités de la concertation (réglementaire ou non), les délais de décision et les procédures administratives pour les actes réglementaires (ZAC, ZAD, DUP, expropriation).

Les objectifs opérationnels du PSD ne seront atteints qu'avec une implication forte des acteurs locaux autour des projets portés par l'EPFAM. Ces objectifs nécessitent de mobiliser et de coordonner les efforts de l'État, des Collectivités et de l'établissement dans un process partenarial supposant un dialogue permanent. Cette coordination doit permettre d'organiser le travail en temps masqué et de mener les procédures en parallèle, de façon à réduire les délais au maximum.

Les objectifs opérationnels du PSD ne seront atteints qu'avec une implication forte des acteurs locaux autour des projets portés par l'EPFAM.

Intervenir en maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'un co-pilotage avec les collectivités

Sauf cas exceptionnel, l'EPFAM intervient en compte propre. Cela implique que l'EPFAM fasse les investissements financiers et supporte les risques liés aux opérations. L'intérêt pour les Collectivités est financier, puisque l'établissement porte le risque global du bilan de l'opération. Cela n'exonère pas les Collectivités d'une contribution aux équipements publics et infrastructures ; mais la responsabilité financière passe à l'établissement. Le quotidien de l'opération étant de la responsabilité de l'EPFAM, les Collectivités ont moins besoin d'affecter des ressources humaines aux opérations, ni de se doter de compétences juridiques, financières ou foncières.

L'équilibre financier des opérations permettant de couvrir les frais de structure de l'établissement sera systématiquement recherché avant le lancement des phases opérationnelles.



LA CO-CONSTRUCTION COMME LE PRINCIPE DE BASE DE CONCEPTION DES OPÉRATIONS

La méthode de co-élaboration des projets est structurée autour d'une gouvernance partagée des opérations.

Les Collectivités territoriales sont associées tout au long de la vie des projets, et interviennent à toutes les étapes de validation.

L'EPFAM et la Collectivité s'engagent ensemble dans le cadre d'une convention pré-opérationnelle d'aménagement, puis dans le cadre d'une convention opérationnelle. Il s'agit du « contrat » qui lie les deux organisations.

Le programme de l'opération (droits à construire, composition des espaces publics, équipements publics, participation de la Collectivité aux équipements publics) est validé par la Collectivité et l'EPFAM.

Les temps de travail (comités techniques) et de validation (comités de pilotage) associent autant que de besoin d'autres partenaires (Services de l'État, Conseil départemental, bailleurs, etc.).

L'EPFAM élaborera une charte de pilotage des opérations, formalisant la répartition des tâches et les procédures de gestion de projet dans le processus de conception et de réalisation des opérations, qu'elles soient urbaines ou agricoles.

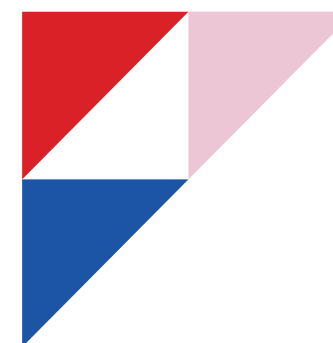


Sensibiliser aux modes de faire et au modèle économique de l'aménagement public

Procédures, délais, méthodes, coûts, bilans, enjeux politiques... le secteur de l'aménagement public est complexe. Pour renforcer les connaissances en la matière, l'EPFAM pourra proposer des formations relatives à l'aménagement public, ses modes de faire, ses outils et ses modèles économiques à ses collaborateurs et ses partenaires. Des stages ou des échanges (de collaborateurs et de bonnes pratiques) avec d'autres EPA, EPF et SAFER accéléreront la montée en compétences de l'EPFAM.

Adapter l'organisation à l'évolution du plan de charge

La conception puis la réalisation de chaque opération d'aménagement nécessitent pendant plusieurs années diverses compétences : directeur d'opération, chargé d'opération, fonctions supports (juridique, finances, marchés, communication, foncier...) et, en phase travaux, conducteur de travaux. Les ressources humaines de l'EPFAM seront adaptées chaque année en nombre et en compétences pour s'assurer que les projets soient bien conçus et menés à leur terme. 49 Équivalents temps-plein seront nécessaires d'ici 2026, contre 38 à fin 2022.



Porter une ingénierie stratégique pour partager une culture du développement durable et résilient

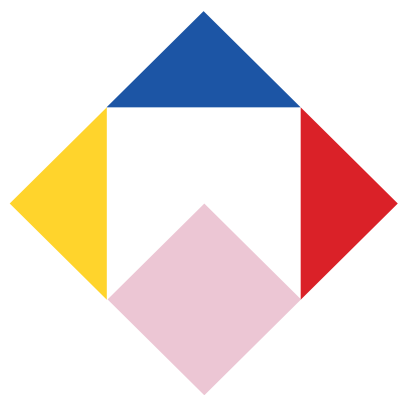
Un volet de l'ingénierie stratégique vise à produire et partager de l'expertise. Un second a pour but d'animer la communauté mahoraise de la production de la ville (y compris dans sa dimension agricole) pour partager des expériences, des connaissances, des innovations et des savoir-faire.

L'ingénierie stratégique doit s'articuler avec les autres acteurs existants (DEAL, Collectivités...) ou qui pourraient se constituer pendant la durée du PSD (CAUE, agence d'urbanisme...). Cette ingénierie est déployée dans la conception de chaque opération et ce, quelle que soit la thématique.

L'ingénierie s'intéresse aussi aux questions agricoles, principalement en matière d'animation et de pilotage des stratégies en complément de l'expertise technique de la DAAF, et en matière de travaux de Recherches & Développement agricoles, via l'expérimentation de modèles agricoles mahorais durables et productifs : une ferme pilote devrait être initiée en partenariat avec les agriculteurs intéressés.

07

La trajectoire financière de l'EPFAM



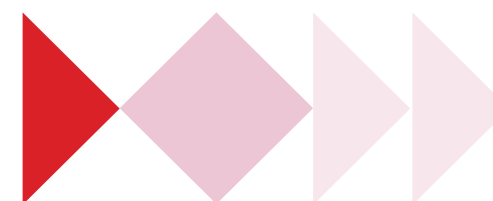
Hypothèses générales : coûts et recettes

LES COÛTS

Les estimations en matière d'aménagement urbain sont élaborées à partir d'une opération type de 1 000 logements puis déclinées en fonction du nombre de logements.

Afin d'atteindre un équilibre acceptable, la densité retenue est de 70 logements à l'hectare, pour des logements de 80 m² en moyenne, soit environ 15 hectares pour l'opération type de 1 000 logements. Le coût d'une opération d'aménagement pour 1 000 logements (80 000 m² de surface de plancher au total) est de 43 M€ en extension urbaine, et de 60 M€ en renouvellement urbain.

Les acquisitions foncières sont calculées sur la base de 40 €/m². Les études représentent 12 % du coût des travaux qui comprennent non seulement le coût brut des travaux (170 €/m² de foncier à aménager) mais aussi des aléas à hauteur de 15 % de ce coût. Sont rajoutés des frais directs liés à la gestion de l'opération : communication, réunions diverses, publicité (2 % sur l'ensemble des coûts), et la rémunération de l'établissement (8 % sur l'ensemble des coûts).



Le coût d'une opération d'aménagement pour 1 000 logements est de 43 M€ en extension urbaine, et de 60 M€ en renouvellement urbain.

LES RECETTES

Différentes catégories de recettes sont prises en compte : la taxe spéciale d'équipement, les dotations, les participations et subventions, les cessions de charges foncières, pour l'activité agricole, les revenus issus de la compensation agricole et les revenus locatifs.

Taxe spéciale d'équipement

S'agissant des EPFA, selon l'article 1609 B du Code général des impôts, cette taxe est destinée au financement de l'ensemble de leurs missions.

Dans le plan de financement du PSD, cette taxe, de 1M€ en 2022, augmente d'année en année pour atteindre, en 2024, un plafond de 3 M€, maintenu jusqu'en 2026.

Dotations, participations et subventions

L'EPFAM recherche les financements nécessaires à la réalisation des opérations qu'il mène au titre de l'habitat, de l'économie et de l'agriculture.

Les principales subventions sont :

- ▶ Le FRAFU primaire, qui subventionne la réalisation ou le renforcement des équipements primaires structurants
- ▶ Le FRAFU secondaire, qui subventionne la réalisation des équipements propres de l'opération,
- ▶ Les fonds européens, notamment FEDER et FEADER,
- ▶ Le fonds d'amorçage du Ministère de l'Agriculture et de la souveraineté alimentaire, pour les activités agricoles.

Cessions de charges foncières

Les cessions de charges foncières commencent à l'issue de la réalisation de la première tranche de travaux, et se répartissent en 5 années. Pour le logement social, le prix de cession au m² de surface de plancher est celui indiqué dans le protocole FRAFU. Pour les logements intermédiaires et libres, le prix de vente est le prix de revient au m² de surface de plancher.

Compensations agricoles

Le financement de mesures issues de la compensation agricole collective des opérations menées par l'EPFAM constitue une source de financement pour l'activité agricole de l'établissement :

- compensations foncières collectives (reconstitution du potentiel agricole, réhabilitation de friches, réhabilitation ou création de cheminements agricoles, aménagement foncier...)
- financements de projets collectifs (aide à la transition agroécologique, hydraulique agricole, développement de circuits courts...)

Emprunt

L'équilibre financier des opérations est assuré en complétant les recettes des ventes des charges foncières par des dotations et des subventions. Toutefois, le modèle économique de l'aménagement nécessite d'investir significativement en amont, alors que les recettes liées aux ventes des charges foncières interviennent en fin d'opération. Ce mécanisme nécessite donc un recours à l'emprunt qui prend également en compte le rythme prévisionnel de versement des subventions. L'objectif est cependant de minimiser ce besoin d'emprunts en générant rapidement des premières recettes et en entraînant ainsi une rotation des financements.

L'État autorise donc l'EPFAM à recourir à l'emprunt pour financer ce scénario, dans la limite du plafond d'emprunt négocié chaque année entre la DHUP et la direction du budget pour l'ensemble des établissements publics d'aménagement.

Le besoin d'emprunt est en moyenne de 20 M€ par an sur la durée du PSD.

Dépenses et recettes prévisionnelles sur la période

Prévisions en Crédits de paiement et recettes (en K€ HT)

	2022	2023	2024	2025	2026	Totaux
Dépenses						
Aménagement urbain	8 700	45 500	69 400	56 100	79 200	258 900
Activités économiques	4 300	6 300	2 400	22 200	15 500	50 700
Activités agricoles	3 000	3 000	3 000	3 500	3 500	16 000
Portage foncier	2 000	2 000	2 000	2 100	2 100	10 200
Structure	7 300	6 600	9 900	9 800	6 800	40 400
TOTAUX DÉPENSES	25 300	63 400	86 700	93 700	107 100	376 200
Recettes						
TOTAUX RECETTES	10 300	43 100	51 400	66 700	92 900	264 400
LBU État	7 700	21 500	13 100	13 700	16 300	72 300
FRAFU CD	200	4 700	5 700	6 600	12 600	29 800
FEDER+FEADER	0	2 000	3 800	3 500	1 800	11 100
Charges foncières	0	500	2 300	8 900	19 300	31 000
Autres	0	400	4 400	5 000	1 500	11 300
S/T Recettes Aménagement urbain	7 900	29 100	29 300	37 700	51 500	155 500
Subventions économiques CD	0	4 000	5 000	5 500	5 000	19 500
Charges foncières	0	0	600	2 900	12 000	15 500
FEDER	0	2 000	2 000	3 000	4 000	11 000
Autres éco	0	0	0	2 200	1 200	3 400
S/T Recettes Aménagement économique	0	6 000	7 600	13 600	22 200	49 400
Recettes agricoles	200	1 000	1 600	1 600	1 700	6 100
Compensation agricole estimation	0	0	2 300	2 400	3 800	8 500
S/T Recettes Activités agricoles	200	1 000	3 900	4 000	5 500	14 600
Recettes portage foncier	100	500	1 100	1 400	1 900	5 000
S/T Recettes Portage foncier	100	500	1 100	1 400	1 900	5 000
TSE	1 000	2 000	3 000	3 000	3 000	12 000
Recettes opérations	1 100	4 500	6 500	7 000	8 800	27 900
S/T Recettes Structure	2 100	6 500	9 500	10 000	11 800	39 900



Nous contacter :

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

Suivre notre actualité :

  [epfam976](#)
www.epfam.fr

