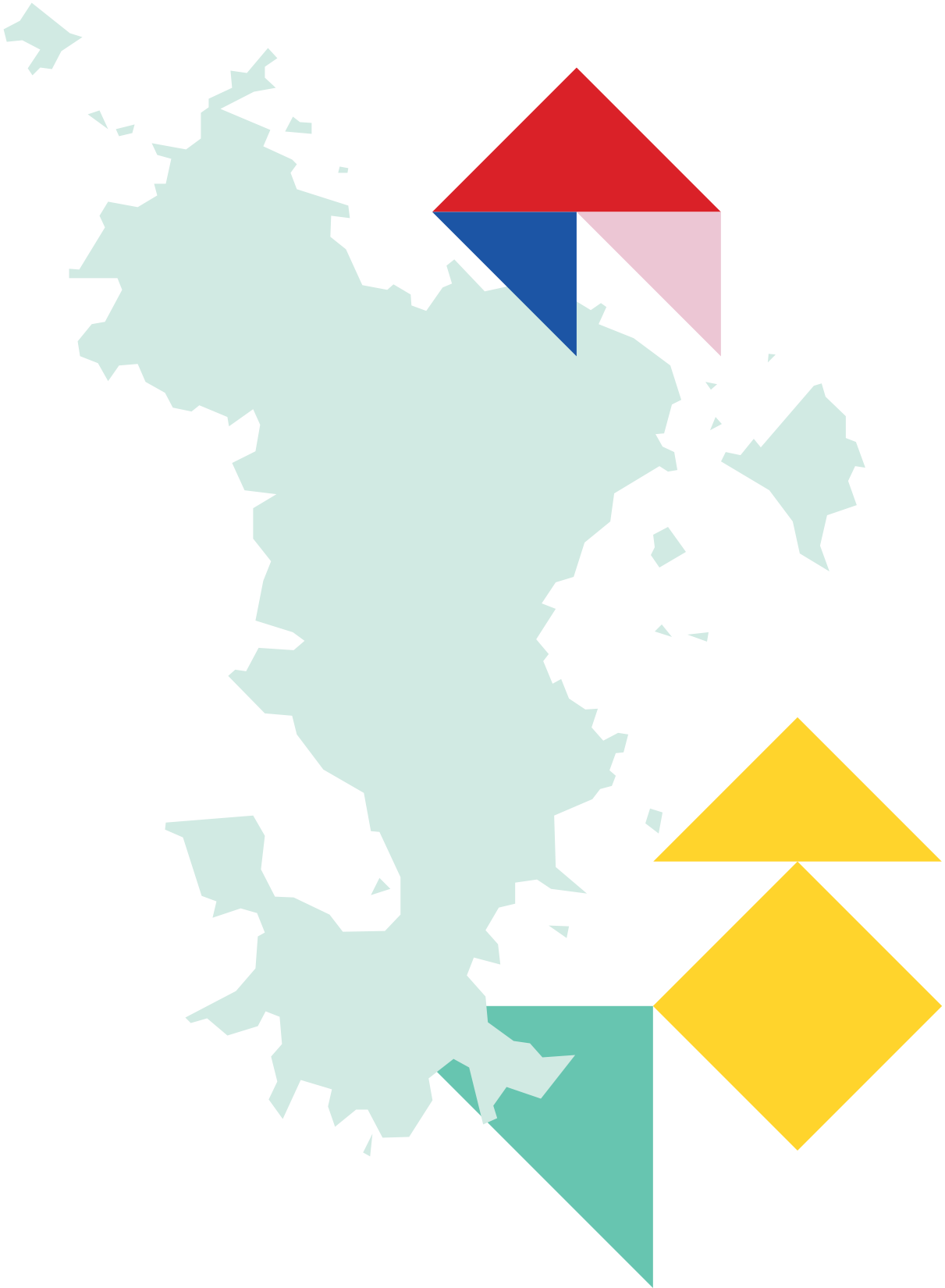
Rapport d'activités 2022

EPFAM
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMÉNAGEMENT
MAYOTTE

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2022

Directeur de publication : M. Yves-Michel DAUNAR
Crédits photos : EPFAM, ArchAdpat, Co-Architecte, ETG, Harappa, Julien Beller Architecte, LD Austral, Spectrum, Tekné, Uni vert durable, Zone UP, DR
Direction artistique : Agence'O
Impression : Imprimah

EPFAM
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMÉNAGEMENT
MAYOTTE



ÉDITO

Une année de transition, une année de concrétisation.

L'EPFAM, outil de l'État, poursuit résolument son action au service d'un territoire d'exception confronté à des enjeux d'une ampleur majeure pour contribuer à son développement équilibré et résilient, et améliorer le quotidien de ses habitants.

Les équipes de l'établissement, qui se renforcent pour répondre aux nombreux défis identifiés et à venir, sont engagées aux côtés des acteurs du territoire et des habitants pour préparer, expliquer, accompagner et faire émerger les projets dont Mayotte a besoin, que ce soit en termes d'aménagement et de création de logements, de réalisation de zones d'activité économique, mais également pour développer une agriculture répondant aux besoins de la population.

L'adoption, à l'automne dernier, du Plan stratégique de développement 2022-2026 traduit concrètement l'engagement opérationnel et financier de l'EPFAM au service du territoire mahorais. Il constitue un cadre clair et régulièrement suivi pour la réalisation des projets qui y sont inscrits, offrant ainsi de la visibilité aux partenaires de l'établissement et aux différents acteurs impliqués.

L'impatience de la population et des partenaires est grande, tout comme les complexités inhérentes au territoire mahorais, mais les premières concrétisations s'annoncent, marqueurs nécessaires pour rendre visible sur le terrain l'action de l'EPFAM.

Pour finir, qu'il me soit permis, ici, de remercier mon prédécesseur, et de saluer son engagement résolu au service du territoire mahorais depuis la création de l'établissement. Merci Jacques !

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

1

L'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte

SES MISSIONS

L'EPFAM agit, au travers de partenariats avec les Collectivités territoriales, les organismes publics 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 foncier et 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.14

Notre contribution à un aménagement durable de l'espace rural.
p.38

Nos interventions pour maîtriser le foncier de projets d'intérêt général.
p.50

SA GOUVERNANCE

L'EPFAM est un établissement public d'État, administré par un Conseil d'administration de 15 membres (dont 3 avec voix consultative). Son Président est nommé par décret du Président de la République. Le 1er et le 2nd Vice-Présidents sont nommés par les administrateurs parmi les représentants des Collectivités.

Le Conseil d'administration compte 15 membres :

6 REPRÉSENTANTS DE L'ÉTAT

- Désignés par les ministres chargés de l'urbanisme, du logement, des outre-mer, de l'agriculture, des transports et du budget.

6 REPRÉSENTANTS DES COLLECTIVITÉS LOCALES

- Trois représentants désignés par le Conseil départemental, et trois représentants désignés par une assemblée spéciale des Présidents des Établissements publics de coopération intercommunale.

3 REPRÉSENTANTS DES CHAMBRES CONSULAIRES (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, et un représentant du Conseil économique, social et environnemental de Mayotte.

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

Une gouvernance partagée des opérations

Les Collectivités territoriales sont associées tout au long de la vie des opérations, et interviennent à toutes les étapes de validation.
L'engagement des acteurs est une condition clé pour la réussite des projets.

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, concertations, études environnementales puis demandes d'autorisation aux services instructeurs de l'État, négociations foncières, comités de pilotage réguliers avec la Collectivité.

8

VALIDATION du programme définitif et du modèle économique de l'opération par le Conseil d'administration de l'EPFAM et par le Conseil municipal (ou communautaire).

9

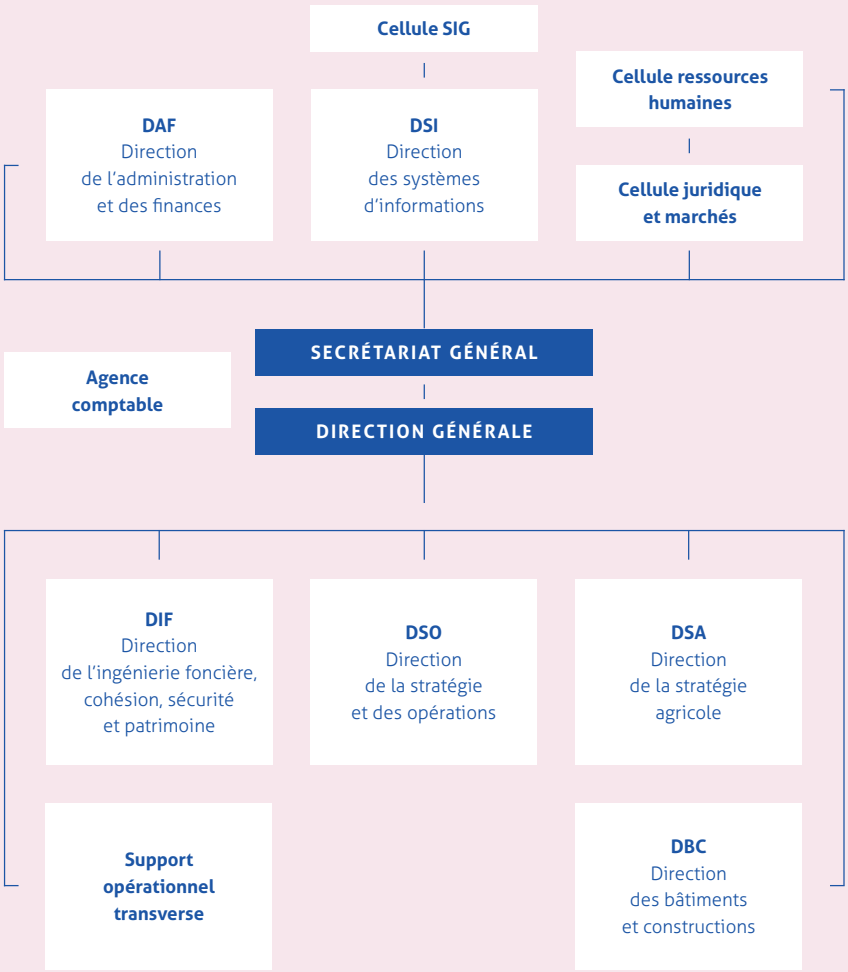
LANCEMENT
des travaux

10

COMMERCIALISATION OU CESSION
des terrains aménagés

SON ORGANIGRAMME

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



SON PLAN STRATÉGIQUE DE DÉVELOPPEMENT

2022 marque l'approbation du Plan stratégique de développement (PSD) de l'EPFAM par son Conseil d'administration.

Ce 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 opérationnelle et financière pour ces 5 années.

Feuille de route de l'établissement, le PSD identifie les moyens humains, logistiques et financiers qui devront être mobilisés pour lui permettre d'atteindre ses objectifs.

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 stratégique sur l'organisation du territoire menée entre 2018 et 2020 avec les Collectivités.

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

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** avec les services de l'État sur les modalités financières de réalisation.
5. **Validation** par le Conseil d'administration en septembre 2022.

Concrètement, il fixe des objectifs, déclinés en programmes opérationnels :

1 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 ce 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 urbain,
- 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.

2 ACCOMPAGNER LES COLLECTIVITÉS DANS LA MAÎTRISE DE LEUR FONCIER, NOTAMMENT AU TRAVERS DU PORTAGE FONCIER.

Les objectifs 2022-2026

VOLET D'INTERVENTION	NATURE	2026
Urbain	Foncier aménagé pour l'accueil de logements et équipements *(nbre de logements en production) dont :*	5 000
	Logements insalubres traités *(démolition, rénovation) (nbre)*	1 000
	Foncier aménagé pour l'accueil de structures scolaires *(écoles primaires, collèges, lycées) (ha)*	10
Économique	Foncier aménagé pour l'accueil d'activités *(ha)*	15
Agricole	Surfaces agricoles mises en location ou cédées *(ha)*	80
	Surfaces agricoles aménagées *(ha)*	80
	Dont foncier agricole État *(ha)*	30
	Agriculteurs installés ou professionnalisés *(hors jardins familiaux) (nbre)*	100
	Agriculteurs accompagnés par l'EPFAM *(nbre)*	25
Foncier	Portage foncier *(ha)*	20

Suivi des objectifs au 31 décembre 2022

VOLET D'INTERVENTION	NATURE	EN COURS*	EN TRAVAUX	FINALISÉ
Urbain	Foncier aménagé pour l'accueil de logements et équipements *(nbre de logements en production) dont :*	5 671	300	0
	Logements insalubres traités *(démolition, rénovation) (nbre)*	1 125	0	0
	Foncier aménagé pour l'accueil de structures scolaires *(écoles primaires, collèges, lycées) (ha)*	4	0	0
Économique	Foncier aménagé pour l'accueil d'activités *(ha)*	32	0	0
Agricole	Surfaces agricoles mises en location ou cédées *(ha)*	-	-	39
	Surfaces agricoles aménagées *(ha)*	69	-	4
	Dont foncier agricole État *(ha)*	56	-	0
	Agriculteurs installés ou professionnalisés *(hors jardins familiaux) (nbre)*	-	-	16
	Agriculteurs accompagnés par l'EPFAM *(nbre)*	47	-	4
Foncier	Portage foncier *(ha)*	0	0	0

* En cours d'étude/accompagnement

2

Aménager durablement l'espace urbain

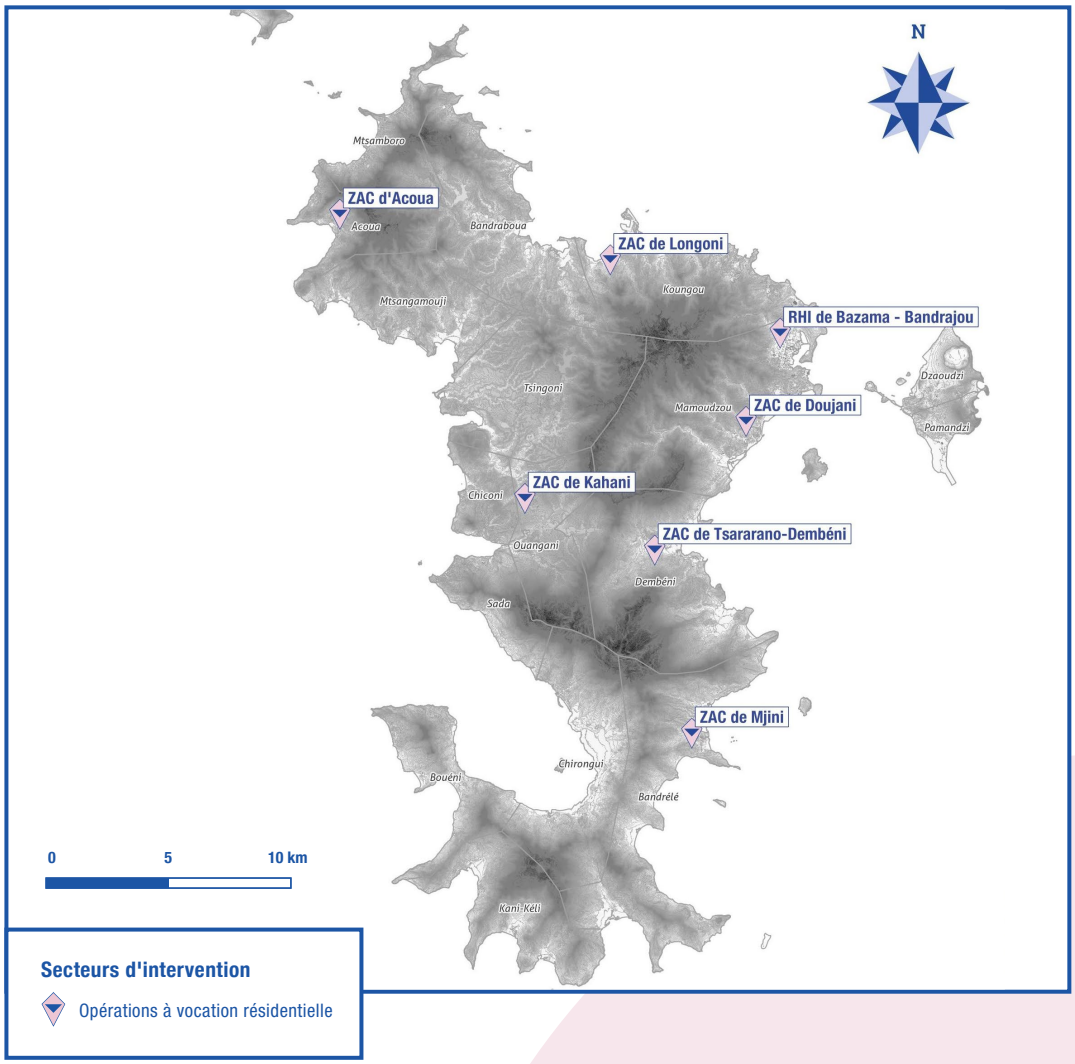
L'EPFAM conduit avec les Collectivités territoriales des opérations d'aménagement urbain en réponse aux problématiques d'aujourd'hui et aux besoins de demain.

Les plans de relogement sont élaborés en concertation avec l'EPFAM par une Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (Mzé Conseil), en partenariat avec la Direction de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités (DEETS) et des maîtrises d'ouvrage d'insertion - Coallia/ Mlezi Maore. Des solutions de relogement, qu'elles soient temporaires ou pérennes, sont également conçues et pilotées par la Direction bâtiment-construction (DBC), qui a finalisé un premier chantier et lancé les études pour deux autres l'année écoulée.

Sur le volet économique, la DSO conduit trois projets de Zones d'activités économiques, un projet de Zone écotouristique mais aussi l'installation, la création et l'implantation de bureaux, commerces et activités économiques au sein des opérations d'aménagement.

Pour l'EPFAM, le développement urbain 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. L'EPFAM entend également laisser toute sa place à l'agriculture en ville, en intégrant autant que possible une dimension agricole dans les projets urbains.

CONDUIRE DES OPÉRATIONS À VOCATION RÉSIDENTIELLE



ZAC d'Acoua

Le projet d'aménagement 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.es 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

ÉLÉMENTS-CLEFS

- Surface du projet : 16 ha
- Principales orientations stratégiques :
  - Mise à l'abri des habitant.es de logements situés en zone inondable
  - Renaturation du front de mer et des ravines
  - Construction de logements, d'équipements publics, de surfaces dédiées à des activités commerciales et de services
  - Création d'une voie et de cheminements pour relier les deux villages

RÉALISATIONS 2022

- **Validation** de la convention opérationnelle
- **Finalisation** de l'appel d'offres relatif aux études opérationnelles

ZAC de Doujani ya messo

Le projet d'aménagement de Doujani doit rééquilibrer le développement de Mamoudzou, en renforçant le sud de la commune, et doit permettre de redonner toute sa place à la nature et à l'agriculture au sein du secteur.
La majeure partie du secteur du projet connaît une urbanisation spontanée rapide (environ 300 habitations insalubres en 2017, plus de 800 en juin 2022). Face à ce phénomène, une stratégie d'intervention expérimentale est mise en place.

PARTENAIRES

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

RÉALISATIONS 2022

- **Finalisation** des travaux d'aménagement de l'expérimentation de « Lutte contre l'Erosion des Sols et l'Envasement du LAgon à Mayotte » (Leselam)
- **Poursuite** des études urbaines (phase avant-projet, définition d'une nouvelle stratégie sur les secteurs bidonvillisés)
- **Obtention** de l'arrêté de création de ZAC
- **Finalisation** du dossier de réalisation de ZAC
- **Réalisation** des enquêtes sociales et bâties sur deux secteurs
- **Accompagnement** des ménages vers des dispositifs d'insertion sociale et économique
- **Engagement** du plan de relogement des ménages du secteur 1
- **Notification** des marchés de travaux de la 1re tranche opérationnelle

ÉLÉMENTS-CLEFS

- Surface : 50 ha
- Logements : plus de 900 logements prévus (dont le programme Davu Dago, sous maîtrise d'ouvrage EPFAM, voir page 34)
- Démolition : de logements insalubres prioritaires puis restructuration progressive d'environ 350 habitations
- Mobilité : escaliers et voies d'accès pour sécuriser l'accès aux habitations sur le coteau, réhabilitation de la rue de la Carrière, aménagement d'une voie sur la crête, création d'une passerelle piétonne pour franchir la rivière
- Activités économiques : 20 000 m2 de surface de plancher
- Renaturation de la rivière : nouvelles plantations, stabilisation des talus et berges
- Réhabilitation du coteau : renaturation des crêtes et aménagement de parcelles pour l'agriculture vivrière (expérimentation Leselam)

Le siège de l'EPFAM

Les bureaux de l'établissement prendront place dans la ZAC de Doujani.

Le programme de l'opération comporte des bureaux pour les besoins de l'EPFAM, des bureaux qui seront mis en location aux partenaires du territoire et des équipements collectifs, tels qu'un auditorium, un restaurant d'entreprises et une salle d'activités.

Le programme met l'accent sur la qualité environnementale, en prévoyant l'utilisation de matériaux bio-sourcés et géo-sourcés

Le maître d'œuvre a été retenu en décembre 2022, à l'issue d'une procédure de concours de maîtrise d'œuvre.

La livraison est prévue au premier semestre 2025.

ZAC de Kahani

La Maison de la Participation, destinée aux associations et aux habitants durant le projet d'aménagement

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 un enjeu majeur dans le cadre de l'étude stratégique sur le territoire menée en association avec les Collectivités de 2018 à 2020, et du Schéma d'aménagement régional.

PARTENAIRES

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

ÉLÉMENTS-CLEFS

- Surface à aménager : 17 ha
- Principales orientations stratégiques :
  - Construction de plus de 600 logements
  - Construction d'équipements publics : groupe scolaire, micro-crèche, halle de marché, cuisine centrale, restructuration du pôle sportif et de loisirs
  - Construction de surfaces dédiées à des activités commerciales

RÉALISATIONS 2022

- **Signature** de la convention opérationnelle
- **Préparation** de l'appel d'offres relatif à la maîtrise d'œuvre urbaine et environnementale
- **Lancement** d'une démarche de concertation volontaire
- **Réalisation** d'une étude relative à la Maison de la Participation, équipement temporaire préfigurant le projet
- **Réalisation** du diagnostic foncier

ZAC de Longoni

L'ilot A, 1re tranche opérationnelle du projet

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 1re tranche opérationnelle)
- 1 000 logements prévus
- 300 logements à démolir
- Espaces publics : place centrale, parc des berges, traversées de rivière
- Équipements publics : maison de services au public, groupe scolaire…
- 10 500 m² dédiés aux activités économiques : commerces et services

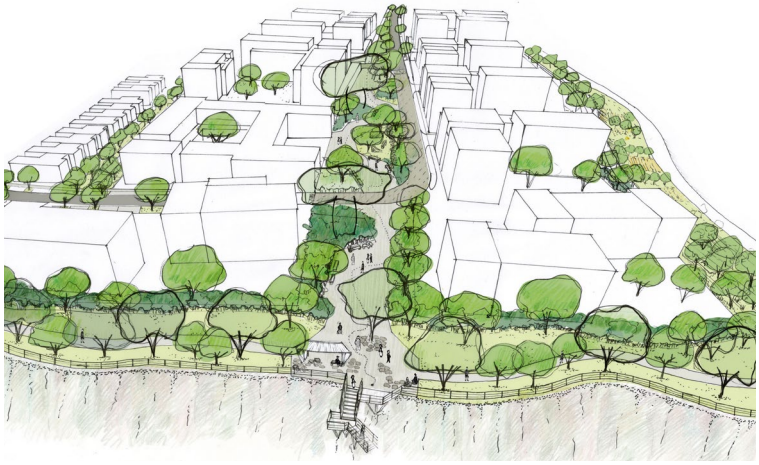
PARTENAIRES

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

RÉALISATIONS 2022

- **Poursuite** des études urbaines (phase projet)
- **Finalisation** des dossiers de création et de réalisation de ZAC
- **Finalisation** des dossiers de demande d'autorisation pour la 1re tranche opérationnelle
- **Lancement** de la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale : réalisation d'un diagnostic social et préparation du plan de relogement
- **Poursuite** de la concertation (réunion publique, permanences, rencontres avec le tissu associatif)
- **Poursuite** des négociations foncières amiables (foncier privé et départemental)
- **Préparation** de l'appel d'offres relatif aux travaux de la 1re tranche opérationnelle

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.

PARTENAIRES

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

ÉLÉMENTS-CLEFS

- Surface : 27 ha
- 800 logements prévus
- Équipements publics : groupe scolaire, lycée des métiers de l'hygiène et de l'environnement, gymnase, stade, salle polyvalente
- 5 000 m² dédiés aux activités économiques : commerces de proximité, bureaux et services
- Protection et mise en valeur des éléments remarquables : vestiges de la mosquée, belvédère, rivière, arbres singuliers

RÉALISATIONS 2022

- **Poursuite** des études urbaines (phase projet)
- **Finalisation** des dossiers environnementaux
- **Dépôt** des dossiers de création et de réalisation de ZAC
- **Préparation** du diagnostic archéologique
- **Poursuite** des négociations foncières

ZAC de Tsararano-Dembéni

Le projet d'aménagement de 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 et des qualités environnementales locales.

PARTENAIRES

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

ÉLÉMENTS-CLEFS

- Surface aménagée : 46 ha
- 2 000 logements prévus
- Équipements publics : école primaire, collège, maison de la culture et équipements sportifs.
- 8 000 m² de commerces
- 6 000 m² de bureaux
- Agriculture urbaine : ferme urbaine, jardin partagé

RÉALISATIONS 2022

- **Déroulement** de l'enquête publique unique
- **Préparation** de l'appel d'offres relatif aux travaux
- **Tenue** d'ateliers sur la qualité urbaine des projets avec les acteurs du logement
- **Poursuite** des négociations foncières amiables

RHI Bazama Bandrajou

Le projet de résorption de l'habitat insalubre (RHI) sur le secteur 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.es seront logé.es dans des conditions dignes et à l'abri des risques naturels (inondation, mouvement de terrain, chute de blocs...) 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

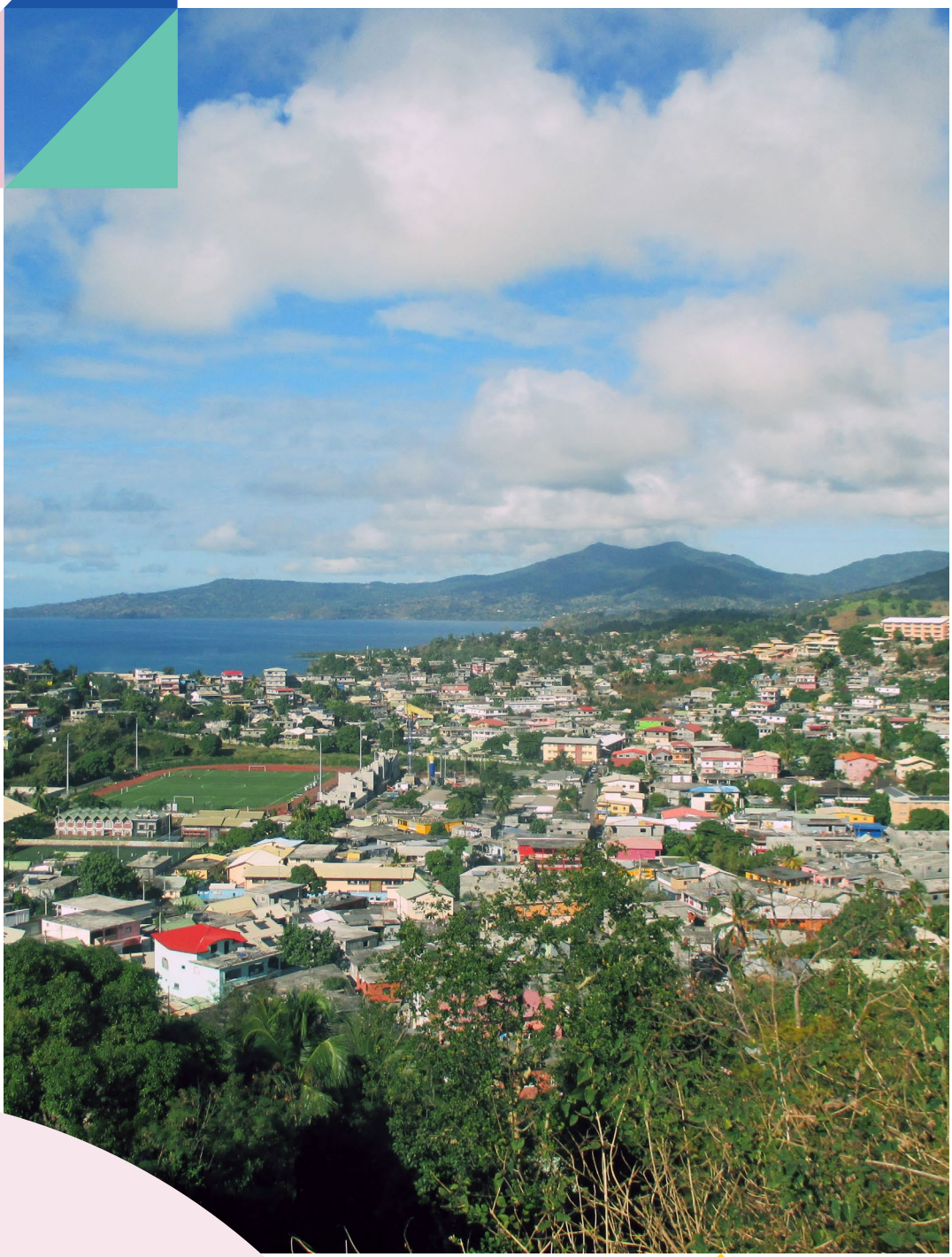
- Commune de Mamoudzou
- État

ÉLÉMENTS-CLEFS

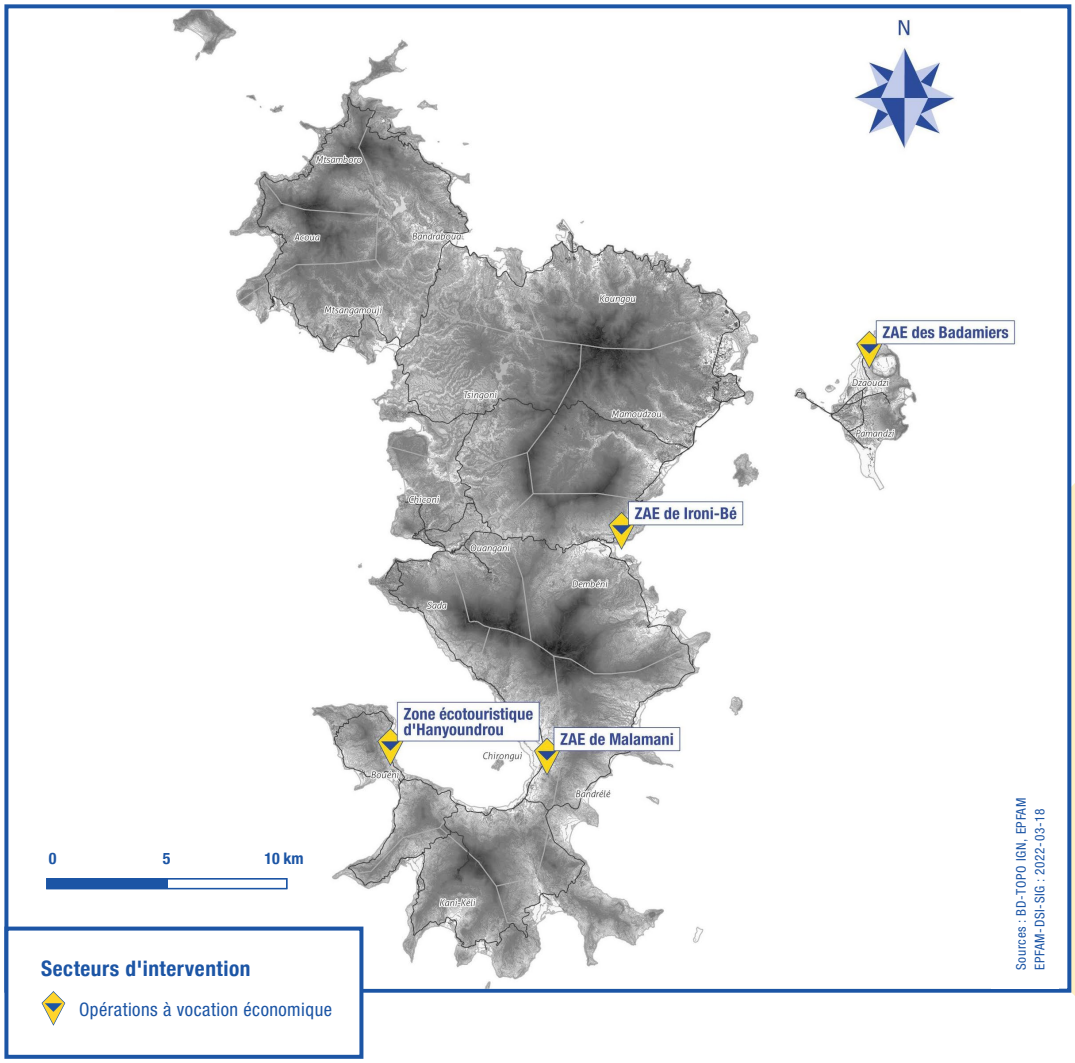
- Surface : 4 ha
- 800 habitant.es concerné.es
- Principales orientations stratégiques :
  - Résorption des habitations insalubres
  - Réduction des dangers pour les populations exposées aux aléas naturels
  - Désenclavement du quartier et inscription dans les futurs projets de trame viaire
  - Aménagement d'ensemble et valorisation des disponibilités foncières pour constituer une unité de vie mixte et équipée
- 22 hébergements « tiroirs » prévus
(voir page 35)

RÉALISATIONS 2022

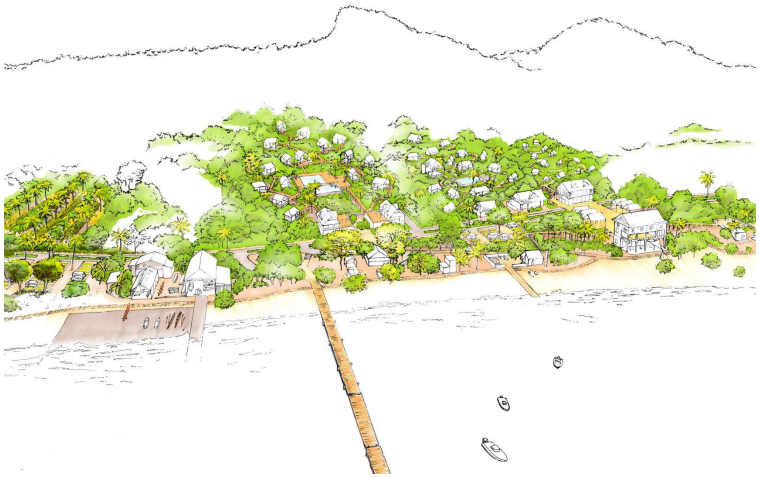
- **Lancement** des études urbaines (phase avant-projet)
- **Lancement** des études pour les logements tiroirs
- **Lancement** d'une évaluation environnementale
- **Poursuite** des enquêtes sociales et bâties
- **Accompagnement** social et engagement du plan de relogement
- **Conception** du projet de maison de quartier : élaboration d'une cartographie des usages dans le périmètre de projet
- **Poursuite** des négociations foncières
- **Acquisitions** foncières amiables
- **Élaboration** du dossier de DUP



MENER DES OPÉRATIONS DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE



Zone écotouristique de Hanyoundrou



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.es, et à plus long terme autour de programmes développés en fonction de l'essor du tourisme extérieur.

PARTENAIRES

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

ÉLÉMENTS-CLEFS

- Périmètre d'études élargi : 46 ha
- Surface de projet indicative : 12 à 15 ha
- Équipements publics : base nautique, halle des fêtes, centre de formation, ponton de plaisance, bassin de baignade, jeux nautiques et terrestres, desserte cyclable…
- Hébergements touristiques répartis en différentes catégories
- Activités économiques : restauration, centre VTT, ferme éducative, espace artisanal…

RÉALISATIONS 2022

- **Lancement** des études de maîtrise d'œuvre urbaine et environnementale
- **Mise à jour** de l'esquisse
- **Réalisation** du diagnostic foncier
- **Lancement** des rencontres avec les propriétaires

ZAE des Badamiers

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

Le projet vise la réalisation d'une zone d'activités exemplaire sur le plan environnemental et propose d'allier les fonctions productives (création d'un pôle d'excellence en matière d'économie circulaire) et récréatives en valorisant le cadre paysager exceptionnel du site.

PARTENAIRE

- Communauté de communes de Petite-Terre

ÉLÉMENTS-CLEFS

- Surface : 30 ha
- Équipements publics : lycée des métiers de la mer, cuisine centrale, dépôt de bus…
- Plus de 30 000 m² dédiés à des activités économiques : ateliers, entrepôts, bureaux/services

RÉALISATIONS 2022

- **Finalisation** des études urbaines (phase projet)
- **Finalisation** des études environnementales
- **Finalisation** de l'étude préalable sur l'impact agricole
- **Finalisation** des dossiers de création et de réalisation de ZAC
- **Poursuite** des négociations foncières
- **Finalisation** du dossier de DUP

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.

PARTENAIRE

- Communauté d'agglomération de Dembéni-Mamoudzou

ÉLÉMENTS-CLEFS

- Surface : 11 ha
- 57 000 m2 dédiés à des activités économiques

RÉALISATIONS 2022

- **Poursuite** des études urbaines (finalisation de l'esquisse)
- **Poursuite** des études environnementales
- **Organisation** de la concertation
- **Réalisation** d'une étude des dynamiques urbaines et foncières sur le site
- **Finalisation** du dossier de création de ZAC
- **Réalisation** du diagnostic foncier
- **Création** d'une Zone d'aménagement différé
- **Élaboration** du dossier de DUP

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 pour garantir le développement de différents types d'activités, l'intégration du site dans un environnement fragile et le maintien des pratiques agricoles.

PARTENAIRES

- Communauté de communes du Sud
- Conseil départemental

ÉLÉMENTS-CLEFS

- Surface du projet : 18 ha
- Surface aménagée : 6,5 ha
- Équipements publics : cuisine centrale, garage solidaire, pôle déchets, maison de l'artisanat, centre éducatif fermé
- 27 000 m² dédiés à des activités industrielles, commerciales et artisanales
- 8 ha de surfaces agricoles préservées

RÉALISATIONS 2022

- **Finalisation** des études urbaines (phase projet)
- **Préparation** de l'appel d'offres relatif aux travaux
- **Lancement** de la mission CSPS
- **Réalisation** des études géotechniques phase projet
- **Finalisation** et dépôt des dossiers réglementaires
- **Finalisation** et dépôt du dossier de Déclaration d'utilité publique (DUP)
- **Approbation** de la convention avec les Eaux de Mayotte relative à la réalisation de la station de traitement des eaux usées de la ZAE
- **Démarrage** des rencontres avec les occupants en vue de la libération des emprises
- **Poursuite** des négociations foncières amiables

ACCOMPAGNER LES OCCUPANTS DES SITES DE PROJETS

L'EPFAM conçoit des solutions de relogement en s'appuyant sur une double démarche, portant sur l'architecture et sur les modes d'habiter.

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 pourquoi, en l'absence d'offres, l'EPFAM conçoit et réalise des solutions de relogement et d'hébergement temporaire. Ces travaux reposent sur une double démarche innovante, qui porte aussi bien sur l'architecture que sur les modes d'habiter.
Sur le volet architectural, des études sont conduites sur l'utilisation de matériaux géo-sourcés pour la construction des logements, afin de limiter leur impact environnemental. Sur le plan sociologique, des démarches exploratoires sont menées pour mieux comprendre les dynamiques résidentielles des habitant.es.

Cette démarche globale entend proposer des solutions de relogement qui correspondent au mieux aux besoins des habitant.es et du territoire.

Le village-relais

Étape fulera

Le village-relais Étape fulera, situé dans la localité de Tsoundzou, a été livré dans son ensemble en janvier 2022.

Une étude sociale au long cours y est réalisée, pour comprendre les stratégies résidentielles des ménages accueillis sur le site. Elle doit permettre d'enrichir les solutions de relogement et d'hébergement proposées par l'EPFAM.

ÉLÉMENTS-CLEFS

- 31 logements
- Équipements communs : aire de jeux, salle polyvalente, laverie…
- 180m² de bureaux

RÉALISATIONS 2022

- **Démarrage** du chantier des bureaux destinés au gestionnaire associatif du village-relais
- **Poursuite** de l'étude sociale

« Moi et mes deux enfants nous sentons bien à Étape fulera. Les équipements au sein du village et de la maison sont très bien, il ne manque rien. Il y a une petite bibliothèque où je peux lire, les enfants des familles jouent ensemble sur l'aire de jeux.

Au quotidien, je suis accompagnée par l'association qui gère le village. Grâce à cet accompagnement, j'ai trouvé une formation d'agent de service hospitalier. J'espère trouver un emploi à la suite de cette formation, et trouver un logement. »

***Odette,** résidente à Étape fulera*

La résidence Davu Dago

La résidence Davu Dago sera implantée sur le coteau de Doujani, dans le périmètre de la ZAC (voir page 18). Elle accueillera les familles dont les habitations en tôle doivent être démolies.

Un maximum de matériaux locaux sera utilisé pour la construction de ces logements. L'ambition est de produire des logements confortables et qualitatifs, tout en réduisant l'empreinte carbone des constructions, et en développant l'économie et les savoir-faire locaux.

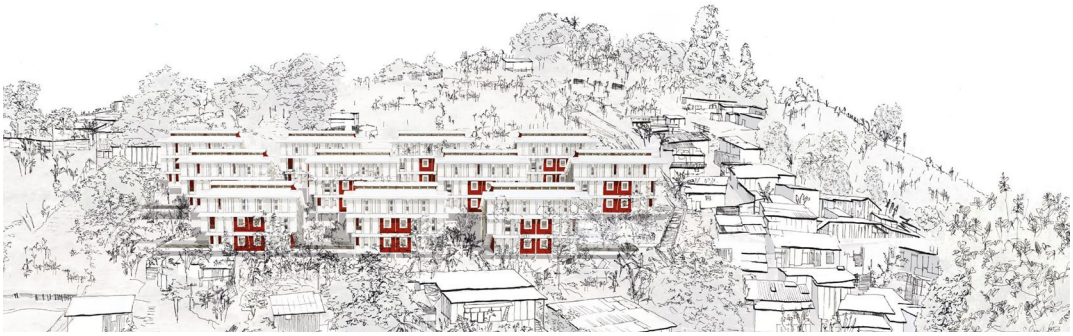
Le projet Davu Dago a été désigné lauréat du programme Un toit pour tous en Outre-mer, *lancé par le Plan urbanisme construction architecture. L'opération a également reçu le sceau d'excellence dans le cadre de l'Appel à manifestation d'intérêt* Engagés pour la qualité du logement de demain, *porté par les ministères de la Culture et du Logement.*

ÉLÉMENTS-CLEFS

- 17 logements
- Structure et charpente en bambou

RÉALISATIONS 2022

- **Poursuite** des études (phase avant-projet)
- **Dépôt** du permis de construire



Les hébergements

Bazama Bandrajou

Afin de réaliser les infrastructures principales du projet de RHI à Bazama Bandrajou (voir page 24) et de procéder aux démolitions nécessaires, une opération de logements « tiroirs » prendra place au cœur du quartier.

Le projet permettra le relogement temporaire des ménages et le renouvellement progressif du tissu urbain.

ÉLÉMENTS-CLEFS

- 22 hébergements
- Utilisation, pour la première fois dans une opération de logements collectifs, d'ossatures métalliques préfabriquées

RÉALISATIONS 2022

- **Poursuite** des études (phase avant-projet définitif)

DÉVELOPPER L'AGRICULTURE URBAINE

L'expérimentation
Cultive ton toit 976

L'expérimentation de création de potagers sur trois toitures dans la commune de Sada a été initiée en 2021, pour 3 ans. Elle doit permettre d'acquérir un meilleur bagage en matière d'agriculture urbaine à Mayotte et de promouvoir des méthodes efficaces à l'échelle du département.

Pour la deuxième année du projet, libre choix a été laissé aux trois familles dans la mise en culture de leur potager, pour viser une parfaite appropriation du dispositif.

RÉALISATIONS 2022

- **Organisation** de cinq visites pour des groupes intéressés pour dupliquer le dispositif sur leur propre toit
- **Tenue** de six visites de suivi pour observer l'état des cultures (rotation, ravageurs) et échanger avec les familles sur les difficultés rencontrées et leurs perspectives
- **Récolte** (entre autres) de 30 kilos de tomates sur la toiture n°1, 10 kilos de concombres sur la toiture n°2 et 15 kilos de laitues sur la toiture n°3

PARTENAIRES

- Conseil départemental
- Gal Ouest-Grand Sud
- Europe
- DAAF

« Il y a un an et demi que j'ai le potager sur le toit de ma maison, et je ne m'en lasse pas. J'utilise mes récoltes pour nourrir ma famille, et j'en vends un petit peu, car tout le voisinage m'en réclame ! Je vais acheter une pompe à eau qui sera financée avec l'argent de mes ventes.

Je sens un changement au niveau des températures à l'intérieur de ma maison. L'étage sous le toit est plus frais que le reste de la maison. »

***Mako,** participante à l'expérimentation Cultive ton toit 976*

3

Aménager durablement l'espace agricole

L'EPFAM contribue, aux côtés de ses partenaires, au développement de l'activité et des espaces agricoles.

L'EPFAM, à travers sa fonction de SAFER (Société d'aménagement foncier et 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, et préserver les paysages, l'environnement et les ressources naturelles.

La Commission départementale EPFAM (CDEPFAM), instance de validation de l'activités agricoles de l'EPFAM, s'est réunie à trois reprises en 2022.

L'année 2022 a été marquée par la relance du projet de structuration de la filière Agriculture Biologique à l'échelle de Mayotte et l'accélération de la lutte contre la spéculation foncière et la vente irrégulière de terrains agricoles par l'exercice du droit de préemption.

PARTICIPER AU DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Acquérir du foncier agricole pour y installer des porteurs de projet

L'EPFAM dispose 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). Ce droit de préemption est appliqué par l'établissement en vue de sauvegarder la vocation agricole et naturelle des terrains, ou de lutter contre la spéculation foncière.

En 2022, 195 Déclarations d'intention d'aliéner (DIA) ont été traitées, avec une surface médiane de 655 m^2 et un prix moyen de 27,61€/m^2.
L'EPFAM a acquis 5 parcelles (1,7 hectare) par l'utilisation de son droit de préemption simple (c'est-à-dire sans révision de prix) à Malamani (commune de Chirongui).

Le foncier acquis par l'établissement est mis à disposition d'agriculteurs professionnels via des appels à projet. En 2022, la CDEPFAM a validé l'attribution à 4 porteurs de projets de 4 parcelles de 11 hectares au total.

Au 31 décembre 2022

195 ///
déclarations d'intention d'aliéner (DIA) traitées

5 ///
parcelles acquises par préemption simple

6 ///
parcelles acquises à l'amiable (51 hectares)
Pour un montant de 2 413 955 €

2 ///
appels à projets lancés

48 ///
terrains préemptés avec révision de prix

Accompagner la professionnalisation du secteur agricole

L'EFPAM apporte une assistance technique, administrative et financière aux agriculteurs engagés dans des projets de développement ou de modernisation de leurs exploitations. 11 porteurs de projet ont été accompagnés dans leurs démarches en 2022 (demande de permis de construire, demande de financements publics et bancaires, suivi à la réalisation de la comptabilité…).

PARTENAIRES

- DAAF
- Point accueil installation
- Conseil départemental
- Mairie de Bandrélé
- Crédit agricole

« J'ai débuté les démarches pour l'extension de mon exploitation en 2014. J'étais seul dans ce projet d'agrandissement, et cela n'avançait pas. Grâce à l'appui de l'EPFAM, les dossiers ont avancé plus vite : j'ai obtenu le permis de construire des futurs bâtiments, toutes les autorisations, les financements de la banque et des subventions de l'Europe, de l'État et du Département – dont certaines dont je n'avais pas connaissance. »

***Ndzakou**, agriculteur à Sada*

L'EPFAM participe à la campagne de la PAC, 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, 519 parcelles ont été mesurées chez 279 agriculteurs.

PARTENAIRE

- DAAF

Au 31 décembre 2022

11 ///

porteurs de projet accompagnés

519 ///

parcelles mesurées

Structurer les filières de production en agriculture biologique

Le développement de l'agriculture biologique à Mayotte est un enjeu crucial, au croisement de plusieurs problématiques : sécurité alimentaire, protection de l'environnement et de la biodiversité, lutte contre l'érosion et maintien de la fertilité des sols, santé humaine et animale, amélioration des revenus des agriculteurs...

Un nouvel accompagnement des agriculteurs volontaires a été mis en place au début de l'année 2022, pour une durée de 3 ans. Il doit faire émerger, structurer et pérenniser des filières de production en agriculture biologique à Mayotte.

PARTENAIRES

- Ucoopam
- Établissement public national de Coconi
- Point accueil installation
- DAAF
- Odeadom
- Europe

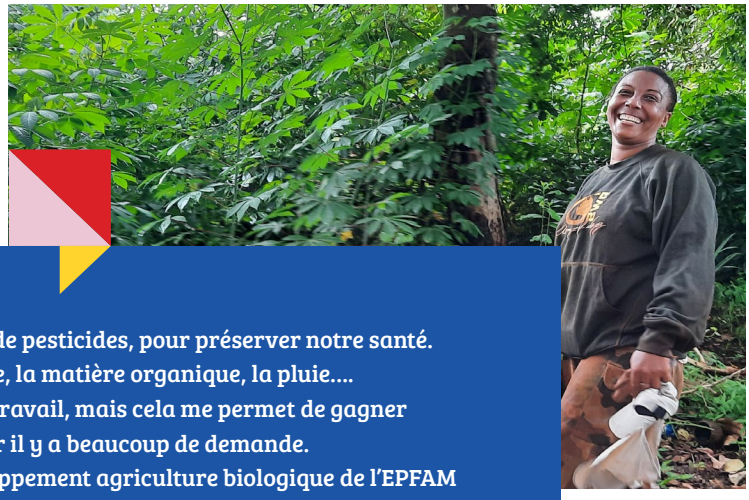
Au 31 décembre 2022

50 *agriculteurs accompagnés vers la certification*

4 *exploitations certifiées*

RÉALISATIONS 2022

- **Mise en place** d'un auditeur sur le territoire
- **Travail** sur la disponibilité des semences Bio et d'intrants UAB (Utilisables en agriculture biologique)
- **Mise en place** d'une parcelle de démonstration de production de tomates en itinéraire technique agriculture biologique
- **Interventions** sur l'agriculture biologique et l'agroécologie auprès des classes du lycée agricole de Coconi
- **Participation** à des évènements de vulgarisation de méthodes culturales vertueuses : Journées de l'agroécologie, Séminaire écophyto....
- **Organisation** d'une cérémonie de présentation officielle des producteurs engagés en agriculture biologique
- **Mise en place** d'un pavillon « agriculture biologique » au Marché paysan de Coconi
- **Mise en contact** des producteurs certifiés avec des acteurs de la distribution, accompagnement dans la construction de la relation commerciale
- **Échanges** avec la DAAF sur la disponibilité des aides à la conversion et au maintien des exploitations en agriculture biologique
- **Demande** d'une subvention auprès du Conseil départemental pour le financement des audits
- **Production** d'une note de synthèse sur le TIF Ananas Bio, à destination de la DAAF
- **Travail** avec l'INAO sur la reconnaissance du jardin mahorais comme système agroforestier éligible à la réduction de la période de conversion



« Je n'ai jamais utilisé de pesticides, pour préserver notre santé. Je compte sur la nature, la matière organique, la pluie.... Cela demande plus de travail, mais cela me permet de gagner de nouveaux clients car il y a beaucoup de demande. Le Conseiller en développement agriculture biologique de l'EPFAM me donne des conseils techniques, et l'accompagnement me facilite les choses sur le volet administratif. »

***Chamsia,** agricultrice à Bandranzia*

MENER DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT AGRICOLE

Pôle agricole de Mro Mouhou

Le premier pôle agricole de Mayotte, implanté à Mro Mouhou, réunit des agriculteurs professionnels et participe à la structuration des filières de l'élevage et du maraîchage.

L'installation des agriculteurs a été retardée en raison d'une occupation informelle des parcelles. Après le recensement d'une trentaine d'occupants, une phase de négociation s'est ouverte en 2021 et a abouti à la libération des parcelles en juin 2022. Les porteurs de projets sélectionnés en 2020 ont ainsi pu être accompagnés pour leur installation sur le pôle agricole. 6 agriculteurs ont démarré leurs activités, dont 4 ont installé une réserve d'eau individuelle sur leur parcelle.

PARTENAIRES

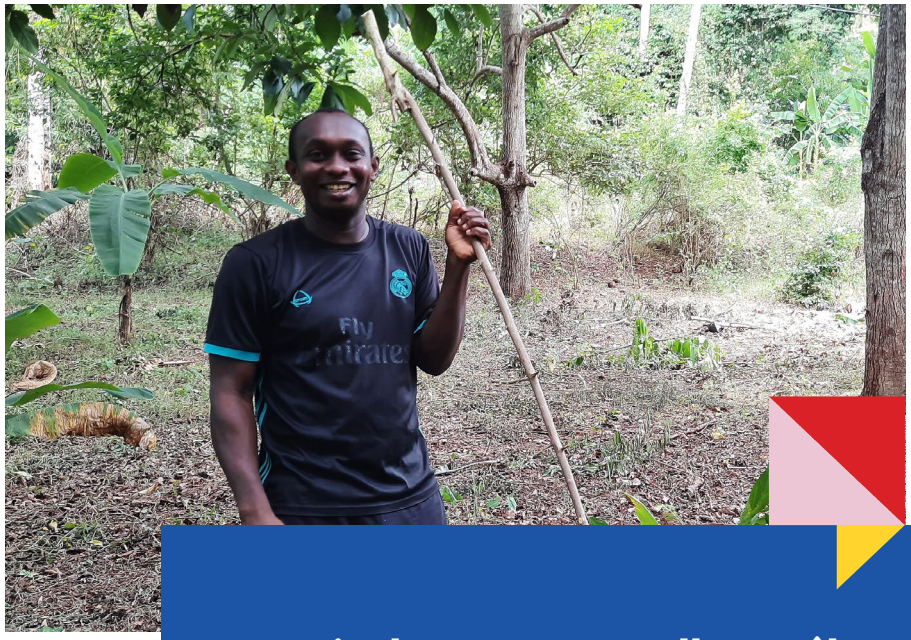
- Commune de Bandrélé
- Communauté de communes du Sud
- DAAF
- Point accueil installation
- Chambre d'agriculture, de la pêche et de l'aquaculture de Mayotte
- DRTM

ÉLÉMENTS-CLEFS

- Surface : 13 ha
- 12 porteurs de projet retenus
- Aménagement de pistes d'accès aux parcelles
- Réalisation d'équipements communs

RÉALISATIONS 2022

- **Aboutissement** des négociations avec les occupants coutumiers
- **Installation** de 6 agriculteurs
- **Élaboration** de l'appel d'offres relatif aux travaux de viabilisation et aux études environnementales



« Avoir obtenu une parcelle au pôle agricole de Mro Mouhou, c'est une grande avancée pour mon activité ! Je peux produire plus, et satisfaire plus de clients. L'accès au terrain est facile et il y a une rivière qui coule toute l'année. L'installation n'a pas été simple, mais on avance ! L'EPFAM m'accompagne dans une demande de subventions pour construire un bâtiment. J'ai aussi obtenu ma certification agriculture biologique. »

***Assani**, agriculteur au pôle agricole de Mro Mouhou*

Aménagement et équipement du foncier agricole d'État

280 hectares de terrains propriété de l'État ont été identifiés comme 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, afin d'y installer des jeunes agriculteurs en recherche de terrains ou pour moderniser les systèmes de production existants.

PARTENAIRES

- État
- Communes de Sada, Chiconi et Ouangani
- Communauté de communes du Centre-Ouest
- DAAF
- DRFIP

ÉLÉMENTS-CLEFS

- Surface de la parcelle : 56 ha
- Aménagement de pistes d'accès et d'hydraulique agricole

RÉALISATIONS 2022

- **Réalisation** des enquêtes sociales auprès de 124 occupants coutumiers
- **Réalisation** d'une étude topographique
- **Attribution** des marchés de maîtrises d'œuvre et d'étude environnementale

AMÉLIORER LA CONNAISSANCE DE L'OCCUPATION DES ESPACES AGRICOLES

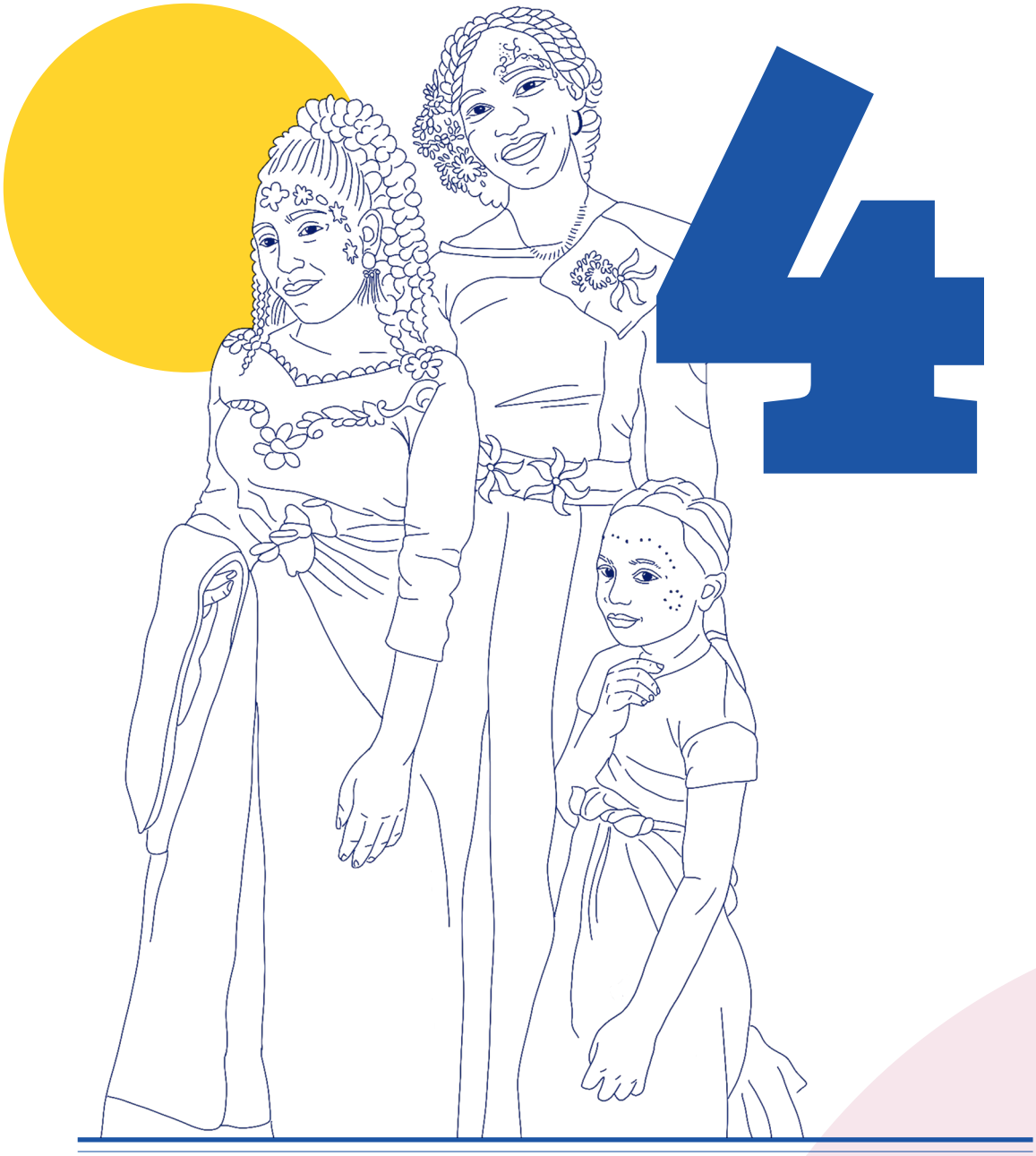
L'Observatoire du parcellaire agricole de Mayotte (OPAM) permet d'accroître la connaissance de l'occupation des espaces à vocation agricole, en fournissant des outils numériques de visualisation, de collecte et de traitement de l'information cartographique.

PARTENAIRES

- Conseil départemental
- DAAF
- Chambre d'agriculture, de la pêche et de l'aquaculture de Mayotte
- Agence de services et de paiement
- Union des coopératives agricole de Mayotte
- Établissement public national de Coconi
- Centre de coopération international en recherche agronomique pour le développement
- Point accueil installation
- Réseau d'innovation et de transfert agricole
- Cabinet Fair'T'île Conseil
- Cabinet RADIS
- Association saveur et senteurs de Mayotte
- Association café cacao Maoré

RÉALISATIONS 2022

- **Animation** d'ateliers pour la mise en place d'une gouvernance partagée par les acteurs du territoire
- **Réalisation** de formulaires (pour les enquêtes foncières menées par la DSA, pour le projet Jéjé forêt du CIRAD, pour alimenter la base de données d'évaluation du transfert RITA)
- **Mise en place** des applications de terrain pour le projet Quartier Fertile avec la Commune de Koungou
- **Mise en place** d'une nouvelle structuration de la donnée pour la réalisation des RPG des primo-déclarants
- **Conception** d'une page web pour le PAI
- **Présentation** de la plateforme lors du Séminaire SIG 2022
- **Clôture** du dossier de financement européen



4

Faciliter l'accès au foncier

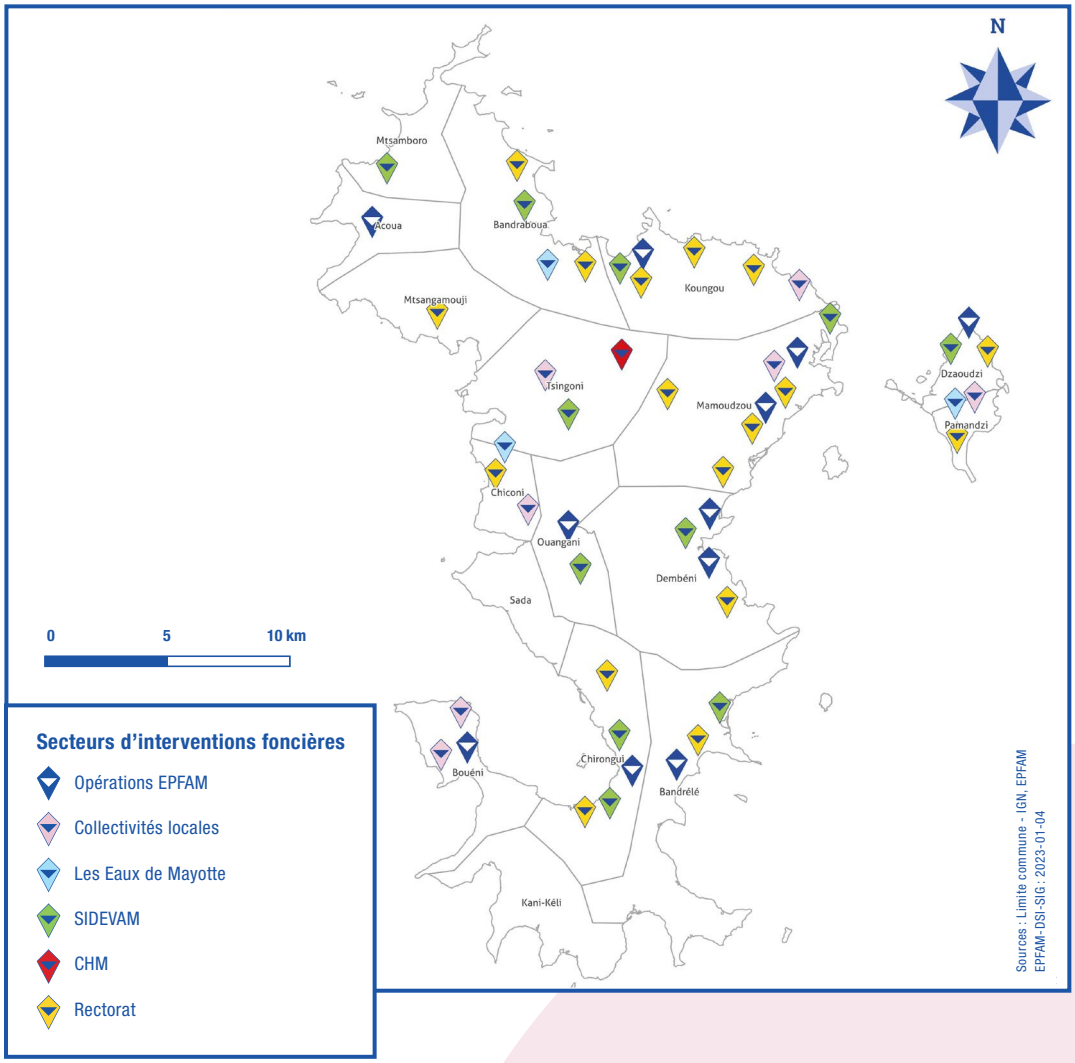
L'EPFAM accompagne les maîtres d'ouvrages publics pour favoriser l'aboutissement de leur projets d'intérêt général.

Disposer de terrains est un préalable à tout projet d'aménagement. L'EPFAM accompagne les maîtres d'ouvrages publics dans la recherche et l'acquisition du foncier où seront construits leurs équipements et infrastructures, et les conseille pour définir des stratégies foncières prospectives.

Grâce à différents types de conventions, le spectre d'intervention de la Direction de l'ingénierie foncière, de la cohésion sociale, de la sécurité et du patrimoine (DIF) s'étend de la veille foncière aux acquisitions, en passant par le déploiement d'outils techniques et juridiques de diagnostic et de maîtrise fonciers, sans oublier l'accompagnement des autres Directions de l'EPFAM pour la maîtrise des terrains où des projets urbains et agricoles sont réalisés.

En parallèle de ses interventions foncières pour les projets d'intérêt général, l'EPFAM, à travers sa cellule Études générales, a poursuivi la 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 décents pour de nombreuses familles mahoraises.

FAVORISER L'ABOUTISSEMENT DE PROJETS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL



Pour les Collectivités territoriales

Des conventions de stratégie foncière, de veille foncière ou d'ingénierie de maîtrise foncière sont en cours avec le Conseil départemental de Mayotte, la Communauté d'agglomération Dembéni-Mamoudzou, la Communauté de communes du Centre-Ouest, et la Communauté de communes du Sud. Le travail mené par l'EPFAM consiste à localiser les points de dureté foncière, analyser les évolutions du marché et suivre les mutations, et doit permettre, in fine, d'acquérir les terrains où prendront place les projets d'équipements et d'infrastructures publiques.

Au bénéfice des communes de Boueni, Chiconi et de Koungou, des procédures d'acquisitions à l'amiable et de DUP sont mises en œuvre pour la réalisation de leurs projets d'aménagement (projets de RHI principalement).

Dans le cadre du Nouveau programme de rénovation urbaine (NPRU) à Majicavo-Koropa (Koungou), à Kaweni (Mamoudzou) et à la Vigie (Petite-Terre), l'EPFAM œuvre à l'acquisition des parcelles identifiées à la suite de la création de Zones d'aménagement différé (ZAD) ou de procédures d'exercice du droit de préemption. C'est dans ce cadre que, pour la première fois, le Conseil d'administration de l'EPFAM a adopté en 2022 trois conventions de portage foncier.

Pour les Syndicats intercommunaux

Les 11 sites identifiés comme nécessaires au développement de l'activité du SIDEVAM sont entrés dans la phase active d'acquisition foncière.

Le travail complexe et minutieux de maîtrise foncière pour les Eaux de Mayotte dans le cadre de la construction de la troisième retenue collinaire d'Ourovéni est engagé depuis décembre 2021. Il se poursuit en collaboration étroite avec le syndicat et son AMO (DEALM Mayotte).

Pour le Centre hospitalier de Mayotte

L'EPFAM accompagne le CHM pour la stratégie et l'ingénierie de maîtrise foncière indispensables à l'implantation du second hôpital sur un site répondant à tous les besoins et objectifs d'un tel établissement, sans oublier les aménagements connexes nécessaires (voiries, parkings, logements, bâtiments techniques, institutions partenaires...).

Pour le Rectorat de Mayotte

Un accompagnement technique et juridique est mené à l'échelle du département pour aider le Rectorat dans l'accomplissement de sa stratégie immobilière (15 collèges et 4 lycées en projet) 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).

Pour l'EPFAM

La DIF œuvre à la maîtrise foncière de toutes les opérations d'aménagement urbain menées par la DSO. Concomitamment, elle appuie la DSA dans la prospection, la surveillance et le recueil en opportunité des acquisitions des terrains agricoles.

Pour l'Agence publique immobilière de la justice (APIJ)

La DIF a œuvré à la recherche et à l'identification de foncier pour la future cité judiciaire de Mayotte ainsi que pour un centre éducatif fermé.

MAINTENIR LA DYNAMIQUE POUR CRÉER UN ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE

Mayotte présente un besoin important en logements. Pourtant, la dynamique de construction est entravée par la rareté et la cherté du foncier. Une solution réside dans la création d'un Organisme foncier solidaire (OFS). Celui-ci, grâce au Bail réel solidaire (BSR), dissocie le foncier (propriété de l'OFS) du bâti (propriété des ménages). Cela permet de réduire fortement l'impact du coût du foncier et de produire des logements en accession sociale.

Depuis 2020, l'EPFAM mobilise des acteurs du territoire en vue de coconstruire un OFS pour Mayotte. En 2021, un travail de concertation a permis de pré-valider les principes de gouvernance et les conditions juridiques qui encadreront le développement de l'activité de la structure.

En mars 2022, un séminaire s'est tenu à l'Hôtel de Ville de Mamoudzou en présence du Préfet de Mayotte, et de représentants du Département, des Communes et des Communautés de communes. Il s'est agi de présenter les grands principes du dispositif ayant vocation à être gouverné collégialement par l'État, les Collectivités territoriales et les acteurs du logement. La démarche de co-construction d'un OFS adapté au contexte mahorais se poursuit. L'objectif, partagé par les parties prenantes, demeure la création de cet organisme qui doit faciliter l'accès au logement en offrant aux familles une alternative à la propriété privée du sol.

5

Fonctionnement et supports aux opérations

RESSOURCES HUMAINES

Les salarié.es de l'EPFAM s'attachent au quotidien à mener à bien les missions d'intérêt général de l'établissement.

L'effectif autorisé est passé de 32 Équivalents temps-plein travaillé (ETPT) en 2021 à 38 en 2022, pour accompagner la montée en charge de l'activité de l'établissement.
Face à l'exigüité des locaux, des bureaux dans un espace de coworking ont été loués pour accueillir les salarié.es dans de meilleures conditions.

Un déplacement de 3 jours à La Réunion a été organisé au mois de mai. Sessions de *team-coaching*, rencontres d'acteurs du foncier, de l'aménagement du territoire et de la construction et visites de terrain étaient au programme, pour en savoir plus sur le fonctionnement, les projets, les réussites et les challenges de chacune des structures.

26 formations ont été organisées en 2022. L'EPFAM a notamment permis la formation de ses administrateurs à la norme comptable en vigueur, pour une meilleure compréhension des enjeux opérationnels.

Au 31 décembre 2022

38

salarié.es

ADMINISTRATION-FINANCES

Durant l'année 2022, 3 Conseils d'administration ont été organisés et 58 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 Sifow-Sigow est effectif depuis le 1er janvier 2022.
Le logiciel de paie et gestion des congés Silae est lui aussi effectif depuis cette date.

Principaux chiffres de l'exercice 2022

Autorisations d'engagement exécutées	**20 505 283,43 €**	**Crédits de paiement exécutés**	**14 771 244,28 €**
Personnel	2 148 179,19 €	Personnel	2 148 179,19 €
Fonctionnement	16 027 921,65 €	Fonctionnement	10 874 526,50 €
Investissement	2 329 182,59 €	Investissement	1 748 538,59 €

Le montant des recettes exécutées s'élève à 5 649 283,76 €, soit un solde budgétaire déficitaire de 9 121 960,52 €

* *Les dépenses d'aménagement urbains et agricoles sont imputées en dépenses de fonctionnement..*

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 4 fois en 2022.

Au 31 décembre 2022

15 *consultations publiées, dont les consultations pour les marchés subséquents*

2 *consultations déclarées sans suite*

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

6 446 685€ *engagés dans le cadre de procédures de marchés*

ACTIVITÉS JURIDIQUES

Dix-sept demandes d'expertises juridiques ont été formulées auprès de professionnels extérieurs en 2022, sur des sujets tels que les enquêtes publiques, la libération de parcelle, ou encore la possibilité pour l'EPFAM de se porter acquéreur de fonciers lors de ventes aux enchères.

SYSTÈME D'INFORMATION GÉOGRAPHIQUE

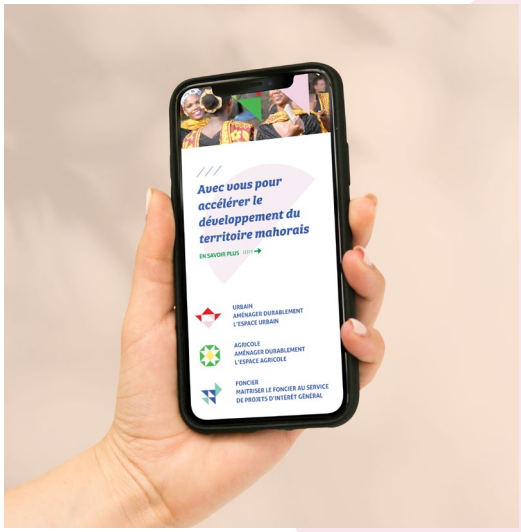
La cellule Système d'information géographique (SIG) appuie les Directions opérationnelles de l'EPFAM dans l'utilisation des données géoréférencées.

Cet appui 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 maîtrises d'œuvre dans le système, de réalisations cartographiques et d'analyses plus complexes (une centaine en 2022), de restitutions de tous ces travaux sous différentes formes (papier, logiciels, applications, pages web) et de la formation des salarié.es de l'établissement aux différents outils SIG.

COMMUNICATION

Sur le volet numérique, le nouveau site internet institutionnel a été mis en ligne en juillet 2022. Il a été consulté par 430 visiteurs uniques / mois en moyenne. Concernant les réseaux sociaux, une augmentation de plus de 200 % du nombre d'abonnés à la page LinkedIn et de plus de 120 % à la page Facebook sont à noter sur l'année écoulée.

En matière de relations presse, 4 communiqués relatifs à des actualités de l'EPFAM ont été produits, 2 visites presse ont été organisées et 4 réponses à des sollicitations de journalistes ont été fournies.



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

EPFAM
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMÉNAGEMENT
MAYOTTE

Ensemble Pour Faire Avancer Mayotte
Konyo Moja Maore Yiendre Mbeli