



Rapport d'activités 2023

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2023

Directeur de publication : M. Yves-Michel DAUNAR

Crédits photos : EPFAM, ArchAdpat, Co-Architecte, ETG, Bionatics, Lieux Fauves,

Interland et Urbanea, LD Austral, Spectrum, Uni vert durable, Zone UP

Direction artistique : Fanny Koubi Defaye

Impression : Imprimah



RAPPORT D'ACTIVITÉS 2023



04 **Édito**

CHAPITRE

1



L'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte

- 07 ▶ Ses missions
- 08 ▶ Sa gouvernance
- 10 ▶ Son organigramme
- 11 ▶ Sa feuille de route : le Plan stratégique de développement

CHAPITRE

2



Aménager durablement l'espace urbain

- 18 ▶ Conduire des opérations à vocation résidentielle
- 28 ▶ Mener des opérations de développement économique
- 33 ▶ Développer la commercialisation et promotion au sein de nos projets
- 34 ▶ Reloger les occupants des sites de projets
- 38 ▶ Développer l'agriculture urbaine

CHAPITRE

3

***Aménager durablement
l'espace agricole***

- 42 ▶ Participer au développement de l'activité agricole
- 48 ▶ Mener des opérations d'aménagement agricole
- 51 ▶ Mobiliser la compensation agricole collective

CHAPITRE

4

***Faciliter l'accès
au foncier***

- 56 ▶ Favoriser l'aboutissement de projets d'intérêt général

CHAPITRE

5

***Développer
les connaissances***

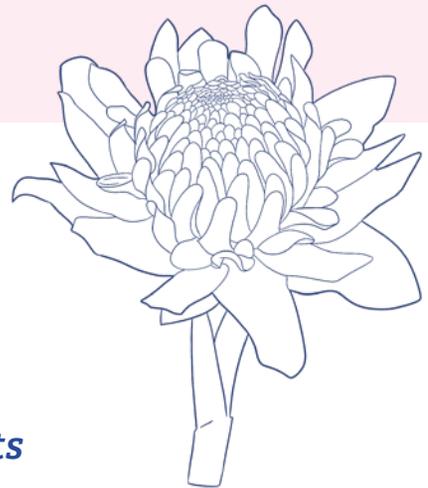
- 62 ▶ Pôle études générales

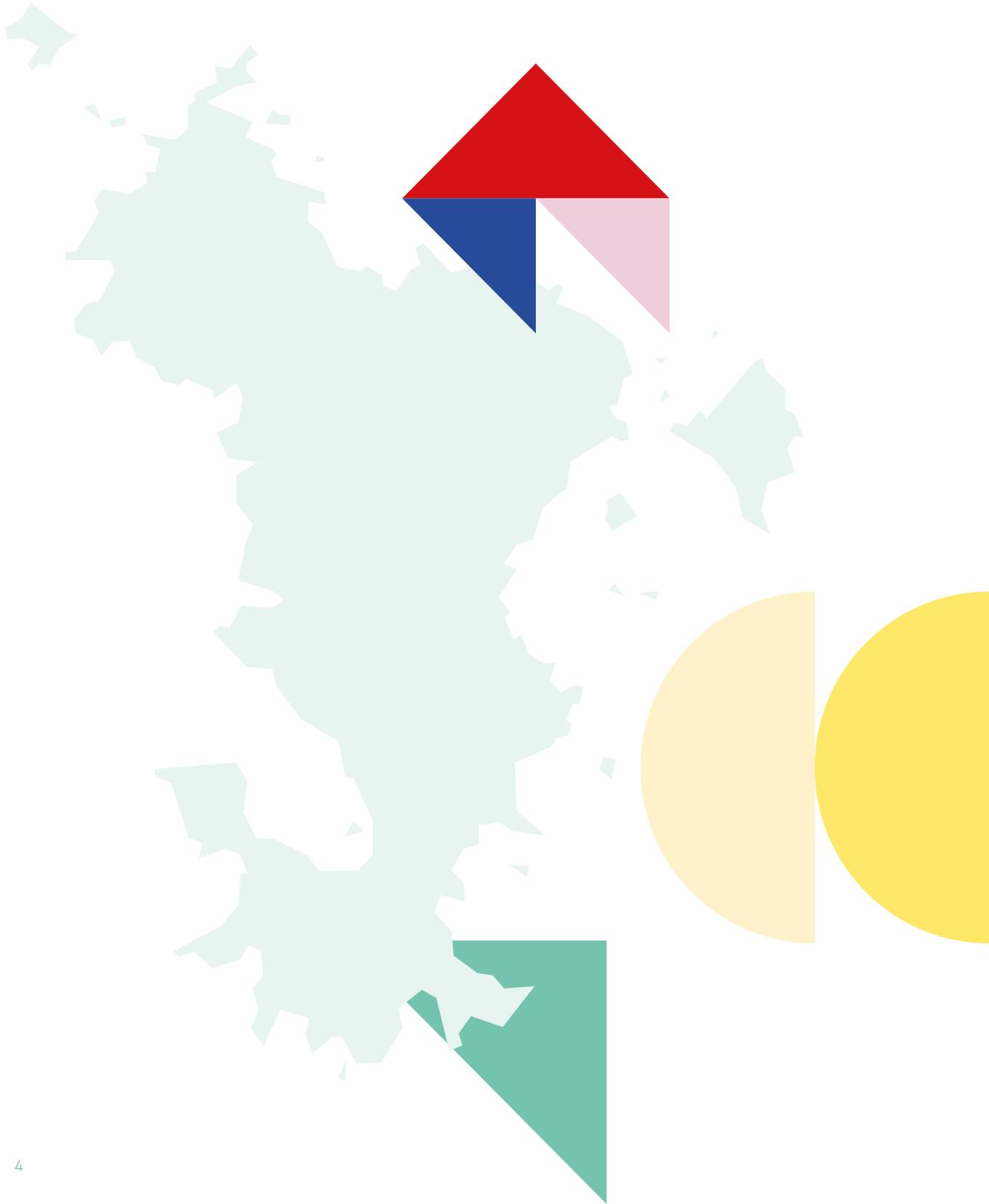
CHAPITRE

6

***Fonctionnement et supports
aux opérations***

- 69 ▶ Ressources humaines
- 71 ▶ Administration – finances
- 72 ▶ Marchés publics
- 72 ▶ Activités juridiques
- 73 ▶ Système d'information géographique
- 75 ▶ Communication





ÉDITO



De la concertation à l'action au service du territoire mahorais

L'EPFAM, poursuit et intensifie son action pour contribuer au nécessaire développement équilibré et résilient de Mayotte. Les besoins sont là, particulièrement prégnants, tout comme les attentes légitimes des mahoraises et des mahorais.

2023 a été une année charnière pour l'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte, qui poursuit sa montée en puissance dans tous les domaines : le renforcement de ses capacités humaines mais également financières notamment par le recours à l'emprunt auprès de l'Agence Française de Développement, que je tiens à remercier pour son accompagnement, la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation des projets d'aménagement et de construction, le lancement d'appels à projets et à manifestation d'intérêt, l'identification de nouveaux opérateurs, par exemple pour répondre aux besoins de relogement, et encore le lancement opérationnel de chantiers comme à Doujani.

2023 représente également une année marquée par le lancement de réflexions à la fois opérationnelles mais également prospectives. Réflexions opérationnelles tout d'abord avec, sous l'autorité

du préfet de Mayotte, le projet de création d'une opération d'intérêt national sur le territoire des communes de Mamoudzou, Koungou et Dembéni face à l'acuité des problématiques d'habitat informel et insalubre en lien étroit avec les communes concernées et la DEALM. Réflexions stratégiques et collectives ensuite avec la tenue en octobre du 1^{er} forum ville mahoraise durable qui a réuni plus de 100 personnes de tous horizons pour un brassage d'idées utiles à l'enrichissement des projets d'ores et déjà engagés et à l'émergence de nouveaux projets plus inclusifs et mieux insérés dans leur environnement. Le succès de cette initiative conduira d'ailleurs à la renouveler en 2025.

Ainsi, au-delà des difficultés rencontrées et qu'il ne faut pas ignorer, l'engagement au service du développement de Mayotte, qui anime le collectif de l'EPFAM, s'inscrit dans une dynamique volontariste bien ancrée.

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 ou l'État, pour l'aménagement urbain et 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.16



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

p.40



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

p.54

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 1^{er} et le 2nd Vice-Présidents sont élus par les administrateurs parmi les représentants des Collectivités.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION EST COMPOSÉ DE :

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.

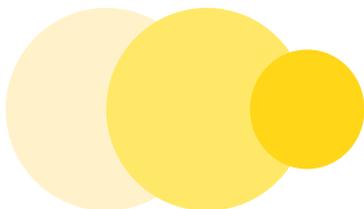
6 représentants des collectivités locales

▶ 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*

▶ 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.

* voix consultative



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

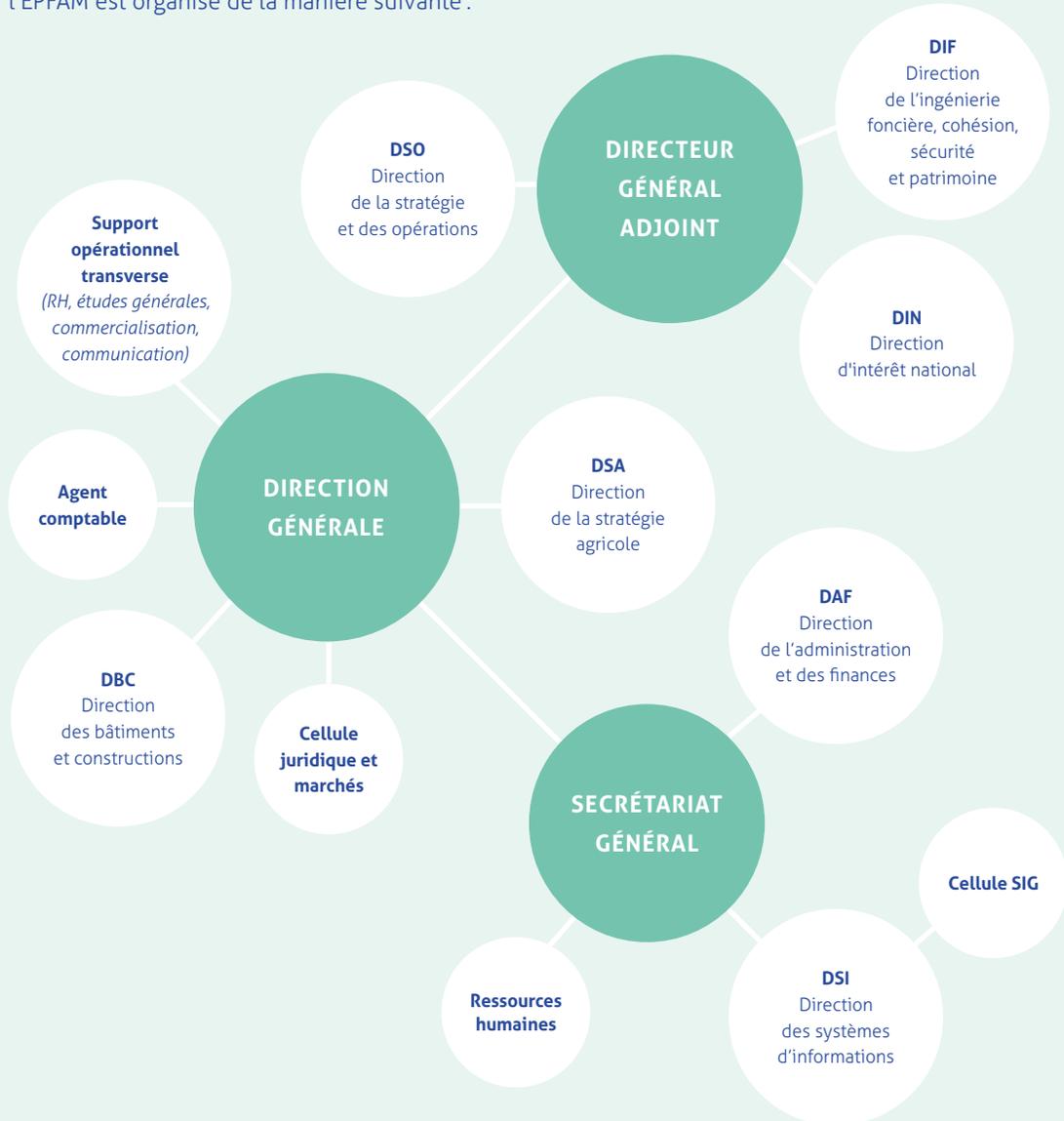
Les Collectivités territoriales sont associées tout au long de la vie des opérations, et interviennent à toutes les étapes de validation. L'engagement des acteurs est une condition clé pour la réussite des projets.



SON ORGANIGRAMME



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





SA FEUILLE DE ROUTE : LE PLAN STRATÉGIQUE DE DÉVELOPPEMENT

Approuvé en 2022 par son Conseil d'administration, le Plan stratégique de développement (PSD) de l'EPFAM établit les principes, les modalités et les priorités de l'intervention de l'établissement 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 font l'objet d'un suivi semestriel et seront révisés tous les deux ans, donc en 2024.

En complément, et dans le but d'apporter des réponses ciblées aux besoins du territoire, la mise en place d'une opération d'intérêt national pour la résorption de l'habitat insalubre est conduite avec l'État et les trois communes Koungou, Mamoudzou et Dombéni. Dans ce cadre, la feuille de route de l'établissement évolue avec la mise en place d'un pôle OIN et le recrutement de deux collaborateurs en 2023.

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 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,
- ▶ **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.

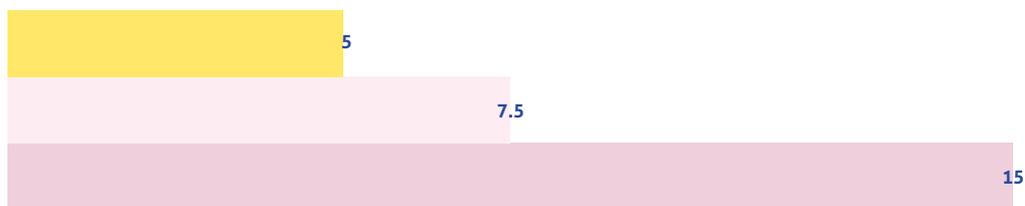
AGIR POUR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN : *Objectif de nombre de logements produits dans le PSD*



Nombre de logements produits (sur la base du foncier aménagé et d'une densité minimale de 70 log/ha)

■ ATTEINT ■ OBJECTIF 2024 ■ OBJECTIF 2026

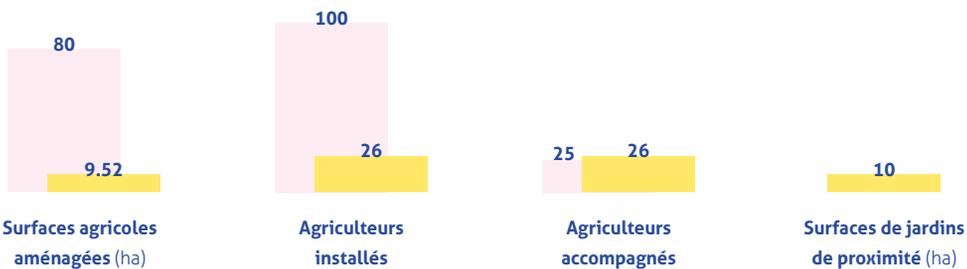
AGIR POUR LE FONCIER : *Objectifs de maîtrise foncière en économie du PSD*



Surfaces de foncier économique maîtrisées (ha)

■ ATTEINT ■ OBJECTIF 2024 ■ OBJECTIF 2026

AGIR POUR LE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE : *Objectifs du volet agricole du PSD*



■ ATTEINT ■ OBJECTIF



TABLEAU SYNTHÉTIQUE DES OBJECTIFS

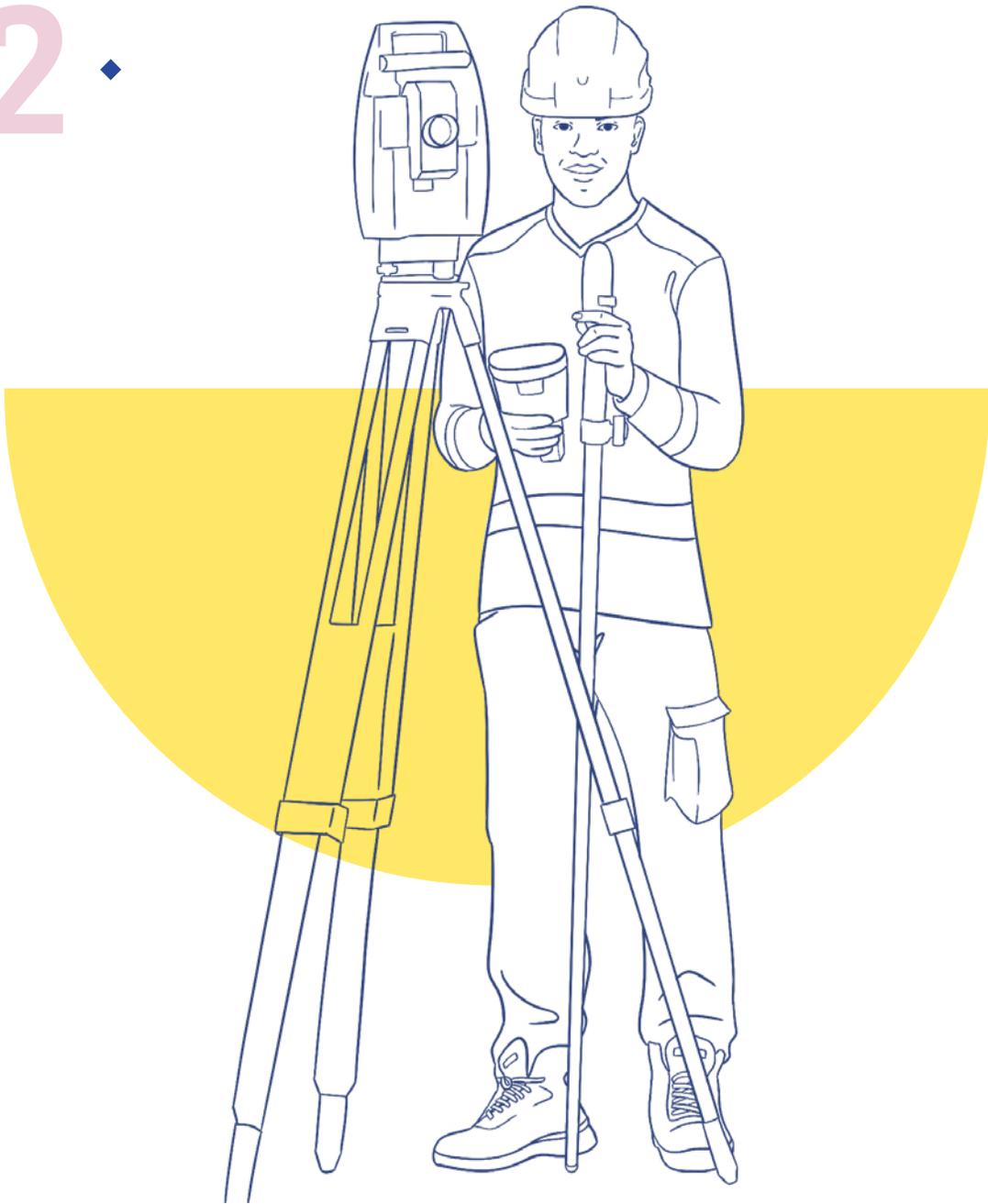
VOLET D'INTERVENTION	NATURE	2026	
 Urbain	Foncier aménagé pour l'accueil de logements et équipements <i>(nbre de logements en production) dont :</i>	5 000	.....
	Logements insalubres traités <i>(démolition, rénovation) (nbre)</i>	1 000	.....
	Foncier aménagé pour l'accueil de structures scolaires <i>(écoles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



INDICATEURS DE SUIVI DES OBJECTIFS

	EN ÉTUDE	EN TRAVAUX	FINALISÉ	TAUX DE RÉALISATION	VOLET D'INTERVENTION
.....	6 915	120	-	-	 Urbain
.....	1 125	-	20	-	
.....	20 ha	0,4	-	-	
.....	21,7	-	-	-	 Économique
.....	127 ha	-	9,6 ha	11,9 %	 Agricole
.....	-	-	-	-	
.....	57,3 ha	n/a	29,7 ha	37,2 %	
.....	n/a	n/a	26	26,0 %	
.....	n/a	n/a	60	240 %	
	EN COURS D'ACQUISITION	ACQUIS	CÉDÉ	TAUX DE RÉALISATION	
.....	-	8,8 ha	-	44 %	 Foncier

◆ 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.

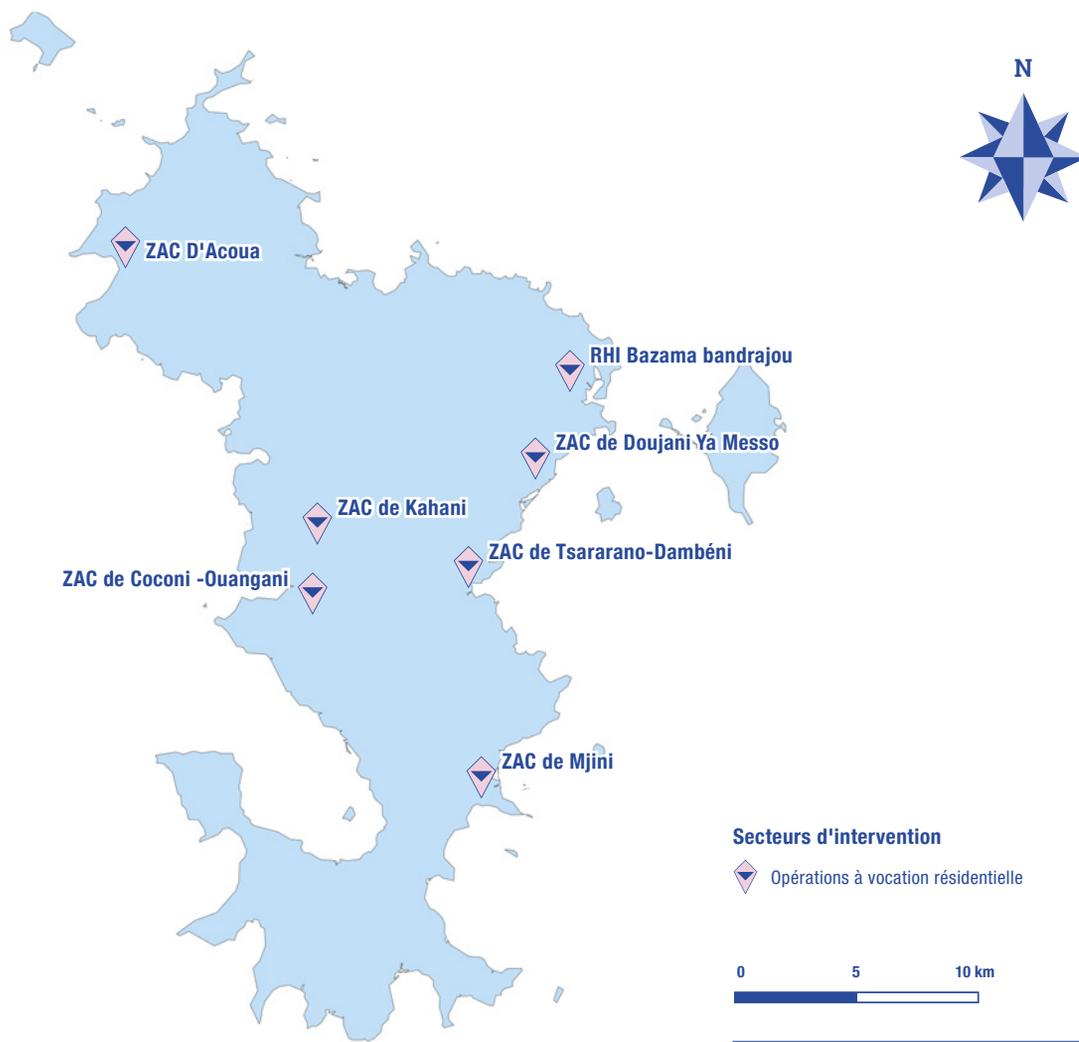
En 2023, 7 opérations à vocation résidentielle, menées en réponse aux enjeux liés au logement sur Mayotte, ont particulièrement occupé l'équipe de la Direction de la stratégie et des opérations (DSO). Ces opérations d'aménagement urbain prennent place sur des sites très souvent occupés par des habitations insalubres et informelles. Les occupants doivent être accompagnés vers un relogement plus digne. Les solutions de relogement, qu'elles soient temporaires ou pérennes, sont conçues ou pilotées par la Direction bâtiment-construction (DBC), qui a lancé les études pour trois chantiers l'année écoulée.

Sur le volet économique, la DSO conduit trois projets de zones d'activités économiques et un projet de zone écotouristique. Ces interventions favorisent l'émergence de nouveaux bassins d'emplois, l'amorce du rééquilibrage du territoire, et la mise en place de nouvelles offres touristiques, secteur porteur de perspectives de développement importantes.

Pour l'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.

En 2023, le renforcement de la DSO a été acté et permettra de conférer davantage de moyens pour l'atteinte des ambitions. L'année 2023 a été marquée par de nombreux jalons clés franchis : maîtrise foncière, obtention des autorisations administratives préalables au démarrage des travaux, relogement, démarrage des premiers travaux (Doujani Ya Messo), lancement de 3 consultations travaux et le démarrage de la commercialisation.

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.

PARTENAIRES

- ▶ 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 2023

- ▶ **Signature** de la convention opérationnelle en novembre 2023

ZAC DE DOUJANI YA MESSO



Le projet d'aménagement de Doujani doit contribuer à 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 2018, plus de 800 en juin 2022).



PARTENAIRES

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



ÉLÉMENTS-CLEFS

- ▶ Surface : 51 ha
- ▶ Plus de 900 logements diversifiés à construire (dont le programme Davu Dago, sous maîtrise d'ouvrage EPFAM, voir page 36)
- ▶ Démolition : de logements insalubres prioritaires puis restructuration progressive d'environ 350 habitations
- ▶ Espaces publics : 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
- ▶ Équipements publics : deux groupes scolaires, équipement sportif, équipement culturel
- ▶ Environ 20 000 m² de surface de plancher dédiée aux activités économiques
- ▶ 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)

RÉALISATIONS 2023

- ▶ **Démarrage** des travaux de viabilisation primaire en avril 2023
- ▶ **Approbation** du programme d'équipement public en octobre 2023
- ▶ **Réalisation** d'une fresque participative avec des enfants du quartier et l'artiste Mihono sur le site de la maison du projet en octobre 2023
- ▶ **Notification** des marchés de travaux de la 2^e tranche opérationnelle
- ▶ **Commercialisation** d'îlots d'habitat
- ▶ **Obtention** du permis de construire pour les 17 logements Davu Dago
- ▶ **Dépôt** de demande de permis de construire du siège EPFAM

LES FUTURS BUREAUX DE L'EPFAM

Les futurs locaux de l'établissement prendront place dans la ZAC de Doujani, et devraient être parmi les premiers bâtiments à sortir de terre dans le nouveau quartier.



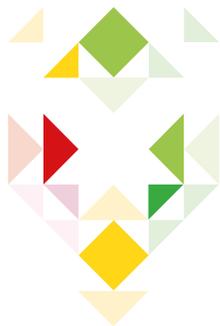
Le programme de l'opération comporte des bureaux pour les besoins de l'établissement, des bureaux qui seront mis en location aux partenaires du territoire et des équipements collectifs à usage des salarié.es et des habitant.es, tels qu'un auditorium, une cafétéria et une salle d'activités. Le programme met l'accent sur la qualité environnementale du projet.



En 2023, la maîtrise d'œuvre a mené les études avec un rendu de PRO à la fin d'année.

La livraison est prévue au premier semestre 2026.

ZAC DE KAHANI



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. 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.



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 envisagés : groupe scolaire, marché couvert, cuisine centrale, maison séniors, maison des associations
 - ◇ Construction de surfaces dédiées à des activités commerciales

RÉALISATIONS 2023

- ▶ **Attribution** et lancement des marchés de maîtrise d'œuvre urbaine et d'études environnementales
- ▶ **Lancement** d'une consultation pour les missions de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale
- ▶ **Lancement** des consultations pour la réalisation de la maison du projet
- ▶ **Tenue** de deux séminaires (ateliers techniques et concertation avec les associations)
- ▶ **Poursuite** du diagnostic foncier
- ▶ **Dépôt** du permis de construire de la maison du projet

ZAC DE MJINI



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

Le projet a été conçu dans le respect du site et de l'ensemble de 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 Bandré
- ▶ Communauté de communes du Sud
- ▶ Conseil départemental

ÉLÉMENTS-CLEFS

- ▶ Surface : 27 ha
- ▶ 800 logements à construire
- ▶ 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 2023

- ▶ **Obtention** de l'arrêté de création de la ZAC de Mjini
- ▶ **Poursuite** des études urbaines (phase projet)
- ▶ **Dépôt** du dossier d'étude préalable agricole à la CDPENAF
- ▶ **Finalisation** des dossiers de demandes d'autorisation environnementale et d'urbanisme
- ▶ **Poursuite** des actions de préparation du diagnostic archéologique
- ▶ **Poursuite** des négociations foncières et finalisation du dossier de demande d'utilité publique pour le projet

ZAC ÉCOQUARTIER DE TSARARANO DEMBÉNI



Le projet d'aménagement de Tsararano-Dembény 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 Dembény
- ▶ Communauté d'agglomération de Dembény-Mamoudzou
- ▶ Conseil départemental
- ▶ État

ÉLÉMENTS-CLEFS

- ▶ Surface aménagée : 46 ha
- ▶ 2 500 logements à construire
- ▶ Équipements publics : groupes scolaires, équipements culturels et sportifs
- ▶ 8 000 m² de commerces
- ▶ 6 000 m² de bureaux

RÉALISATIONS 2023

- ▶ **Obtention** de l'arrêté de déclaration d'utilité publique et de l'arrêté de DUP de cessibilité
- ▶ **Obtention** de l'arrêté de réalisation de ZAC
- ▶ **Obtention** de l'arrêté d'autorisation environnementale unique
- ▶ **Lancement** de l'appel d'offres relatif aux travaux
- ▶ **Poursuite** des négociations foncières amiables
- ▶ **Démarrage** des premiers relogements

ZAC DE COCONI OUANGANI



Le projet d'aménagement de Coconi-Ouangani doit permettre la construction de logements et l'implantation d'équipements majeurs pour le territoire, dans un souci de préservation des richesses du site sur le plan agricole et environnemental. Il s'agit de créer un nouveau bassin de vie à l'Ouest de l'île pour rééquilibrer le territoire, enjeu majeur identifié dans le cadre de l'étude stratégique sur l'organisation du territoire menée avec les Collectivités de 2018 à 2020.



PARTENAIRES

- ▶ Commune de Ouangani
- ▶ Communauté de communes de l'ouest (3CO)

ÉLÉMENTS-CLEFS

- ▶ Périmètre de projet : 88 ha
- ▶ 2 000 logements
- ▶ Principales orientations stratégiques :
 - ◇ Nouveau campus universitaire de Mayotte
 - ◇ Zone d'activités économiques
 - ◇ Équipements scolaires et sportifs
 - ◇ Maintien de la vocation agricole et paysagère du site

RÉALISATIONS 2023

- ▶ **Lancement** des études de maîtrise d'œuvre urbaine
- ▶ **Lancement** des études environnementales

RHI DE 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

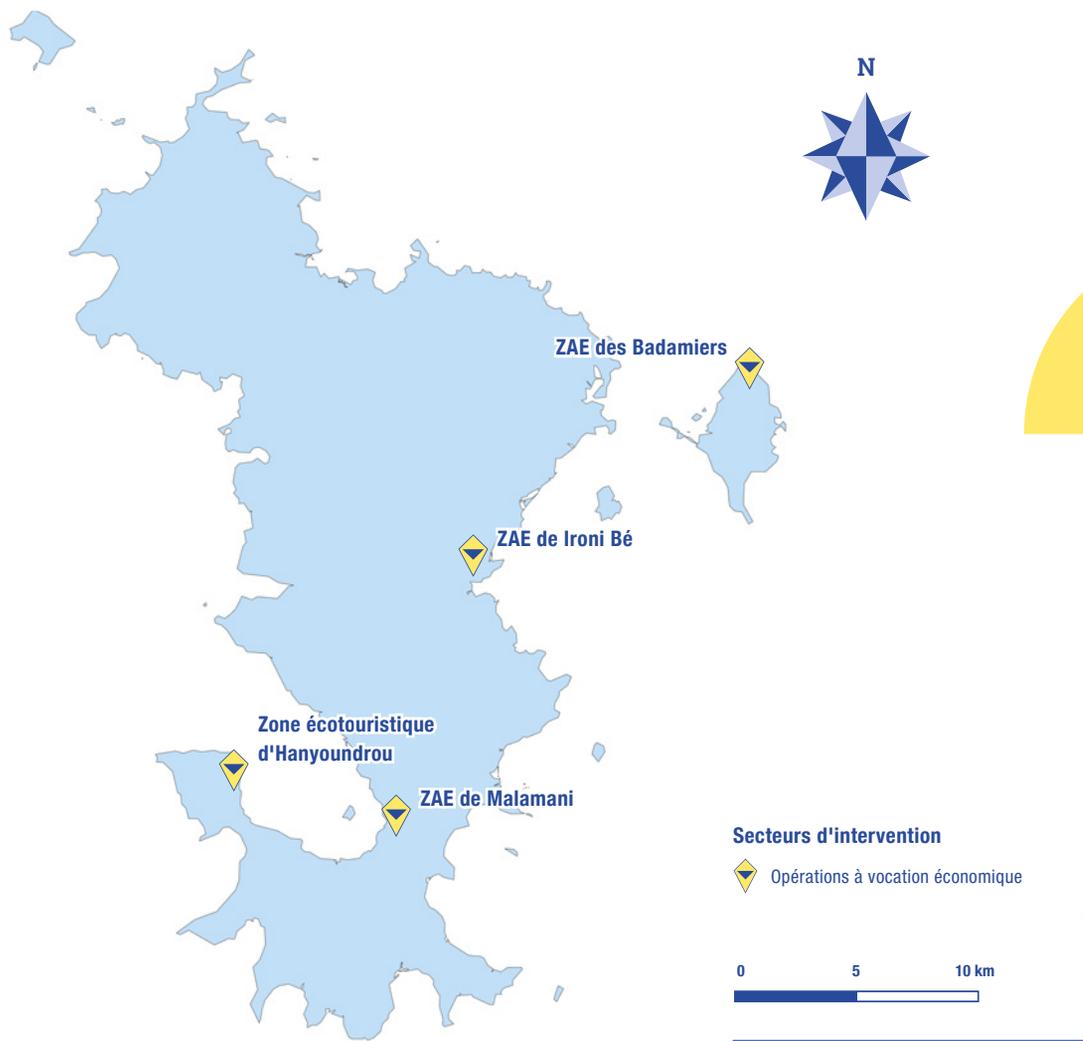
- ▶ Surface : 4 ha
- ▶ 800 habitant.es concerné.es
- ▶ Principales orientations stratégiques :
 - ◇ Résorption des habitations insalubres
 - ◇ Réduction des dangers pour les populations exposées aux aléas naturels
 - ◇ Désenclavement du quartier et inscription dans les futurs projets de trame viaire
 - ◇ Aménagement d'ensemble et valorisation des disponibilités foncières pour constituer une unité de vie mixte et équipée
- ▶ 22 hébergements « tiroirs » à construire (voir page 37)

RÉALISATIONS 2023

- ▶ **Validation** des études urbaines (phase avant-projet)
- ▶ **Réalisation** d'une évaluation environnementale
- ▶ **Dépôt** du dossier DUP
- ▶ **Obtention** de l'arrêté préfectoral d'insalubrité en juillet 2023
- ▶ **Poursuite** de l'accompagnement social et engagement du plan de relogement
- ▶ **Poursuite** des négociations foncières
- ▶ **Acquisitions** foncières amiables
- ▶ **Finalisation** des études pour les logements tiroirs - décembre 2023

◆

MENER DES OPÉRATIONS DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE



ZONE ÉCOTOURISTIQUE DE HAGNOUNDROU



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

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

RÉALISATIONS 2023

- ▶ **Esquisse** validée
- ▶ **AVP** en cours
- ▶ **Dossiers** réglementaires en cours
- ▶ **Concertation** réglementaire initiée, tenue d'une réunion publique en août 2023

ÉLÉMENTS-CLEFS

- ▶ Surface de projet indicative : 15 ha
- ▶ Équipements publics : base nautique, halle des fêtes, centre de formation, ponton de plaisance, bassin de baignade, jeux nautiques et terrestres, desserte cyclable...
- ▶ 80 chambres d'hébergement touristique réparties en différentes catégories
- ▶ 16 000 m² dédiés à des activités économiques : restauration, pôle VTT, ferme éducative, accrobranche...

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.



PARTENAIRES

- ▶ Commune de Dzaoudzi
- ▶ Communauté de communes de Petite-Terre
- ▶ Conseil Départemental
- ▶ État
- ▶ Europe

ÉLÉMENTS-CLEFS

- ▶ Surface : 19 ha
- ▶ Équipements publics : lycée des métiers de la mer, cuisine centrale, dépôt de bus...
- ▶ Plus de 30 000 m² de surface de plancher dédiés à des activités économiques : ateliers, entrepôts, bureaux/services

RÉALISATIONS 2023

- ▶ **Obtention** de l'arrêté de création de ZAC
- ▶ **Dépôt** du dossier d'enquête publique unique (autorisation environnementale, DUP et mise en compatibilité du document d'urbanisme)
- ▶ **Lancement** de l'appel à manifestation d'intérêt pour identifier les opérateurs économiques
- ▶ **Poursuite** des négociations foncières

ZAE D'IRONI BÉ



Le projet d'aménagement d'une ZAE à Ironi Bé vise à satisfaire la demande de foncier et de locaux d'activités économiques des différentes entreprises et porteurs de projets de l'île et plus particulièrement de la partie nord-est de l'île fortement congestionnée au nord de Mamoudzou. 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.



PARTENAIRES

- ▶ Communauté d'agglomération de Dombéni-Mamoudzou
- ▶ Europe

ÉLÉMENTS-CLEFS

- ▶ Surface : 11 ha
- ▶ Plus de 55 000 m² dédiés à des activités économiques

RÉALISATIONS 2023

- ▶ **Poursuite** des études urbaines (finalisation de l'avant-projet)
- ▶ **Dépôt** du dossier de création de ZAC, en attente d'instruction
- ▶ **Obtention** de l'avis de l'IGEDD sur les aspects environnementaux du projet au stade Esquisse
- ▶ **Dépôt** des dossiers de demandes d'autorisation environnementale et d'urbanisme
- ▶ **Dépôt** du dossier d'étude préalable agricole à la CDPENAF
- ▶ **Poursuite** des négociations foncières et dépôt du dossier de demande d'utilité publique
- ▶ **Dépôt** du dossier de réalisation en décembre 2023

ZAE DE MALAMANI



Le projet de ZAE de Malamani vise l'aménagement 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
- ▶ Europe

ÉLÉMENTS-CLEFS

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



RÉALISATIONS 2023

- ▶ **Dépôt** des dossiers de permis d'aménager
- ▶ **Instruction** du dossier de demande d'autorisation environnementale unique en cours
- ▶ **Réalisation** des études géotechniques, études de conception et dossiers réglementaires pour la STEU dédiée au projet
- ▶ **Lancement** d'une mission de MOUS pour l'accompagnement des occupants en vue de la libération des emprises
- ▶ **Demande** de transfert du foncier CD déposée en cours d'instruction
- ▶ **Consultation** et attribution des marchés de travaux

◆ DÉVELOPPER LA COMMERCIALISATION ET PROMOTION AU SEIN DE NOS PROJETS

En 2023 l'EPFAM s'est doté d'un collaborateur afin de développer sa stratégie de commercialisation. Il s'agit de mobiliser son expertise économique, territoriale et immobilière en faveur du développement immobilier des opérations d'aménagement portées par l'établissement, dans le respect des objectifs fixés (mixité des usages, identité des opérations, éco-exemplarité...) et de la trajectoire financière. À ce titre, en étroite collaboration avec les chargés de projets, la cellule commercialisation veille à la pertinence de la programmation portée par les opérations d'aménagement, au regard des attentes du marché et de son rythme d'écoulement.

Interlocutrice privilégiée des acteurs de la chaîne de l'immobilier (bailleurs, investisseurs, promoteurs, particuliers), la cellule commercialise le foncier dans le but d'assurer la mise en oeuvre des objectifs de construction des opérations.

La cellule commercialisation intervient pour des cessions de charges foncières dans le cadre de programmes immobiliers résidentiels ou économiques.

En 2023, l'EPFAM a signé deux conventions partenariales pour la vente préférentielle de terrains aménagés à destination du logement social avec les bailleurs sociaux Société Immobilière de Mayotte (SIM) et Action Logement Mayotte (AL'MA) pour un volume global d'environ 2 600 logements.





RELOGER LES OCCUPANTS DES SITES DE PROJETS

*Comprendre les modes d'habiter et concevoir
des solutions de relogement.*

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.

Ainsi, l'EPFAM conduit des études sociales exploratoires afin de mieux comprendre les dynamiques résidentielles des habitants pour répondre à leur prise en compte.

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 doit réaliser des solutions de relogement et d'hébergement temporaire. Ce sont 100 constructions modulaires qui ont été commandées en 2023.



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.

Le chantier des bureaux destinés au gestionnaire associatif du village a démarré en décembre 2022. Les travaux ont été achevés et les bureaux mis à disposition du gestionnaire.

Un faré et une guérite de gardien en bambou de Mayotte ont également été réalisés en 2023 afin d'améliorer la vie commune dans le village.

ÉLÉMENTS-CLEFS

- ▶ 180 m² de bureaux
- ▶ Coût des bureaux : 600 000 euros

RÉALISATIONS 2023

- ▶ **Finalisation** des bureaux en 2023
- ▶ **Réalisation** d'un faré et d'une guérite de gardien en bambou de Mayotte



La résidence
DAVU DAGO



La résidence Davu Dago sera implantée sur le coteau de Doujani, dans le périmètre de la ZAC Doujani Ya Messo (voir page 20). Elle accueillera les familles dont les habitations en tôle doivent être démolies de manière prioritaire.

Les études et les consultations de travaux ont rythmé 2023 avec des marchés de travaux passés en novembre 2023 pour une construction qui devrait s'étaler sur 2024 pour une livraison au premier semestre 2025.

Un maximum de matériaux locaux sera utilisé pour la construction de ces logements. 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
- ▶ Charpente en bambou, remplissage torchis
- ▶ Coût : 3,7 millions d'euros

RÉALISATIONS 2023

- ▶ **Études** et consultations de travaux
- ▶ **Marchés** de travaux passés





Les hébergements de
**BAZAMA
BANDRAJOU**



Afin de réaliser les infrastructures principales du projet de RHI à Bazama Bandrajou (voir page 27) 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

- ▶ 18 logements
- ▶ Utilisation d'ossatures métalliques préfabriquées
- ▶ Coût (estimation) : 3,7 millions d'euros

RÉALISATIONS 2023

- ▶ **Étude** de PRO en 2023

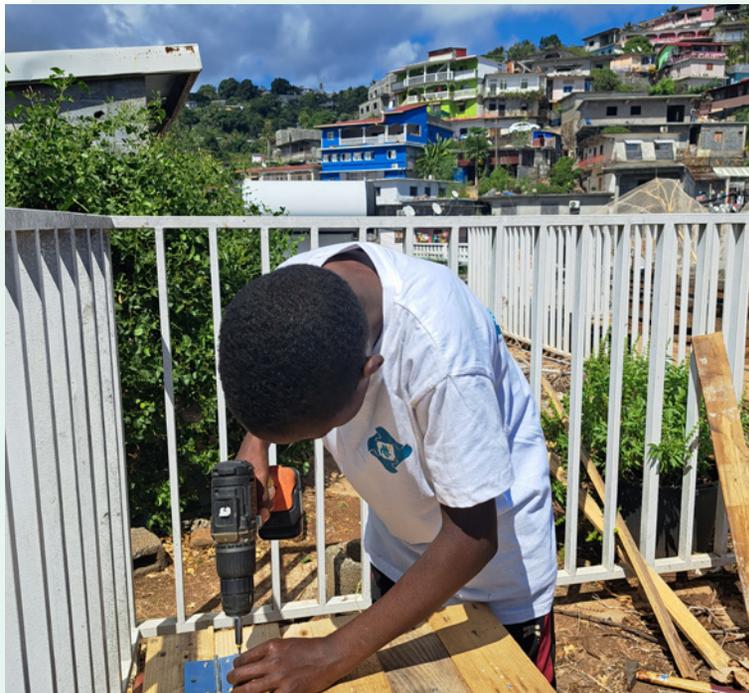
◆ DÉVELOPPER L'AGRICULTURE URBAINE

Les citadins sont en demande de nature, dans la ville et à sa périphérie.

En réponse à ce besoin, l'EPFAM s'engage à accompagner des porteurs de projets dans le lancement d'activités agricoles au sein des périmètres des projets d'aménagement urbains. Le développement de ce type de pratique offre des réponses à de nombreux autres enjeux tels que : le changement climatique ; l'insécurité alimentaire ; le souhait de vivre dans un environnement sain ; la volonté de réduire son empreinte environnementale ou encore la pérennisation des bonnes pratiques agricoles.

Tenant compte du contexte particulier à Mayotte où le secteur agricole est fortement menacé dû au morcellement du foncier, à l'urbanisation croissante, aux difficultés de sécurisation foncière, à la déforestation, à la pratique du brûlis ou encore aux multiples usages

de produits phytosanitaires contaminant les sols, l'EPFAM fait donc face à de nombreux défis pour aménager le territoire de manière durable.



Afin de rompre avec les logiques anciennes qui segmentent les espaces urbanisés et espaces ouverts, l'EPFAM innove et privilégie des projets qui s'orientent vers une agriculture urbaine.



Son premier projet d'expérimentation de création de potagers sur trois toitures dans la commune de Sada a permis aux bénéficiaires de cultiver à proximité et de promouvoir des méthodes efficaces à l'échelle du département. L'EPFAM a accompagné ces cultivateurs de la conception du projet à la mise en place jusqu'au suivi des cultures sur 3 années. Le projet « Cultive ton Toit 976 » a pris fin en 2023 après parfaite appropriation du dispositif par les exploitants.

PARTENAIRES

- ▶ Conseil départemental
- ▶ Gal Ouest-Grand Sud
- ▶ Europe
- ▶ Association Régie de Territoire de Tsingoni (RTT)
- ▶ Association MESO

En 2023

Mise en valeur du projet par la visite de différentes structures courant le mois de septembre 2023 :
GAL Ouest Grand Sud, MFR

6 bacs à compost

Intervention d'expert pour développer
6 bacs à compost sur les toits de Sada, avec un agent
de l'association MESO (3 jours)

4 sessions de formation

Quatre sessions de formation ont été programmées
à la destination de jeunes de 10 à 17 ans
encadrés par l'association Régie de Territoire
de Tsingoni en période de vacances scolaires

◆ 3 ◆



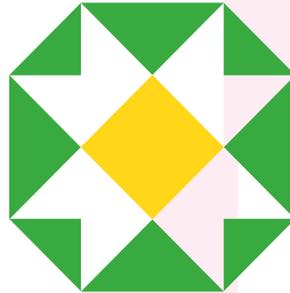
Aménager durablement l'espace agricole



L'EPFAM contribue au développement de l'activité et des espaces agricoles.

L'EPFAM, à travers sa fonction de SAFER (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural) portée par la Direction de la Stratégie Agricole, concourt à une approche globale de l'organisation du territoire rural, avec quatre 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 pour les activités agricoles de l'EPFAM conformément à l'article L 181-9 du Code rural, s'est réunie à 7 reprises en 2023.



Sur le volet agricole, l'année 2023 a été marquée par la suite du projet de structuration de la filière Agriculture Biologique à l'échelle de Mayotte, la mise en place de parcelles expérimentales en permaculture, l'installation de 14 agriculteurs, le suivi de l'installation des agriculteurs sur le pôle agricole de Mro Mouhou, le

lancement des études en vue de l'aménagement du foncier agricole de l'État sur la commune de Sada 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 Plans 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 2023, 145 Déclarations d'intention d'aliéner (DIA) ont été traitées, avec une surface moyenne de 4 657 m² et un prix moyen de 39,56 €/m². L'EPFAM a acquis 6 parcelles (3,5 ha) par l'utilisation de son droit de préemption sur les communes de Chirongui, Boueni et Mamoudzou, et 8 parcelles à l'amiable (8 ha) sur les communes de Chirongui, Ouangani et Dembeni.

Le foncier acquis par l'établissement est loué à des agriculteurs professionnels via des appels à projet, pour une durée de 5 ans en vue de leur rétrocession. En 2023, la CDEPFAM a validé l'attribution à 13 porteurs de projets sur une

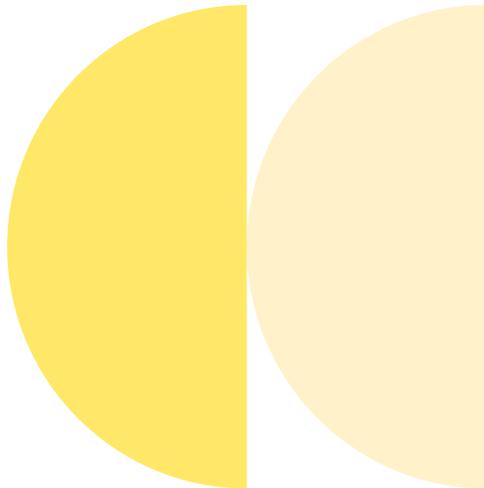


surface totale de 17 hectares et 9 porteurs de projets sur une surface de 15 ha dans le cadre du projet quartier fertile porté par la mairie de Koungou. L'EPFAM a vendu 3,3 ha à un agriculteur et 1,15 ha au Conservatoire du Littoral.

En 2023



**145
DIA
reçues**



**4 appels
à projets
lancés**

*13 parcelles attribuées (17 ha au total)
9 parcelles attribuées dans le cadre du projet
quartier fertile (15 ha)*



**18 terrains
retirés**

*de la vente à la suite de préemptions
avec révision de prix*



**14 parcelles
achetées (11,5 ha)**

*6 parcelles acquises par préemption (3,5 ha)
8 parcelles acquises à l'amiable (8 ha)*



**6 parcelles
vendues**

*1 parcelle vendue à un agriculteur (3,34 ha)
5 parcelles vendues au Conservatoire
du Littoral (1,15 ha)*



Accompagner la professionnalisation du secteur agricole

L'EFAM apporte une assistance technique, administrative et financière aux agriculteurs engagés dans des projets de développement ou de modernisation de leurs exploitations. 14 porteurs de projet ont été accompagnés

dans leurs démarches en 2023 (demande de permis de construire, déclaration de prélèvement d'eau d'irrigation, demande de financements publics et bancaires, demande de paiement des aides publics, suivi à la réalisation de la comptabilité...), au travers d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage.



Les travaux conduits avec le réseau bancaire depuis 5 ans ont porté leurs premiers fruits en 2023 : deux agriculteurs ont pu bénéficier de prêts.

PARTENAIRES

- ▶ DAAF
- ▶ PAI
- ▶ Conseil départemental
- ▶ Mairie de Bandré
- ▶ Crédit agricole

**" J'ai semé sur la parcelle en 2022 et 2023
s'est plutôt bien passé. Je suis très
satisfaite de ma récolte, la production
se passe très bien ici."**

Souniaty, agricultrice à Mro Mouhou

En 2023



14 porteurs de projet

accompagnés



2 jeunes agriculteurs

ont obtenu des prêts bancaires (LT et MT) allant de 350 000 € à 1 000 000 € pour la réalisation d'investissements productifs

Ils ont déposé des demandes de paiement de la subvention d'investissement



2 agriculteurs

ont déposé la demande de paiement du solde de la dotation au démarrage d'une petite exploitation (15 000 €)



7 agriculteurs

ont déposé la demande de financement Minimis pour des montants allant de 13 000 € à 20 000 €



5 agriculteurs

ont déposé une déclaration de prélèvement de l'eau



3 agriculteurs

ont déposé une demande de permis



Accompagnement à la campagne PAC

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, 333 parcelles ont été mesurées chez 148 agriculteurs.

PARTENAIRE

▶ DAAF



333 parcelles

ont été mesurées chez 148 agriculteurs



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.

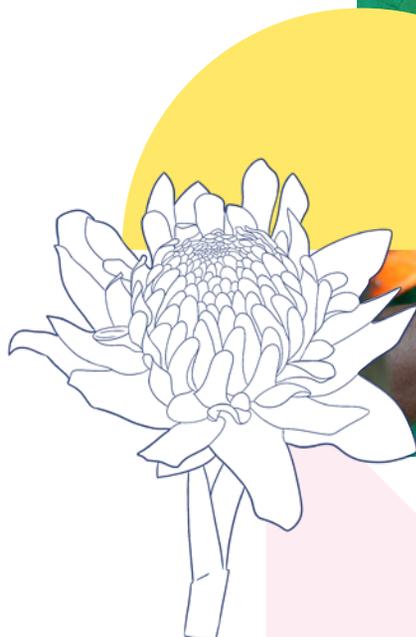


PARTENAIRES

- ▶ Ucoopam
- ▶ Lycée agricole de Coconi
- ▶ Point accueil installation
- ▶ DAAF
- ▶ Odeadom
- ▶ Europe

RÉALISATIONS 2023

- ▶ **Mise en place** d'un auditeur sur le territoire
- ▶ **Travail** sur la disponibilité des semences Bio et d'intrants UAB
- ▶ **Passage** en « Autorisation Générale » pour Mayotte : possibilité d'utiliser des semences non-traitées, adaptées aux conditions de culture tropicales
- ▶ **Formation** à la fabrication de bio-intrants à base de micro-organismes
- ▶ **Démarrage** de livraisons de fruits et légumes bio à Sodifram
- ▶ **Ouverture** des aides CAB (Conversion) et MAB
- ▶ **Officialisation** du jardin mahorais comme système agroforestier éligible à la réduction de la période de conversion
- ▶ **Pérennité** du pavillon « agriculture biologique » au marché paysan de Coconi
- ▶ **Obtention** de l'Autorisation Générale auprès de l'INAO pour l'utilisation de semences NT (non-traitées)



En 2023



45 agriculteurs

accompagnés vers la certification



34 exploitations certifiées



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. Sept agriculteurs ont démarré leurs activités, dont quatre ont installé une réserve d'eau individuelle sur leur parcelle.

Une demande de servitude (droit de passage) a été adressée en 2023 à l'association Mlézi afin d'accéder en voitures à trois parcelles isolées, en attendant l'aménagement prévu à partir du second semestre 2026.

L'EPFAM a acquis en amont du pôle agricole 2,2 ha en 2021, 1 ha en 2022 et 7,4 ha sont en cours d'acquisition constituant ainsi un pôle de 10,7 ha. Ce foncier constitue un second volet du pôle agricole de Mro Mouhou.

Une consultation des entreprises pour les études agricoles et environnementales en vue de l'aménagement des deux pôles a été lancée en décembre 2023.

PARTENAIRES

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



" En 2023 j'ai fait de l'élevage de poulets pour la première fois et cela a très bien marché. Pour toutes les démarches j'ai été accompagné par l'EPFAM."

Zaza, agriculteur à Mro Mouhou

ÉLÉMENTS-CLEFS

- ▶ Surface : 30 ha
- ▶ 14 porteurs de projet retenus
- ▶ Aménagement de pistes d'accès aux parcelles et amélioration de l'accès à l'eau
- ▶ Réalisation d'équipements communs

RÉALISATIONS 2023

- ▶ **Aboutissement** des négociations avec les occupants coutumiers
- ▶ **13 agriculteurs en activité** (maraîchage, poulet de chair, vivrier et pépinière)
- ▶ **Lancement** de l'appel d'offres relatif aux études d'aménagement



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 agricul-

teurs en recherche de terrains ou pour professionnaliser et moderniser les systèmes de production existants.



PARTENAIRES

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

ÉLÉMENTS-CLEFS

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

RÉALISATIONS 2023

- ▶ **Réalisation** des enquêtes socio-foncieres auprès de 124 occupants coutumiers
- ▶ **Réalisation** d'une étude topographique
- ▶ **Lancement** des études en vue de l'aménagement agricole de la parcelle

MOBILISER LA COMPENSATION AGRICOLE COLLECTIVE

Les mesures compensatoires constituent une réponse aux préjudices collectifs subis à l'échelle de l'économie agricole d'un site résultant de la mise en œuvre d'un projet d'aménagement ou de construction sur un foncier agricole. Ces mesures sont obligatoires depuis 2016 conformément à la Loi d'Avenir pour l'Agriculture et la Forêt (LAAF) de 2014.

Dans le cadre de ses projets urbains, l'EPFAM a pour obligation de réaliser des études préalables agricoles. Ces études ont pour but de mesurer l'impact des projets d'urbanisme sur l'économie agricole et de proposer des mesures compensatoires (en amont d'évitement et de réduction).



In fine de cette étude, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) se prononce sur les mesures proposées selon les enjeux agricoles concernés, la surface consommée et la taille du projet.

Dans cette stratégie, au sein des périmètres à urbaniser en particulier de la ZAC de Tsararano

et des ZAE d'Ironi bé et Malamani, l'EPFAM souhaite mettre en place sa conception novatrice de l'agriculture. Les projets relatifs à chaque site font l'objet de mesures compensatoires suite aux préjudices collectifs subis à l'échelle de l'économie agricole du site résultant de l'artificialisation des terres.



Au niveau de la ZAC de Tsararano, sur 3 hectares, 6 fermes urbaines doivent être implantées. L'objectif est de proposer un système agricole productif sur un espace restreint pour développer des systèmes maraîchers intensifs. Au bout desquelles s'ajoutent 122 jardins familiaux au profit de la population qui souhaitera exercer une activité de subsistance. Cette initiative prend sens du fait des pratiques actuelles des Mahorais dont le travail agricole est associé directement aux besoins alimentaires des ménages. Ces mesures sont prises dans le cadre de la compensation agricole collective dont le montant total s'élève à 1,8 millions d'euros pour les fermes urbaines, les jardins familiaux et des projets situés en dehors du périmètre de l'opération. In fine, au cours de l'année 2023, l'État a constitué un comité de suivi relatif à ces projets.

Au niveau de la ZAE d'Ironi Bé, 5 000 m² de surface sont conservés dans l'optique de créer une pépinière pour la production de semences certifiées AB. Ce projet a un double objectif à l'échelle du territoire : d'offrir des plants de qualité issus d'une technicité de pointe, mais aussi en développement d'un ACI en offrant un support pédagogique intéressant pour ceux qui souhaitent se professionnaliser. Ces mesures sont prises dans le cadre de la compensation agricole collective dont le montant s'élève à 800 000 euros. Le projet de pépinière est en cours de finalisation afin d'être présenté à la CDPENAF courant février 2024.





En 2023



6 études préalables agricoles produites

- ▶ ZAC : Tsararano/Dembéni, Mjini, Doujani, l'Ecoparc des Badamiers
- ▶ ZAE : Ironi bé, Malamani



5 validations en CDPENAF

- ▶ ZAC : Tsararano/Dembéni, Mjini, Doujani, l'Ecoparc des Badamiers
- ▶ ZAE : Malamani



Mesures d'évitement et de réduction

- ▶ Intensification de la zone urbaine en limitant au maximum l'impact sur les espaces agricoles
- ▶ Plantation d'espèces arbustives nourricières
- ▶ Renaturation d'agroforêt sur les coteaux des sites d'aménagement
- ▶ Densification des boisements existants



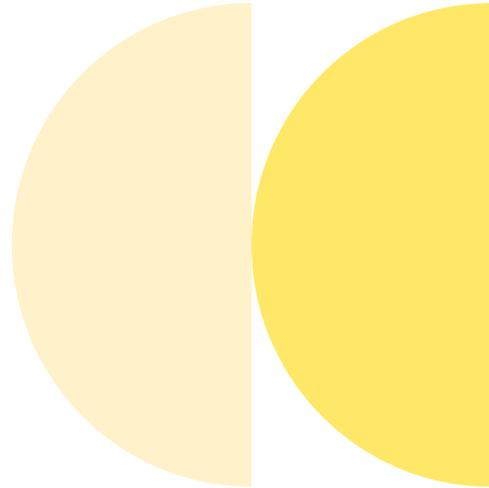
Compensation agricole collective fléchée pour divers projets

- ▶ Participation au développement du pôle agricole de Mro Mouhou
- ▶ Contribution au financement du parc agricole nourricier urbain au sein du quartier de la Vigie
- ▶ Mise en place de jardins ouvriers
- ▶ Construction de fermes urbaines
- ▶ Création d'une pépinière pour la production de semences certifiées AB



Montant financier de la compensation :

- ▶ 3 200 000 € (montant validé en CDPENAF 2023 qui évoluera avec ajustement des études préalables)



◆ 4 ◆



***Faciliter l'accès
au foncier***



*L'EPFAM accompagne les maîtres d'ouvrage publics
dans l'accomplissement de leurs projets
d'intérêt général.*

Disposer de terrains est le préalable indispensable à tout projet d'aménagement.

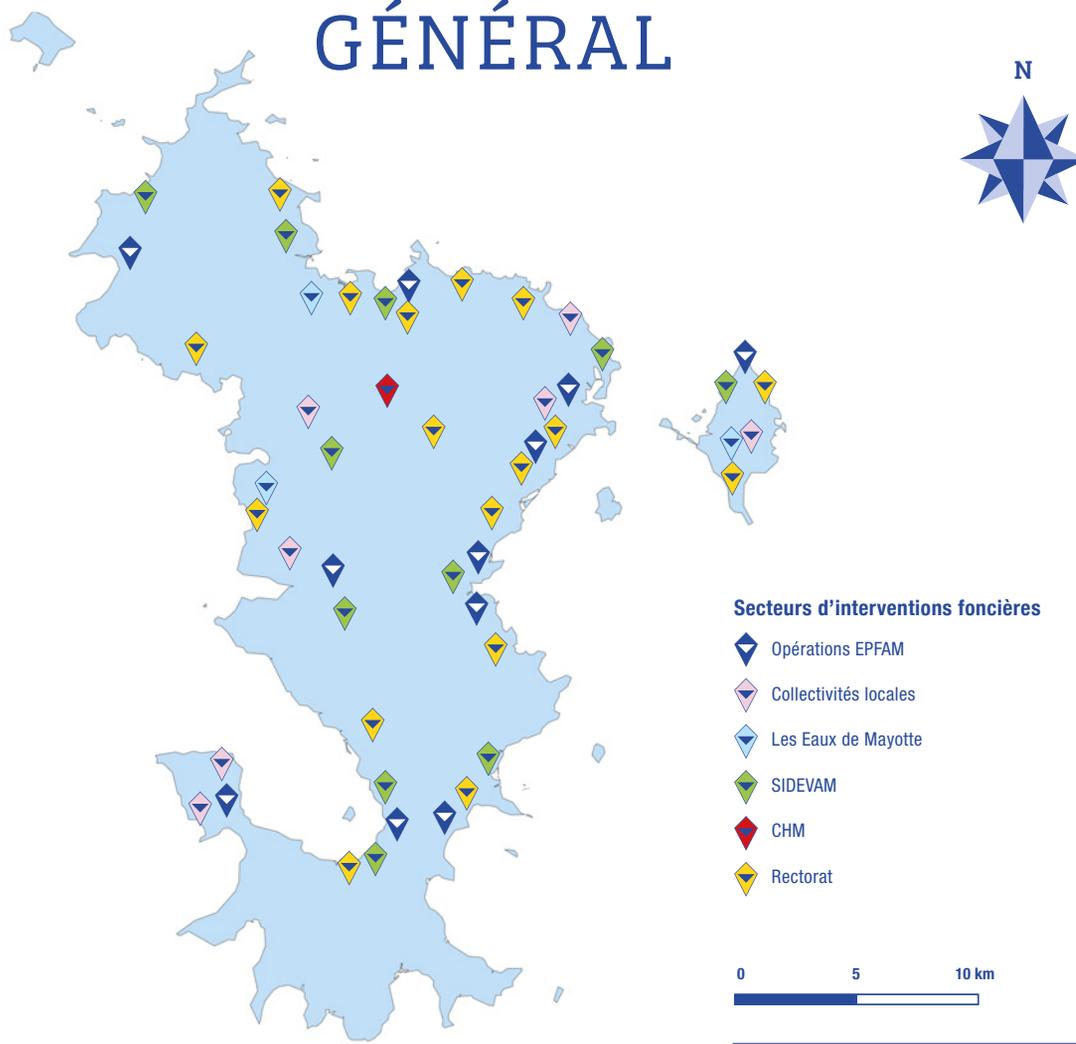
L'EPFAM accompagne les maîtres d'ouvrage publics pour faciliter l'aboutissement de leurs projets.



Au travers de différents types de conventions, la Direction de l'ingénierie foncière (DIF) intervient aussi bien en matière de veille et de recherche foncière, qu'en acquisition - via le déploiement d'outils techniques et juridiques de diagnostic et de maîtrise fonciers. La DIF accompagne également les directions de l'EPFAM dans leurs projets urbains et agricoles.

◆

FAVORISER L'ABOUTISSEMENT DE PROJETS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL



LES QUATRE MISSIONS DE LA DIRECTION DE L'INGÉNIERIE FONCIÈRE (DIF) SONT LES SUIVANTES :



La prospection foncière

La prospection foncière est la première intervention de la DIF dans un dossier : rechercher des implantations pertinentes pour les différents projets, rechercher les propriétaires et entrer en contact avec eux, accompagner des intervenants extérieurs sur site.

En 2023, l'équipe de prospection foncière a ainsi accompagné les techniciens chargés des études au Nord de grande-terre à propos de la piste longue et recherché des implantations pour l'APIJ et l'APAJH. Tout en conduisant des négociations avec des propriétaires titrés.



L'ingénierie de maîtrise foncière

L'EPFAM accompagne les services de l'État, les collectivités locales et d'autres partenaires publics dans leurs démarches d'acquisition du foncier nécessaire à leurs opérations. Les modalités d'intervention de l'EPFAM sont précisées par des conventions signées avec chacun des partenaires. Dans ce cadre l'établissement réalise les démarches nécessaires aussi bien aux acquisitions amiables qu'aux procédures de déclaration d'utilité publique (DUP) et d'expropriation.



Via une convention renouvelée en 2023, l'EPFAM intervient notamment auprès du Rectorat pour la maîtrise foncière nécessaire à la construction de cinq nouveaux lycées et de

neuf nouveaux collèges sur l'île. Au cours de l'année passée, l'EPFAM a également signé une convention avec Électricité de Mayotte (EDM) pour l'extension de la centrale des Bada-

miers et la construction d'un poste source sur une emprise foncière totale de 1.7 hectares.



La maîtrise foncière

La DIF assure la mission de maîtrise foncière pour les opérations d'aménagement portées par l'EPFAM telles que les ZAC de Tsararano-Dembéni ou de Doujani et la ZAE des Badamiers. Hors opérations EPFAM, la DIF a également appuyé en 2023 la commune de Koungou pour la maîtrise foncière de 4 266 m² pour le projet place d'Achery à Kangani.



Le portage foncier

L'EPFAM procède à du portage foncier uniquement dans le cadre des trois opérations du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) de Majicavo-Koropa, Kaweni-Mkayamba et La Vigie. Cela signifie que l'établissement se porte acquéreur du foncier qu'il rétrocède au bout de cinq ans à la collectivité ou au porteur du projet qu'elle aura désigné.



En 2023

LA PROSPECTION FONCIÈRE

- ▶ L'EPFAM accompagne la Direction générale de l'aviation civile (DGAC) dans le cadre des investigations géotechniques pour la création d'une piste longue.
- ▶ L'EPFAM continue à accompagner l'APIJ pour identifier du foncier pour les projets de cité judiciaire à Kawéni, de seconde prison, de centre de semi-liberté et de centre éducatif fermé.



L'INGÉNIERIE DE MAÎTRISE FONCIÈRE

- ▶ Pour le SIDEVAM976 : maîtrise du foncier pour les projets de déchetteries de Malamani et de Longoni.
- ▶ Pour le Rectorat : acquisition amiable du foncier pour le collège de Vahibé.
- ▶ Pour le Centre hospitalier de Mayotte : dépôt du dossier de DUP pour le second hôpital.
- ▶ Pour LEMA : dépôt du dossier de DUP pour la 3^e retenue collinaire.

MAÎTRISE FONCIÈRE

- ▶ **ZAE Badamiers**
 - ◇ Dépôt du dossier DUP
- ▶ **ZAC de Doujani**
 - ◇ Dépôt du dossier DUP
- ▶ **ZAC écoquartier Tsararano Dembeni**
 - ◇ Arrêté de déclaration d'utilité publique (DUP) obtenu en juin 2023 (12 juin 2023)
 - ◇ Arrêté de cessibilité obtenu le 19 septembre 2023
 - ◇ Ordonnance d'expropriation du 8 décembre 2023

◆ 5 ◆



Développer
les connaissances



PÔLE ÉTUDES GÉNÉRALES



*Le contexte de Mayotte est particulier.
Ce qui se fait ailleurs peut inspirer mais ne doit être appliqué
sans être questionné.*

Cela consiste à prendre du recul, malgré des urgences et impatiences, afin d'agir au mieux et au service du département. Il importe d'éviter les erreurs commises ailleurs et d'apprendre de celles-ci, d'emprunter la trajectoire de l'innovation. Les défis majeurs sont des opportunités pour innover.

L'EPFAM est doté d'un pôle études générales dédié aux analyses et réflexions de portée globale. Le besoin est opérationnel car il faut préciser le contenu des programmes des opérations. Il réside dans les réflexions pour se penser en tant qu'organisation, préfigurer des organismes/structures/dispositifs et asseoir de façon adaptée l'action.





Forum Ville mahoraise durable

La ville concentre des défis divers et abstraits. Dans une optique de durabilité, il importe de la (re)penser afin qu'elle prenne soin des habitants, entreprises, écosystèmes... L'EPFAM et ses partenaires ont organisé – les 2, 3 et 4 octobre 2023 – le Forum Ville mahoraise durable. Chaque jour, plus de 100 partici-

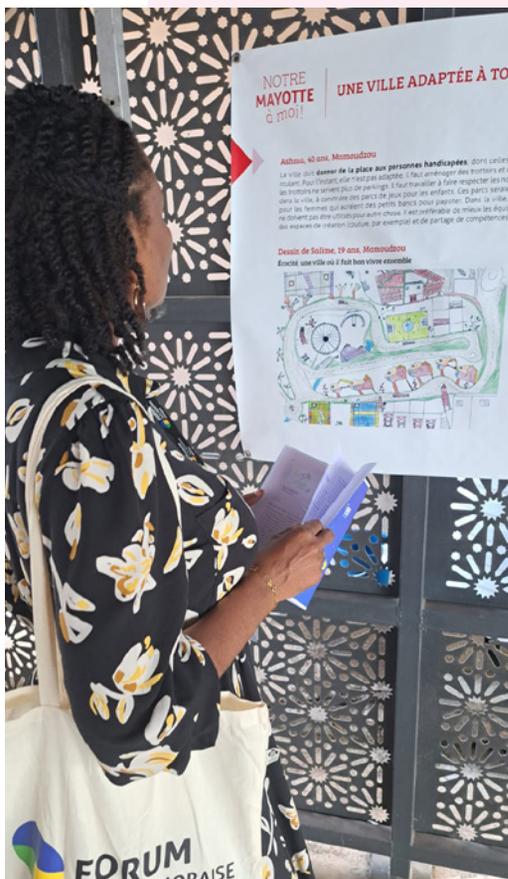
pants ont été réunis autour de thématiques variées et liées : culture, économie, environnement, social, quartiers informels, chaleur, mer... Des acteurs (élus, techniciens, experts, professionnels, citoyens), de Mayotte et d'ailleurs, ont parlé de durabilité et formulé des préconisations. Les habitants ont contribué grâce à

l'exposition de leurs dessins/textes/poèmes. Les restitutions et conclusions ont permis de formuler des fondements conceptuels et opérationnels de la Ville mahoraise durable. Cet espace commun se révèle à la fois multiple, singulier et nécessairement tourné vers la mer. Une analyse des apports va permettre de consolider

des principes et actions consensuels dans une logique de feuille de route. Un rapport sera diffusé. Il importera de mobiliser les parties prenantes des villes pour des projets de territoires.



Notre Mayotte à moi !



Les fondements du territoire, système complexe, sont : espace géographique, acteurs, représentations. L'aménagement de cet espace – utilisé, transformé, géré par ces acteurs – passe par une bonne connaissance de ces représentations. L'EPFAM doit appréhender ces perceptions pour concevoir des projets conformes aux attentes, aménager de façon adaptée les territoires. L'établissement a dès lors lancé « Notre Mayotte à moi ! ». Cette enquête, du 1^{er} mars au 15 avril 2023, (r)amène l'individu dans le collectif. Elle l'invite et l'incite à partager ses représentations sous différentes formes (texte, dessins, poèmes...), sur des espaces (île, ville, commune, village, quartier, habitation) à vivre ensemble. Les petits et grands – qui habitent, traversent, contemplent, aiment, font Mayotte – ont participé. Quelques 400 dessins/textes/poèmes ont été recueillis. Certaines ont été exposées lors du Forum Ville mahoraise durable. Les contributions ont été analysées par une chercheuse/architecte. Des recommandations d'aménagement ont été fournis à l'EPFAM.



Aménagement régénératif en milieu insulaire et tropical

En 2022, l'EPFAM a organisé la formation Introduction au biomimétisme au profit de ses salariés et partenaires. L'objectif : s'inspirer de la nature et du vivant pour répondre aux défis du développement du territoire mahorais. En 2023, un projet de R&D est lancé en partenariat avec le Centre d'études et d'expertises en biomimétisme (Ceebios). Ce projet porte sur « l'expérimentation du concept d'aménagement bio-inspiré et régé-

neratif en territoire insulaire et tropical ». Trois objectifs : expérimenter les concepts complémentaires d'urbanisme bio-inspiré et régénératif, de bioinspiration territoriale dans les ZAC (Coconi-Ouangani, Kahani) ; développer des outils et méthodologies adaptés à Mayotte et permettant leur appropriation par l'EPFAM ; capitaliser, évaluer, valoriser les expérimentations via la publication d'articles et de guides. L'épilogue : le 31/12/2025.

Étude du marché du logement

Mayotte manque de logements. La dynamique de construction est trop limitée. L'offre est inadaptée. L'EPFAM a commandité une étude du marché du logement en vue d'améliorer la programmation des opérations, d'adapter les cessions de charges foncières. L'étude, réalisée par ADÉQUATION, a permis une analyse critique de la programmation. Quelques résultats. Des enjeux : diversifier la production de logements (de l'abordable au libre) ; recréer un parcours résidentiel pour les ménages autour d'un cœur d'offre

en T4 (diversifier les typologies (T2, T3), produire des logements plus compacts pour une cible plus large). Des leviers pour optimiser la charge foncière : travailler une granulométrie dans le projet ; recréer des gammes de qualité différenciées sur le marché libre.





Étude du marché économique

En matière de foncier et d'immobilier dédiés aux activités économiques, Mayotte présente une pénurie qui jugule la croissance des entreprises. La demande est importante et urgente. L'EPFAM a commandité une étude du marché économique pour améliorer la programmation des opérations d'aménagement urbain, adapter les cessions de charges foncières. L'étude, réalisée par Stratéhab et la SCET, a permis une analyse critique

de la programmation. Quelques résultats. Il y a un souhait d'étendre les activités plutôt que les déplacer. L'arc Centre-Est/Centre-Ouest (de Dembéni à Tsingoni) est le plus attractif ; Mamoudzou est plébiscitée, Dembéni et Koungou sont des zones de report pour les entreprises ne pouvant accéder au chef-lieu ; à l'Ouest, Tsingoni est celui des acteurs ne pouvant accéder à un foncier sur Koungou ; Chirongui est la plus souhaitée au Sud.

Étude des perceptions et de l'acceptabilité sociale de la densité

La densité, prisme polyvalent, est à la fois indicateur technique, processus et horizon de l'urbanisme durable. En partenariat avec l'IRD, l'EPFAM a lancé une étude des perceptions et de l'acceptabilité sociale de la densité. Celle-ci révèle que l'urbanisation débridée, spontanée ou planifiée, et le comblement des espaces non-bâties impacte le bien-être urbain, les rapports sociaux et implique un sentiment « d'étouffement ». Il apparaît crucial d'encourager une

approche sensible, favorisant la structuration d'espaces partagés et l'adaptation de l'offre proposée. Les stratégies alors conçues permettent d'opérer une transition de la densification informelle vers une formalisation de la densité. Pour parvenir à une densité durable et acceptée, une feuille de route opérationnelle a été élaborée. Des recommandations sont formulées afin d'encadrer la verticalisation du bâti, le recyclage urbain, la mixité fonctionnelle. Des incitations financières,

comme les bonus de report de l'emprise au sol, sont envisagées pour développer des morphologies compactes. Ces mesures supposent de concevoir des stratégies innovantes d'implication des acteurs, allant de la densification douce à la contractualisation avec les propriétaires et PME.



Étude préalable à la création d'une foncière économique à Mayotte

L'EPFAM conduit des projets d'aménagement à vocations économique et résidentielle. Ceux-ci sont porteurs d'importants enjeux (accès au foncier, pérennisation de l'action publique, lutte contre la spéculation foncière) et questionnent les modalités de cession du foncier économique, les acteurs du territoire à mobiliser et alors le positionnement de l'EPFAM. Celui-ci, en effet, aménage et vend du foncier dont il n'a pas vocation à être le propriétaire. La foncière économique, qui maîtriserait le foncier à destination des en-

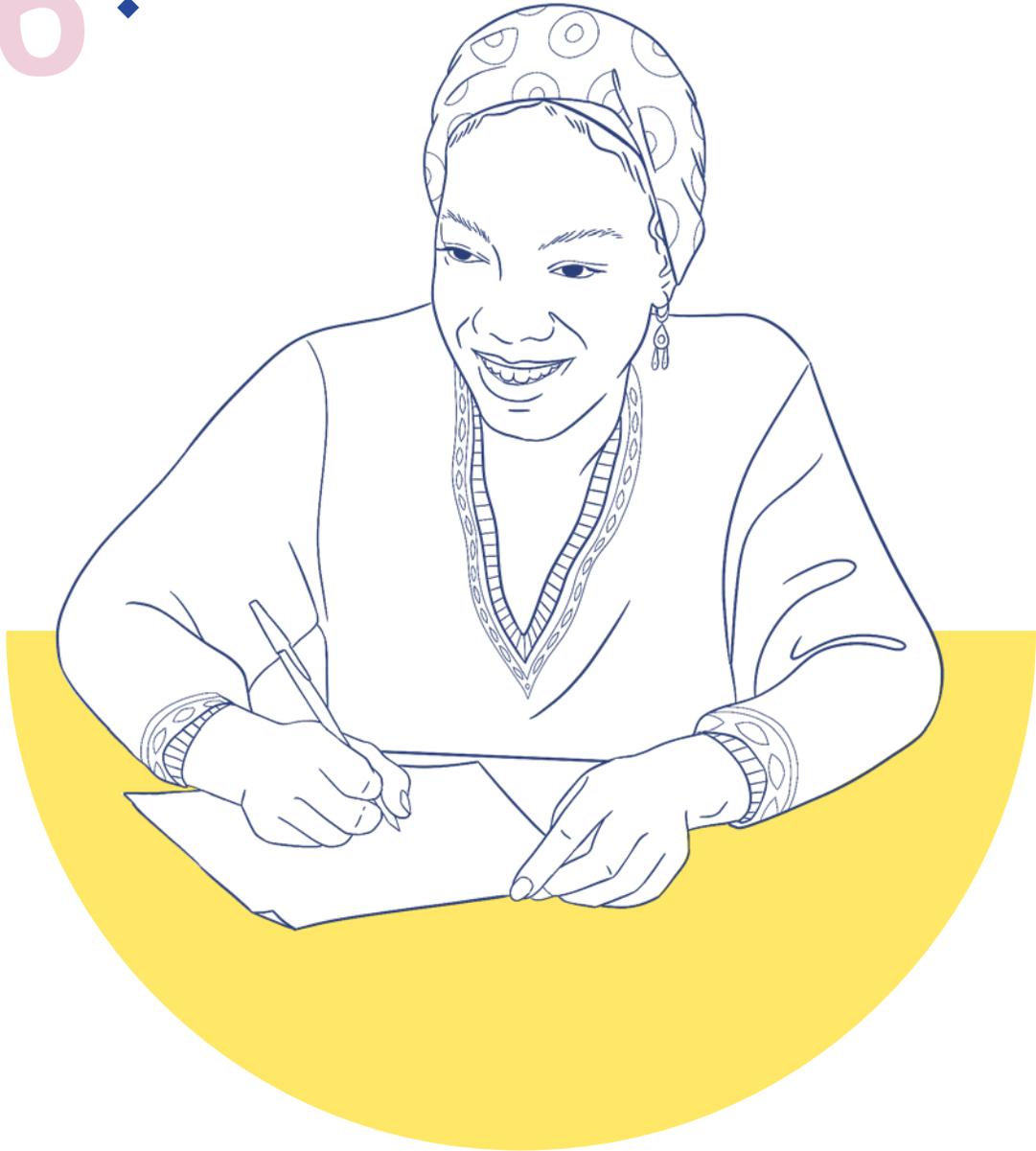
treprises, est une piste pertinente à explorer. L'EPFAM a lancé une étude préalable à la création d'une foncière économique. Celle-ci vise à questionner les modalités de création d'une structure agissant avec efficacité. Le but est de disposer d'une étude (opportunité, faisabilité) établissant les hypothèses fondatrices de l'opérateur. L'étude, en cours, est réalisée par Calia Conseil et de Gaille Fleurance & Associés (DGFA). Les résultats sont attendus pour 2024.

Bail réel immobilier (BRI) : étude d'opportunité et de faisabilité à Mayotte

Le foncier est un poste de dépense essentiel de l'opération visant à produire du logement. Une réalité de Mayotte est la rareté/cherté du foncier aménagé. Un défi réside dans la minoration de l'impact du prix du foncier sur la production et le prix du logement. La dissociation foncier/bâti est une solution envisagée par l'établissement qui souhaite explorer le BRI pour faciliter l'accès au logement des ménages du territoire.

Il s'agit de questionner l'opportunité et la faisabilité du BRI à Mayotte. Une consultation est en cours. Le marché a été attribué en 2023, l'étude devant être réalisée en 2024.

◆ 6 ◆



***Fonctionnement et support
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 38 Équivalents temps-plein (ETP) à 48 en 2023, pour accompagner la montée en charge de l'activité de l'établissement. Une extension a été réalisée au bureau de Cavani pour accueillir les salarié.es dans de meilleures conditions. 93 formations ont été organisées en 2023. L'établissement a notamment permis la formation de ses administrateurs à la norme comptable en vigueur, pour une meilleure compréhension des enjeux opérationnels.

En 2023

4,5 jours

*de formation par agent
en moyenne*



ADMINISTRATION FINANCES

Durant l'année 2023, 3 Conseils d'administration ont été organisés et 50 délibérations adoptées. Nous avons également *challengé* notre qualité comptable : un audit, à notre demande, a pu être réalisé par la DRFiP de Mayotte afin de permettre d'améliorer la gestion budgétaire et comptable de l'établissement dans un contexte d'évolution sensible de nos actions.



Réalisations de l'exercice 2023

AUTORISATIONS D'ENGAGEMENT		CRÉDITS DE PAIEMENT	
Personnel	3 072 691,10 €	Personnel	3 072 691,10 €
Fonctionnement	43 239 884,60 €	Fonctionnement	9 851 258,95 €
Investissement	2 662 600,23 €	Investissement	1 817 402,96 €
Total	48 975 175,93 €	Total	14 741 353,01 €

* 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 6 fois en 2023.

En 2023

42

consultations publiées dont les consultations pour les marchés subséquents

6

consultations déclarées sans suite

34 807 740,19 €

engagés dans le cadre de procédures de marchés

58

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

ACTIVITÉS JURIDIQUES

Vingt-quatre demandes d'expertises juridiques ont été formulées auprès de professionnels extérieurs en 2023, 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 référence sur le territoire (informations cadastrales, zonages réglementaires, etc.) (15 % de l'activité), de l'intégration des livrables des maîtrises d'œuvre dans le système, de réalisations cartographiques et d'analyses plus complexes (60 % de l'activité), 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 (environ 10 % de l'activité).

En 2023, la cellule SIG a installé une plateforme de web SIG pour les usages de ses collaborateurs : le GéoEPFAM (<https://geo.epfam.fr>).



En 2023



2 adresses

*<https://sig.epfam.fr/portal>
et www.opam.yt*



1722 éléments
de contenus

couches de données, cartes, applications...

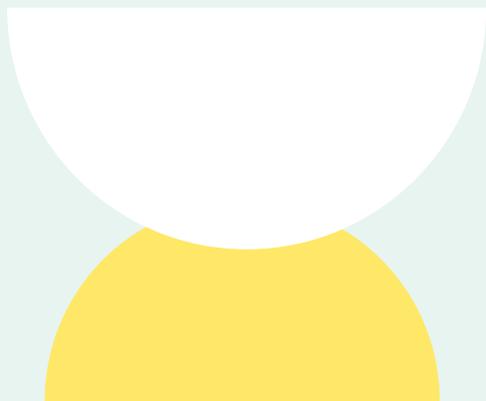


88
utilisateurs abonnés

*dont 28 contributeurs
(créateurs de contenus)*

RÉALISATIONS 2023

- ▶ **Partenariat** EPFAM – DAAF pour la campagne PAC 2023
(formulaires de saisie, application d'arpentage, tableaux de bord de suivi)
- ▶ **Outils d'enquêtes** foncières sur les acquisitions EPFAM et le foncier État
- ▶ **Partenariat** GEPOMAY – ASSM pour l'étude de l'impact du pigeon des Comores sur la vanille
- ▶ **Participation** au projet de développement de la filière café cacao





COMMUNICATION

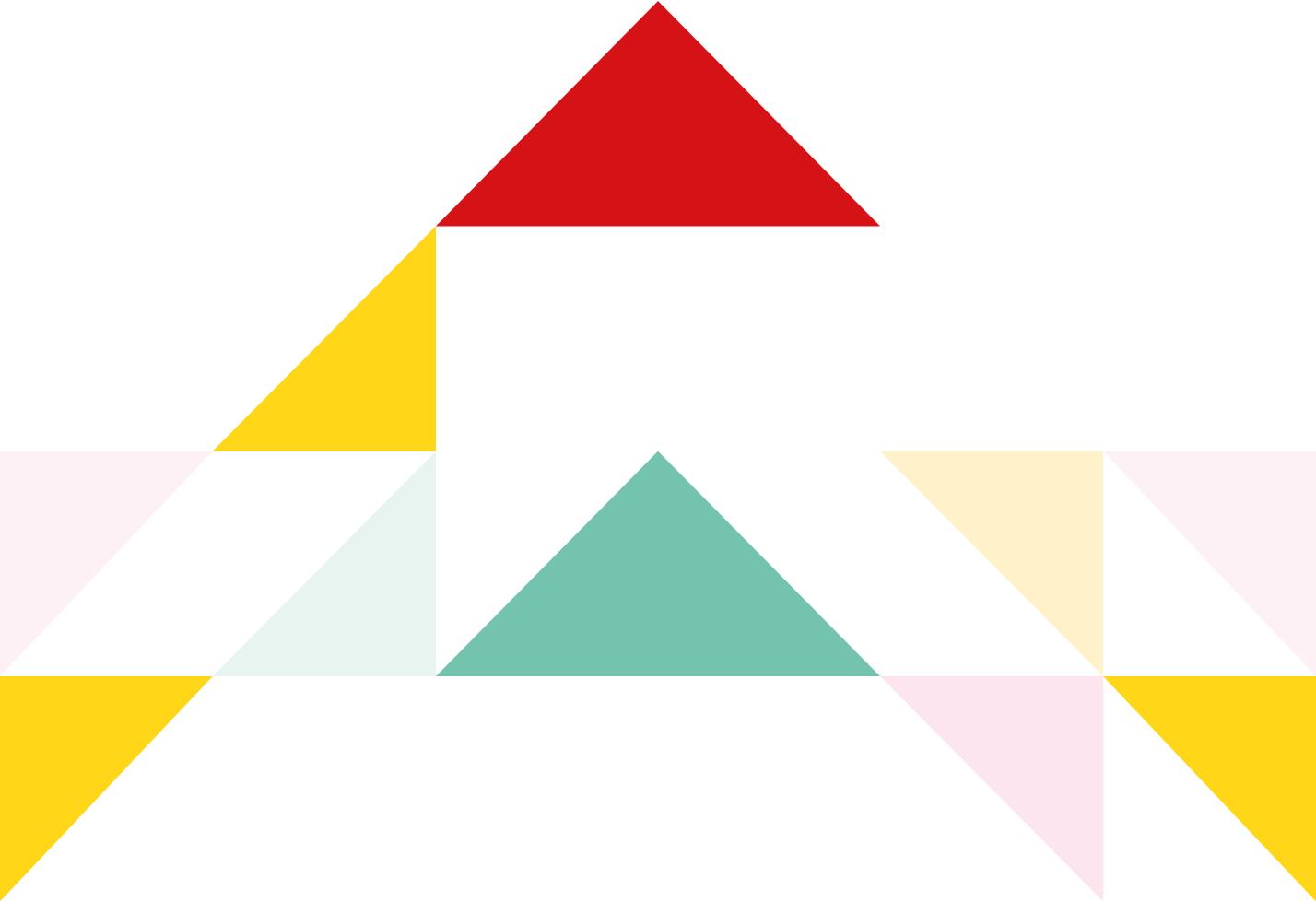
L'année 2023 a été dense en matière de relations presse : au total, 16 communiqués de presse relatifs à des actualités de l'EPFAM ont été produits.

L'évènement de lancement de travaux à Doujani en juillet ainsi que le forum de la ville mahoraise durable en octobre ont eu de fortes retombées médiatiques et 21 réponses à des sollicitations de journalistes ont été fournies sur l'année.

Toujours en 2023, le site internet de l'EPFAM a été consulté par 900 visiteurs uniques / mois en moyenne, soit plus du double qu'en 2022. Concernant les réseaux sociaux, une augmentation de plus de 46 % du nombre d'abonnés à la page LinkedIn est à noter sur l'année écoulée tandis que la visibilité de la page Facebook de l'EPFAM a augmenté de 18 % par rapport à 2022.







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



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