

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMÉNAGEMENT DE MAYOTTE

Conseil d'Administration du 2 février 2020

RAPPORT D'ACTIVITES 2019

Annexe 3

L'année 2019, seconde année de plein exercice, aura été pour l'Etablissement public foncier et d'aménagement de Mayotte, une année de transition entre une année de mise en route, de lancement des réflexions et une année 2020 de mise en place et de lancement opérationnel de nos premiers projets.

2019 a été une année qui a permis de conforter la confiance naissante entre existant entre le territoire et l'EPFAM et de confirmer, nous le pensons, la crédibilité de cet outil qui était attendu, malgré tout avec une certaine méfiance.

Enfin, 2019 aura permis d'écrire les premières lignes du plan stratégique d'intervention de l'EPFAM et de donner une meilleure lisibilité, au-delà des premières opérations, et une visibilité de ses priorités d'action.

Table des matières

I - « L'Etablissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM) ... »	5
II - « De la compréhension et de la connaissance du territoire... »	7
Le SIG au sein de l'EPFAM en 2019.	7
III - « ... vers une stratégie d'intervention de l'EPFAM ... »	9
III-1. L'opération d'intérêt national	9
III-2. Le plan de développement stratégique de l'EPFAM	10
IV - « ... Pour l'aménagement adapté du territoire. »	11
IV-1 - L'EPFAM dans ses activités d'aménageur urbain	12
2019 : la montée en puissance se concrétise	12
Les contours de la ville mahoraise de demain se dessinent	12
...avec les acteurs et habitants du territoire	13
FOCUS : l'action de l'EPFAM dans le cadre des projets NPNRU de La Vigie et de Majicavo Koropa	13
IV – 2 - L'EPFAM dans ses activités d'aménageur agricole	14
IV-2.1. Stratégie agricole	14
IV-2.2. Les interventions foncières de l'EPFAM en faveur de l'agriculture en 2019	15
IV-2.3. Les Opérations d'aménagement et équipement du foncier agricole	15
IV-2.31. Le foncier agricole propriété de l'Etat	16
IV-2.32. L'agriculture et l'agroforesterie urbaines	16
IV-2.4. L'accompagnement des agriculteurs	17
IV-2.41. Accompagnement des agriculteurs dans leur projet d'installation et de modernisation	17
IV-2.42. Accompagnement de 20 fermes pilotes pour une conversion en Agriculture Biologique	17
IV-2.43. Participation à la campagne PAC	17
V - L'EPFAM constructeur en 2019	19
VI - L'EPFAM dans ses activités d'opérateur foncier	21
VI-1- Le foncier des opérations de l'EPFAM la gestion des occupations informelles	22
VI-2- Le foncier pour le (Vice-)rectorat : contribuer à satisfaire les besoins du territoire en matière d'équipement scolaire.	25
VI-3- Le foncier des Collectivités locales : opérations de rénovation urbaine et de résorption de l'habitat insalubre	26
VI-4- 2019, l'expertise de l'EPFAM au service d'autres acteurs du territoire	31
VII - Le fonctionnement de l'EPFAM en 2019	32
VII-1 - Les ressources humaines	32
VII-2 - Activités juridiques et marchés publics	33
VII-2.1. Activités juridiques	33

VII-2.2. Marchés publics	34
VII-3 - Activités administration – finances.....	34
Annexes 1 – Fiches de présentation des opérations d’aménagement urbain.....	35
ZAC de Doujani - MAMOUDZOU	36
ZAC de Tsararano-Dembéni - DEMBENI.....	38
ZAC de Mjini - BANDRELE.....	41
Aménagement de Longoni - KOUNGOU	43
Aménagement durable et résilient d’Acoua et Mtsangadoua - ACOUA	45
Projet de revitalisation durable du centre-bourg de Sada - SADA	47
Zone écotouristique d’Hagnoundrou - BOUENI.....	49
Zone d’Activités Economiques de Malamani - CHIRONGUI	51
Zone d’Activités Economiques des Badamiers – DZAOUZDI-LABATTOIR.....	53
Zone d’Activités Economiques d’Ironi Bé - DEMBENI	55
Support à l’ingénierie du projet NPNRU de Majicavo-Koropa - KOUNGOU.....	56
Support à l’ingénierie du projet NPNRU de La Vigie – PAMANDZI + DZAOUZDI-LABATTOIR.....	58
Annexe 2 – Fiche de présentation des opérations d’aménagement agricole.....	60
Aménagement du Pôle agricole de Mro Mohou - Bandréle	61

I - « L'Etablissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM) ... »

Pour apporter des réponses aux besoins d'aménagement et de développement, l'établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM) a été créé par décret n°2017- 341 du 15 mars 2017, sur la base de l'article 18 de la loi n°2015-1268 du 14 octobre 2015.

Selon le code de l'urbanisme, l'EPFAM conduit « toute action de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement et le développement urbain et durable » du territoire. Il exerce des missions d'opérateur foncier pour ses propres opérations d'aménagement, mais aussi pour le compte d'autres acteurs publics. Par ailleurs, les articles L.141-1 et suivants du code rural ainsi que l'ordonnance n°2016-391 du 31 mars 2016 recodifiant les dispositions relatives à l'outre-mer du code rural et de la pêche maritime définissent son rôle de SAFER. Son champ d'intervention couvre l'ensemble de l'archipel.

L'EPFAM a donc comme particularité de réunir au sein d'une seule entité les missions traditionnellement exercées en France métropolitaine par trois structures différentes :

➤ Etablissement public foncier :

- 1° Toutes interventions **foncières** et toutes opérations **immobilières** pour son compte ou par convention passée avec eux, pour l'Etat, les collectivités territoriales, les établissements publics ou personnes publiques ou privées y ayant vocation ;
- 2° Toutes actions ou opérations **d'aménagement** au sens du présent code, pour son compte, ou pour celui de l'Etat, de collectivités territoriales, d'établissements publics ou de personnes publiques ou privées y ayant vocation ;
- 3° Tous ouvrages de **bâtiment ou d'infrastructure**, en qualité de mandataire...
- Il peut mener des opérations de requalification des copropriétés dégradées ...
- Il peut exercer **les compétences dévolues aux établissements publics d'aménagement**, telles que définies à l'article L. 321-14 du code de l'urbanisme.

➤ Etablissement public d'aménagement :

- Les établissements publics d'aménagement ont pour mission principale de conduire toute action de nature à **favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain et le développement économique de leur territoire**, dans le respect de la diversité des fonctions urbaines, de la mixité sociale dans l'habitat ainsi que de la protection de l'environnement.
- Ils réalisent pour leur compte ou, par voie de convention passée avec eux, pour celui de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public, et pour faire réaliser les opérations d'aménagement ...et **les acquisitions foncières et immobilières** nécessaires à ces opérations.
- Pour favoriser le développement économique de leur territoire, ils peuvent également, par voie de convention, **proposer une stratégie de développement économique** et assurer sa coordination et sa mise en œuvre. Ils peuvent également assurer **la promotion de leur territoire auprès des opérateurs économiques.**
- Il peut notamment, dans le cadre d'opérations de restructuration urbaine :
- Réaliser des opérations immobilières et les acquisitions foncières nécessaires à ces opérations ;

- Se voir déléguer par l'Etablissement public national pour l'aménagement et la restructuration des espaces commerciaux la maîtrise d'ouvrage des opérations et accomplir les actes de disposition et d'administration (acquérir, céder, gérer) ;
- Se voir déléguer l'instruction et le traitement des demandes d'aides à la réhabilitation de l'habitat privé, la gestion comptable et financière ainsi que l'instruction et le traitement des demandes d'aides dans les conditions prévues aux articles 10 et 10-2 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation pour la ville et la rénovation urbaine ;
- Assurer, de manière accessoire, des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants des grands ensembles ou quartiers d'habitat dégradé...

➤ Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) :

L'article L181-49 du code rural et de la pêche Maritime précise : « A Mayotte, les missions confiées aux sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural en application du titre IV du présent livre, et en particulier l'exercice du droit de préemption, sont exercées par l'établissement public foncier créé en application de l'article L321-36-1 du code de l'urbanisme. Les opérations réalisées en application du présent article font l'objet de la consultation préalable d'une commission départementale dont la composition, fixée par décret, comporte les catégories de membres mentionnées au 1° du II de l'article L141-6 du présent code.

A ce titre les missions de l'EPFAM se traduisent par :

- Œuvre prioritairement à la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers. Ses interventions visent à **favoriser l'installation, le maintien et la consolidation d'exploitations agricoles ou forestières** afin que celles-ci atteignent une dimension économique viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles ainsi que l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations. Ces interventions concourent à la diversité des systèmes de production, notamment ceux permettant de combiner les performances économiques, sociale et environnementale et ceux relevant de l'agriculture biologique au sens de [l'article L. 641-13](#) ;
- Concourt à la diversité des paysages, à la protection des ressources naturelles et au maintien de la diversité biologique ;
- Contribue au développement durable des territoires ruraux, dans le cadre des objectifs définis à [l'article L. 111-2](#) ;
- Assure la transparence du marché foncier rural.

En définitive, l'EPFAM intervient, notamment au travers de partenariats avec les Collectivités territoriales ou l'Etat, dans les questions de l'Aménagement urbain et de l'Aménagement rural, et mobilise le foncier dans le but de réaliser tout ou partie de ces aménagements.

II - « De la compréhension et de la connaissance du territoire... »

Décider, agir et intervenir sur un territoire doit s'appuyer la bonne compréhension de son histoire de son fonctionnement et de ses acteurs. Ce sont les démarches que conduit l'EPFAM pour chacun de ses projets. Les niveaux de réflexions sont en corrélation avec la nature des études. Aussi des diagnostics plus poussés ont été réalisés en vue de la définition des périmètres de l'opération d'intérêt national (OIN) ou pour l'élaboration du plan stratégique de développement (PSD) ; d'autres réflexions plus localisées sont produites à l'échelle des opérations et en fonction de la nature de l'intervention :

- Organisation de l'activité agricole autour de Mro Mouhou,
- Connaissance de l'occupation foncière sur les terrains de l'Etat dans la zone Sada – Chiconi - Ouangani,
- Réflexion sur l'organisation du tourisme en vue de l'aménagement du pôle touristique d'Hagnoundrou,
- Réalisation de diagnostics de territoires pour la réalisation de nos opérations d'aménagements.

Ces réflexions sont conduites dans un cadre de concertations élargies qui visent à associer et à faire réfléchir ensemble les différents acteurs du territoire tant des services de l'Etat, des collectivités territoriales que de la sphère privée.

Elles sont généralement réalisées par des prestataires mais parfois menées par des stagiaires de niveau maîtrise.

Les données recueillies sont capitalisées au sein de notre système d'informations géographiques (SIG) qui permet de les analyser mais surtout de les rendre lisibles et visibles.

Le SIG au sein de l'EPFAM en 2019.

La cellule SIG a pour mission principale de mettre en place les solutions SIG permettant à tous les collaborateurs de créer, de gérer et d'accéder aux données spatialisées du territoire pour une utilisation métier. Il assure la vulgarisation de l'outil tant en interne que vers l'externe. Il produit aussi à la demande de nombreuses cartes thématiques mais aussi des analyses plus fines, notamment au travers de l'observatoire du foncier nécessaire à l'exécution des missions du pôle foncier.

Il est rappelé que le système d'informations géographiques est une organisation qui permet de mettre en synergie des données géographiquement localisées au travers d'un ensemble d'outils logiciels et de matériels. Ces données peuvent être croisées, analysées tant au niveau de leur contenu mais aussi en fonction des données spatiales disponibles telles que les pentes, l'hygrométrie, le couvert végétal...

En 2019, la cellule SIG a réalisé les actions suivantes :

Outils

- Outil de demande cartographique (GED),
- Système de nomenclature des cartes facilitant leur récupération,
- Logiciels :
 - Mise à jour de QGIS pour tous les employés et accompagnement,
 - Appui à l'installation et paramétrage du logiciel Foncier 7 pour le pôle foncier,
 - Prise en main de LandSim3D,

- Création des comptes utilisateurs et gestions des accès.

Données

- Base de données PostgreSQL :
 - transfert des données disponible en format SHP dans la base de données,
- Données traitées et mises à disposition :
 - Imagerie Pléiades 2019,
 - Optimisation pour visualisation des commandes DroneGo,
 - BD Topo V3, OCSGe,
 - Données cadastrales, intégration des DIA,
 - Toutes données .shp.

Études cartographiques

- Foncier Etat,
- Foncier du SMIAM.

Appui cartographique

- Nombre de cartographies (cartes simples et atlas) officielles et finalisées produites : 20,
- Extraction de données pour les bureaux d'études travaillant sur nos périmètres.

L'observatoire du parcellaire agricole de Mayotte (OPAM)

Lauréat d'un appel à projets lancé en 2017 avec un certain nombre de partenaires, la charte a été signée par certains et la mise en ligne de l'observatoire du parcellaire agricole de Mayotte, outil collaboratif, est maintenant effective. Outre les solutions logicielles classique (ArcGIS Enterprise (Web SIG interne), ArcOpole Builder, Survey123 Connect, Survey123) l'application est aussi disponible en version nomade, donc sur les mobiles. La cellule SIG assure l'animation et le secrétariat de l'OPAM.

Autres activités transversales

Au-delà du développement de l'outil SIG au sein de l'EPFAM, la cellule remplit un certain nombre de missions annexes et connexes au sein de l'EPFAM :

- développement du site internet (mis en ligne en décembre 2019),
- développement de partenariat au sein de la sphère SIG à Mayotte (DEAL – IGN pour création OCSGe, CAPAM – BRGM pour projet LESELAM, PAI sur le projet de communication foncière, CUF : Mise en place du SIG (installation et formation),
- représentation de l'EPFAM au sein de diverses commissions, notamment de la CDPENAF avec 8 commissions tenues en 2019.

III - « ... vers une stratégie d'intervention de l'EPFAM ... »

Le cadre mahorais général d'intervention de l'EPFAM peut être résumé comme suit :

- Un écosystème menacé,
- Une situation démographique exceptionnelle sur un territoire fini
- Une offre de logement inadaptée
- Une économie exclusivement résidentielle et une agriculture vivrière largement informelle
- Un accès à l'éducation et à la formation à renforcer
- Un développement souvent réalisé au gré des opportunités
- Une complexité foncière

Parallèlement les besoins du territoire sont importants. Aussi l'action de l'EPFAM doit s'inscrire dans des documents de planification stratégiques conçus, élaborés mais surtout partagés avec le territoire. Pour cela, l'élaboration de deux documents a été lancée en 2019 et verra sa mise en place en 2020 : l'opération d'intérêt national, à l'initiative du Gouvernement, et le plan stratégique de développement de l'EPFAM.

En préalable signalons l'élaboration, en cours, par le Conseil départemental de son schéma d'aménagement Régional (SAR) cadre de planification du territoire à l'horizon 2050, avec lequel les documents de planification de l'EPFAM sont en totale cohérence.

III-1. L'opération d'intérêt national

L'opération d'intérêt national (OIN) est un outil qui permet de définir des intentions d'aménagement ambitieuses ayant vocation à être portées collectivement par l'Etat et les collectivités territoriales, dans une démarche partenariale. L'instauration d'une OIN permettra à Mayotte d'accélérer le développement du territoire de manière cohérente et équilibrée.

Les Ministres de la Cohésion des territoires et des Outre-mer ont confié au Président du Conseil d'administration de l'EPFAM la responsabilité de définir, en concertation approfondie avec le département et les collectivités locales, l'opération d'intérêt national (OIN) pour consolider l'aménagement de Mayotte. Des réunions d'échanges ont été organisées à l'automne 2018.

L'ensemble des éléments de contexte de l'OIN ont fait l'objet d'un rapport d'étape transmis en avril 2019 aux cabinets des ministères de l'Outremer et de la Cohésion des territoires après présentation des orientations au sein des différentes directions ministérielles. Ce rapport a été diffusé par le Préfet de Mayotte en juillet 2019 aux Présidents du Département et des EPCI, ainsi qu'aux maires.

Les propositions présentées prévoient un cadrage stratégique selon 5 axes directeurs :

- Rééquilibrer le territoire en investissant le développement du versant ouest de l'île,
- Allier développements agricoles et développements urbains,
- Conforter le tissu urbain et tenir l'étalement urbain en maîtrisant davantage sa densité,
- Concentrer les projets de développement autour des équipements et réseaux structurants,
- Organiser de véritables bassins de vie.

Dix secteurs stratégiques de développement ont été identifiés, dont deux à vocation touristique.

Par une seconde de lettre de mission du 31 juillet 2019 les Ministres chargent le Président de l'EPFAM, sur la base des principes guides élaborés, de proposer la définition des périmètres et des éléments de programmation opérationnels de l'OIN.

Des études ont été lancées par l'EPFAM. S'appuyant sur une démarche de programmation d'un urbanisme durable, elles permettront d'aboutir, dans un cadre d'association des acteurs du territoire, à différents plans guides qui serviront ensuite de support à la définition des futurs périmètres de l'OIN.

Les études ont pour objet de définir :

- Les éléments de programmation opérationnels de chaque secteur identifié : habitat, activités, commerces, administration, emplois, services et équipements publics,
- Les potentialités et contrainte des sites identifiés au travers d'un diagnostic territorial,
- Une stratégie d'aménagement durable basée sur les enjeux et priorités affinés en phase diagnostic ;
- Le plans guides pour chaque secteur les premières orientations d'aménagement. En fonction de l'échelle du site, ces orientations seront exprimées sous forme de plan directeurs reprenant les principes de dessertes et la localisation des programmes ;
- Les localisations des secteurs opérationnels.

Les objectifs d'aménagement des secteurs stratégiques identifiés portent sur les besoins qui seront évalués pour les vingt prochaines années.

Différents séminaires ont été organisés pour définir, calibrer et orienter les travaux des BET, en septembre, novembre et le dernier en date prévu initialement en décembre a été reporté, du fait des conflits sociaux, en janvier 2020 réunissant près de 200 personnes sur les deux journées de travail.

III-2. Le plan de développement stratégique de l'EPFAM

Le « plan stratégique de développement » (PSD) vise à décliner les actions à mener par l'EPFAM, dans les cinq prochaines années, dans les domaines de l'aménagement urbain, de l'aménagement agricole et du foncier. Ce document répond aux dispositions législatives et réglementaires du code de l'urbanisme (L321-36-3 et R321-15).

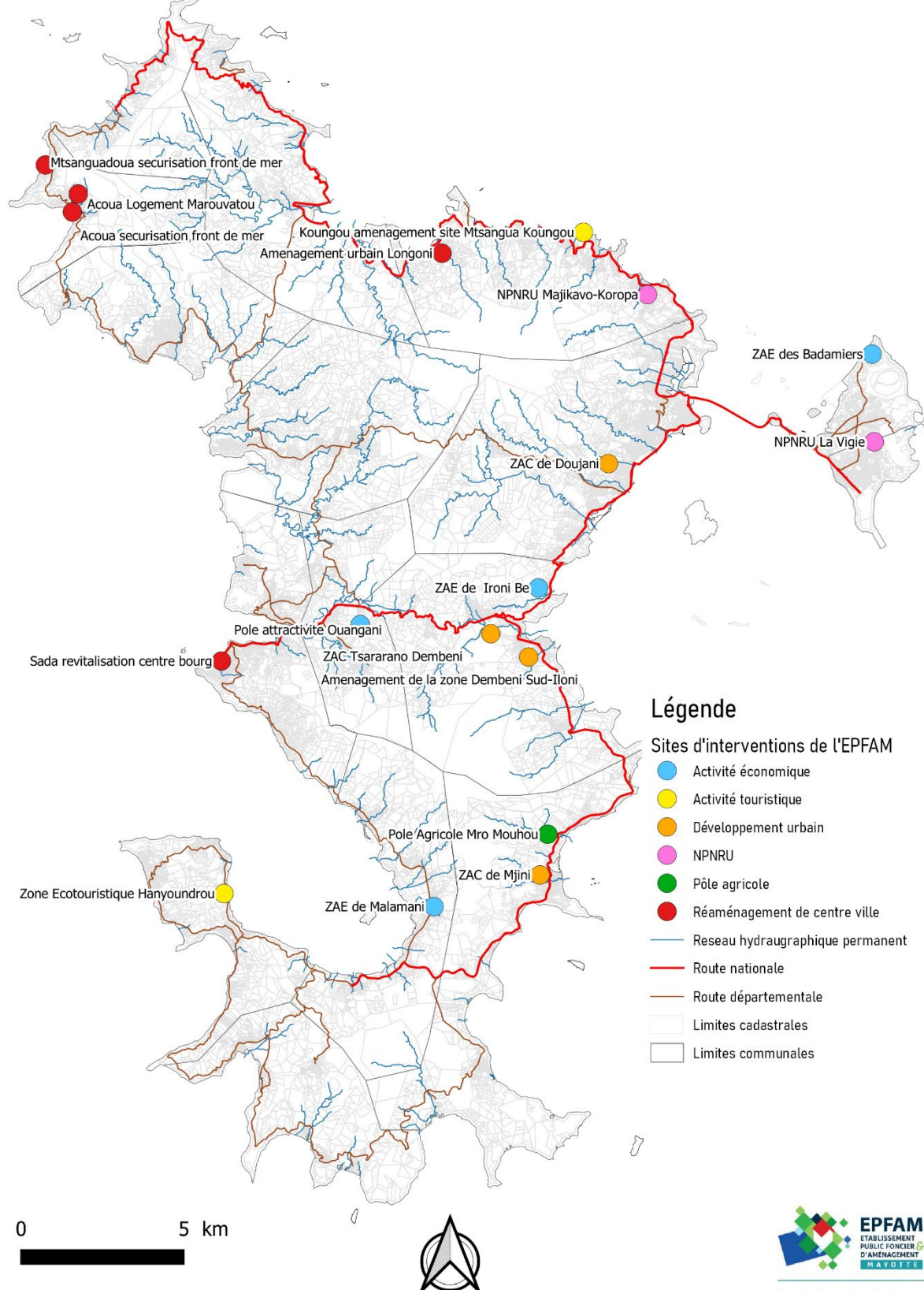
Le PSD ne définit pas la stratégie de développement et d'aménagement du territoire de Mayotte, puisque ce rôle est dévolu au schéma d'aménagement régional (SAR) et son programme de développement. En revanche, il déclinera les actions de l'EPFAM validées et arrêtées avec les partenaires en cohérence avec ce dernier.

Il est d'abord rappelé que l'action de l'EPFAM consiste en un travail d'aménageur qui est de produire un foncier équipé permettant à des promoteurs, bailleurs, acteurs privés... de construire, de réaliser les logements, commerces, locaux d'activités et équipements.

Les travaux et réflexions sont en cours pour finaliser un cadre soutenable pour l'ensemble des acteurs.

IV - « ... Pour l'aménagement adapté du territoire. »

Projets d'aménagements portés par l'EPFAM en 2019



EPFAM
ETABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
D'AMENAGEMENT
MAYOTTE

Auteur : Christophe AGNES @ EPFAM
Source: IGN - BD TOPO®; DGFIP; EPFAM
Date : 24/01/2020

De l'action d'aménageur urbain

IV-1 - L'EPFAM dans ses activités d'aménageur urbain

2019 : la montée en puissance se concrétise

Après l'engagement de ses premiers projets urbains au second semestre 2018, l'EPFAM est pleinement entré en 2019 dans un rythme soutenu de conception d'opérations d'aménagement diversifiées qui participeront à faire émerger la ville mahoraise de demain. Les opérations les plus avancées ont franchi des étapes déterminantes (approbation du dossier de création des ZAC de Tsararano-Dembéni et de Doujani, par ailleurs labellisée écoquartier), pendant que les autres ont vu leur faisabilité confirmée et fait l'objet de conventions lançant les phases opérationnelles (aménagement de Longoni, ZAE de Malamani, ZAC de Mjini...).

Dans sa volonté de continuer à s'investir au service de tous les territoires du département, mais aussi d'intervenir sur différents types de projets (extension urbaine, revitalisation de villages anciens, aménagement de front de mer...), l'EPFAM a engagé des études sur 4 nouvelles affaires, portant à 11 le nombre d'opérations urbaines actives. Ces affaires, qui portent sur plus de 300 ha de foncier (dont 60 seront destinés à l'agriculture urbaine), représentent un potentiel d'environ 6 000 logements, 170 000 m² d'activités économiques et 50 000 m² d'équipements publics.



Figure 1: Des interventions sur l'ensemble de la ville, en extension mais aussi en recyclage, rénovation urbaine.

Les contours de la ville mahoraise de demain se dessinent...

Au travers de ses opérations l'EPFAM travaille à la définition d'un mode de développement urbain durable, résilient, adapté aux spécificités de notre territoire et aux besoins de ses habitants. Les méthodes de travail s'affinent avec chaque projet, dans l'optique d'un développement urbain conçu en tant qu'élément d'un écosystème à traiter dans son ensemble. Dans cet esprit, le périmètre de plusieurs projets a été élargi pour permettre une action globale sur des « morceaux de territoire », avec leurs espaces de futurs quartiers neufs, leurs franges agricoles et naturelles à valoriser, et leurs quartiers anciens attenants à rénover. L'avenir de la ville mahoraise se joue en effet aussi dans la

transformation du tissu urbain existant, et l'EPFAM se positionne pour y contribuer concrètement au travers de ses projets (revitalisation du centre-bourg de Sada, aménagement durable et résilient d'Acoua, ...) mais aussi via des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage aux projets NPNRU de La Vigie et de Majicavo Koropa, engagées cette année avec un temps plein dédié à chaque quartier.

...avec les acteurs et habitants du territoire

2019 a également été une année intense d'échanges autour des projets. Pour chaque projet, le binôme EPFAM - collectivité partenaire a concerté très largement, dès la phase amont et tout au long des études de conception. Sous des formats variés et à plusieurs reprises, le débat a été ouvert avec les habitants et usagers de chaque site, dans le but de consolider chaque diagnostic avec leur expertise d'usage, et chaque projet avec leurs besoins. Pour les 6 principaux projets à forte composante « logement », 10 réunions publiques, 6 ateliers de travail avec les habitants, 4 expositions avec registre de concertation ont été mis en œuvre. Dans un souci de permettre la bonne information et l'expression du plus grand nombre, des campagnes d'annonce radio, réseaux sociaux, affichage, etc... ont systématiquement été menées en préparation des réunions, toujours animées avec l'assistance d'un traducteur.

FOCUS : l'action de l'EPFAM dans le cadre des projets NPNRU de La Vigie et de Majicavo Koropa

En 2014, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) a adopté la liste de 200 quartiers qualifiés « d'intérêt national » qui bénéficient du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) à travers des financements « exceptionnels » du fait des difficultés sociales et urbaines dont ils souffrent. Parmi ces 200 quartiers, le Département de Mayotte en accueille 3 : les quartiers de Kawéni, de Majicavo-Koropa et de La Vigie.

L'EPFAM les accompagne tous en termes d'ingénierie foncière, avec un appui spécifique aux projets de la Vigie et de Majicavo Koropa sous la forme d'une convention de support à l'ingénierie de projet. Depuis mars 2019, la mise en œuvre de cette convention prend la forme d'une mise à disposition par l'EPFAM d'un chargé d'opération à plein temps pour chaque collectivité. Cependant, le cadre conventionnel pose aujourd'hui question et conduit à tendre vers une réduction du temps de mise à disposition : 1/3 d'ETP.

IV – 2 - L'EPFAM dans ses activités d'aménageur agricole

Du fait de ses missions de SAFER, l'EPFAM se positionne comme un acteur du développement agricole et rural de Mayotte. Impliqué tant à l'échelle du territoire dans ses projets d'aménagement du foncier qu'à l'échelle de la parcelle dans son appui aux agriculteurs, l'Etablissement contribue à l'émergence d'une agriculture écologique, intensive et créatrice de valeur ajoutée et d'emploi.

L'année 2019 fut une année charnière dans la définition de la stratégie d'intervention agricole de l'EPFAM et dans l'implantation de l'Etablissement au sein des réseaux d'acteurs locaux. La mobilisation de ressources humaines sur le terrain et l'animation de nombreuses réunions regroupant une grande pluralité d'acteurs ont permis de développer la connaissance de la diversité des agricultures présentes sur le territoire et de définir les grands axes d'interventions de l'EPFAM permettant de proposer diverses solutions à des problématiques rencontrées par le monde agricole.

La stratégie d'intervention agricole est intégrée au PSD de l'EPFAM et fait l'objet de discussions avec les ministères concernés.

Le vieillissement de la population agricole, la dégradation de l'environnement qui influe sur la fertilité des sols, le manque d'attractivité de ce secteur et l'évolution démographique sur notre territoire imposent la mise en œuvre d'une stratégie agricole dynamique porteuse de solutions innovantes.

IV-2.1. Stratégie agricole

Mayotte est actuellement auto-suffisante pour environ 50% de son alimentation, et près de 90% en fruits et légumes. L'augmentation de la population et le vieillissement des actifs agricoles font diminuer chaque année cette capacité d'auto-suffisance, **ce qui fait augmenter les risques sociaux pour l'île.**

Aussi les orientations stratégiques d'intervention de l'EPFAM dans le domaine agricole sont envisagées comme suit :

- Produire / mobiliser du foncier adapté pour les porteurs de projet
 - Mobiliser le foncier de l'Etat, voire du Conseil départemental,
 - Assurer une veille foncière et acquérir du foncier de façon temporaire (voire plus longue) à l'amiable ou par préemption (si destination non agricole),
 - Ouvrir des négociations avec les propriétaires (publics ou privés) dans des zones prioritaires pour mobiliser du foncier, voire mettre en œuvre des procédures collectives et/ou contraignantes,
 - A terme : proposer une capacité d'ingénierie foncière aux détenteurs de foncier agricole.
- Améliorer le potentiel de production de Mayotte en soutenant la professionnalisation des agriculteurs tout en préservant des surfaces de production familiales
 - Aménager des pôles agricoles,
 - Mobiliser du foncier agricole complémentaire dans le cadre des opérations EPFAM,
 - Créer des jardins de proximité en zone urbaine / aménagée.
- Faire diminuer le prix du foncier agricole et contrer la spéculation foncière :
 - Bannir les opérations en zone à fort potentiel agricole (en attendant l'application du SAR),
 - Intervenir en veille et préemption avec révision de prix sur le marché agricole,
 - Négocier au plus juste les prix d'acquisition pour les opérations EPFAM,
 - Intervenir en ingénierie foncière pour des zone agricole protégée (ZAP), protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PEAN).

IV-2.2. Les interventions foncières de l'EPFAM en faveur de l'agriculture en 2019

Mise en place du Droit de Prémption agricole

Conformément à l'Article L143-7 du Code rural et de la pêche maritime, l'EPFAM a saisi le Préfet de Mayotte début 2019 pour instaurer le droit de préemption agricole sur le territoire de Mayotte. Cette saisine a été suivie par une consultation du public, de la CAPAM et du COSDA. Depuis le 21 octobre 2019 et la publication du décret n°2019-1076, l'Etablissement bénéficie de ce droit de préemption agricole institué sur l'ensemble du territoire et sur la totalité des parcelles situées en Zone N et A des PLU, quelle que soit la superficie mise à la vente.

Achat de foncier agricole équipé à Vahibé

L'EPFAM a acheté durant l'année 2019 un foncier agricole équipé de 6 000 m² de serres maraîchères, d'un bâtiment d'exploitation de 245 m² et de réserves totalisant un potentiel de stockage de 3 500 m³ d'eau. Le précédent propriétaire n'ayant pas trouvé d'acheteur pour transmettre son exploitation était sur le point de morceler son terrain afin de le vendre plus facilement. Soucieux de conserver le potentiel de production de ce foncier, support de l'exploitation maraîchère la plus productive du département, l'EPFAM a racheté ce foncier et le met aujourd'hui à disposition d'un jeune agriculteur en cours d'installation.

Accès au foncier agricole

La DAAF a lancé en août dernier un appel à projet sur la "Communication et information sur l'installation, la transmission et la valorisation du métier d'agriculteurs". Le Syndicat des Jeunes Agriculteurs de Mayotte a répondu à cet appel en partenariat avec l'EPFAM et d'autres partenaires en proposant une action de communication sur la question du foncier agricole, un des premiers freins à l'installation. L'EPFAM a donc participé à des groupes de travail pour élaborer les outils d'une campagne de communication destinée à sensibiliser les propriétaires fonciers à louer leur parcelle à des agriculteurs en recherche de foncier pour initier ou développer leur activité.

Un registre interne a également été créé pour recenser les propriétaires qui vendent ou proposent en location leur parcelle, ainsi que les candidats à la recherche de foncier agricole. L'EPFAM se positionne ici comme intermédiaire entre propriétaires fonciers et porteurs de projets en recherche de terrains à cultiver.

IV-2.3. Les Opérations d'aménagement et équipement du foncier agricole

BANDRELE – Implantation du pôle agricole de Mro Mouhou

Les études de faisabilité initiées en 2018 et finalisées en juin 2019 ont révélé le potentiel agricole de ce site de 19 ha et confirmé la possibilité d'y implanter un pôle agricole ayant vocation à accueillir des agriculteurs professionnels impliqués dans les filières de l'élevage et des fruits et légumes. Le co-pilotage avec la Mairie de Bandré, puis avec la Communauté des communes du Sud, et l'implication de nombreux partenaires professionnels et institutionnels dans ce projet innovant pour notre territoire ont permis de définir un programme d'aménagement réaliste. Un appel à projet pour identifier les agriculteurs désirant se positionner sur le périmètre de projet a permis d'identifier 24 porteurs dont les candidatures seront analysées en vue de la sélection des candidats prévue pour le premier semestre 2020.

Le Conseil d'Administration de l'EPFAM a délibéré sur le passage en phase opérationnelle de ce projet dans le but d'équiper ce site en hydraulique agricole, voirie, de le sécuriser et de réaliser divers

aménagements paysagers répondant au double objectif de lutte contre l'érosion et de maintien des continuités écologiques. Cette délibération a été suivie de la signature d'une convention tripartite entre l'EPFAM, la Mairie de Bandréle et la Communauté des communes du Sud pour la réalisation des études opérationnelles qui seront initiées en 2020.

BOUENI, CHIRONGUI, KANI-KELI – Implantations de pôles agricoles

Une convention a été signée entre l'EPFAM et la Communauté des communes du Sud de Mayotte en 2019 pour la mise en place de trois pôles agricoles dans les communes de Bouéni, Chirongui et Kani-Kéli. Le marché des études préliminaires a été notifié en 2019 pour un début de prestation début 2020 avec pour objectif d'identifier les sites opérationnels ainsi que de définir le programme opérationnel d'aménagement et d'équipements y afférant, dans le but de permettre le développement de la production agricole sur le Sud de l'île.

IV-2.31. Le foncier agricole propriété de l'Etat

Pour donner suite à une commande de la Préfecture de Mayotte, la Direction de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de Mayotte et l'EPFAM ont amorcé des travaux visant à définir une stratégie d'intervention permettant d'assurer la maîtrise du foncier agricole public de l'Etat et en permettre l'usage à la hauteur de son potentiel productif par des agriculteurs professionnels.

Une première analyse cartographique a permis d'identifier et caractériser les 700 ha de foncier agricole propriété de l'Etat. Compte tenu de la répartition de ces terrains sur l'ensemble du territoire et de la difficulté à appréhender la totalité des parcelles, les travaux de 2019 ont essentiellement concerné les communes de Ouangani et Sada.

Des études ont été réalisées, dans le cadre d'un stage, sur les 280 ha dans le but de saisir les dynamiques agricoles sur ce foncier et d'en caractériser les usages. Le recensement et la caractérisation des occupations actuelles est un prérequis pour identifier ceux qui sont susceptibles d'être accompagnés dans une professionnalisation de l'activité agricole et repérer les aménagements à réaliser pour permettre une meilleure productivité de ces espaces. Ces recensements continueront en 2020 et donneront lieu aux premières mises à disposition formelles et à une programmation pour l'aménagement du périmètre.

IV-2.32. L'agriculture et l'agroforesterie urbaines

L'année 2019 a permis à l'EPFAM de définir son ambition et de clarifier sa stratégie d'intervention dans le domaine de l'agriculture urbaine. Une première étude a été menée, dans le cadre d'un stage, pour identifier la faisabilité et l'opportunité d'intégrer de l'agriculture dans les opérations d'aménagement urbain portées par l'EPFAM. Cette étude a notamment permis (i) de développer des connaissances sur la diversité des agricultures urbaines à Mayotte et la place de cette activité dans le système d'activité des ménages, (ii) de définir des modèles d'aménagement agricoles à intégrer dans les périmètres d'opération d'aménagement en interactions avec les espaces urbains (iii) d'identifier les prérequis à la mise en œuvre de ces aménagements.

Une autre étude diagnostic a également été réalisée sur le périmètre de ZAC de Doujani, toujours dans le cadre d'un stage, où l'EPFAM a pour ambition de mettre en œuvre un aménagement à l'échelle d'une vallée intégrant, en plus des espaces à urbaniser, des espaces à usage agricoles. Cette étude à visée opérationnelle a permis de caractériser la diversité des systèmes agricoles implantés dans le périmètre de ZAC et de définir une diversité de solutions permettant de maintenir une agriculture

contribuant à l'autosuffisance alimentaire des ménages et de développer une agriculture de rente tout en assurant un entretien paysager et une préservation de l'environnement sur le périmètre.

IV-2.4. L'accompagnement des agriculteurs

IV-2.41. Accompagnement des agriculteurs dans leur projet d'installation et de modernisation
C'est au cours de l'année 2019 que l'EPFAM a conforté sa mission d'accompagnement individuel en apportant une assistance technique, administrative, juridique et financière aux porteurs de projet engagés dans un projet d'installation ou de modernisation d'exploitation agricole. Cet appui comprend deux phases :

- Une première phase d'appui à la conception du projet, à la production du prévisionnel d'exploitation sur 5 ans, à l'appui dans l'obtention des procédures réglementaires sur les infrastructures types irrigation ou bâtiments d'exploitation, la collecte des pièces nécessaires pour le dépôt d'un dossier de demande de subvention pour solliciter des aides publiques,
- Une deuxième phase sur l'appui au porteur de projet tout au long de la réalisation des investissements jusqu'au solde de la subvention.

Une vingtaine de porteurs de projets ont été accueillis dont 7 ont été jugés suffisamment matures pour initier l'accompagnement dans un cadre contractualisé. Ces projets soutenus concernent une diversité de filières avec une dominante maraîchage et élevage de volailles.

Les autres porteurs de projet bénéficient d'un appui ponctuel pour la recherche de foncier ou l'accompagnement dans la définition de leur projet.

IV-2.42. Accompagnement de 20 fermes pilotes pour une conversion en Agriculture Biologique

L'EPFAM intervient au sein d'un projet de coopération sur la structuration des filières fruits et légumes avec l'Union des coopératives agricoles de Mayotte (UCOOPAM) et l'Etablissement public national de formation professionnelle agricole de Coconi (EPNFPA). L'EPFAM, au sein de ce projet financé par le FEADER, a pour mission d'accompagner l'émergence d'une filière de fruits et légumes certifiés biologiques.

L'année 2019 a permis d'identifier les agriculteurs souhaitant s'impliquer dans une démarche de conversion, d'identifier les freins et leviers techniques pour la mise en œuvre d'itinéraires techniques respectueux du cahier des charges AB, d'amorcer un appui individuel aux agriculteurs intégrés dans le projet et de dispenser des formations collectives notamment sur la réglementation européenne relative à l'agriculture biologique.

IV-2.43. Participation à la campagne PAC

Depuis 2018, L'EPFAM participe à la campagne de la Politique Agricole Commune (PAC), par la réalisation de relevés GPS des parcelles cultivées chez les agricultures qui déclarent leurs surfaces pour la première fois (primo-déclarants).

L'objectif poursuivi est de permettre aux agriculteurs d'effectuer leur déclaration de surface et ainsi de bénéficier des aides « surfaces » qui sont définies dans le programme d'options spécifique à

l'éloignement et à l'insularité (le POSEI) et dans le programme de développement rural de Mayotte (PDRM).

Grâce à la mise à disposition de 2 vacataires par la DAAF et à la coordination de l'EPFAM, 138 relevés GPS ont été réalisés entre le 5 mars et le 17 juin dont 120 relevés primo-déclarants.

V - L'EPFAM constructeur en 2019

Le Pôle « bâtiments-construction » a été créé au sein de l'EPFAM lors du Conseil d'administration de novembre.

L'EPFAM a vocation à porter des opérations d'aménagement urbain sur l'ensemble du territoire de Mayotte. Or, de nombreux terrains sont occupés de manière informelle. Des quartiers entiers sont constitués d'habitations rudimentaires sans permis de construire et les populations y vivent le plus souvent dans des conditions de grande précarité. Les quartiers accueillent aussi bien des familles mahoraises déplacées, des familles de migrants résidant à Mayotte depuis de nombreuses années que des familles arrivées plus récemment.

L'absence de qualité constructive des habitations et leur fragilité en cas de tempête ou de cyclone les condamne, pour la plupart, à être démolies dans le cadre des aménagements à venir. Or, ces opérations d'aménagement doivent être conformes à la loi du 23 juin 2011 relative à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer, dite « Loi Letchimy » qui précise que lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipements publics rend nécessaire la démolition d'habitations informelles, le relogement des personnes concernées est assuré par la personne publique ayant engagé l'opération.

Ainsi, la question du relogement ou de l'hébergement transitoire des personnes installées dans les quartiers d'habitat informel est un problème auquel l'EPFAM doit apporter des éléments de réponse de manière urgente. Il est nécessaire d'intervenir avant que les occupations se multiplient et compliquent davantage les opérations urbaines à venir.

C'est dans ce contexte que **l'EPFAM**, fort d'une expérience acquise par son directeur, s'est lancé dans des réflexions dans l'objectif de produire des logements à coûts réduits en faisant, éventuellement, participer les habitants à la construction de leur maison.

Pour réaliser ce projet, l'EPFAM a retenu l'agence d'architecture **Harappa**, qui avec **l'établissement**, ont arrêté une solution technique à très faible coût. Le principe constructif repose sur des structures métalliques en kit, produites de manière industrielle et montées sur site. Différents types de remplissage ont été testés afin d'examiner les modalités de leur mise en œuvre. L'objectif est de produire un logement clé en main livré à un coût inférieur à **50 000 euros**, pour un logement de près de 60 m². En cas d'autoconstruction, le prix de sortie serait moindre. que deux maisons témoins ont été réalisées à Doujani





Aujourd'hui le travail de l'EPFAM est mis à disposition des autres acteurs du territoire.

VI - L'EPFAM dans ses activités d'opérateur foncier

En 2019, le pôle ingénierie foncière est resté dans cette dynamique positive dans laquelle l'EPFAM s'est inscrit depuis sa création, qui s'est traduite entre autres par la poursuite des réflexions et des projets portés par l'établissement, mais également par la mise en place de nouveaux partenariats qui expriment la confiance et assoient le renom de l'EPFAM dans ce territoire de Mayotte.

Le Pôle ingénierie foncière est au service de l'aménagement :

- aménagement urbain et agricole de ces opérations propres,
- aménagement des projets portés par les collectivités,
- aménagement des projets portés par les organismes de service public.

Il intervient toujours de manière conventionnelle qui sont de trois types :

- **Veille foncière**, la convention de veille foncière permet de surveiller des périmètres stratégiques ou d'intérêt général en vue de saisir les opportunités foncières qui se présentent,
- **Ingénierie de maîtrise foncière**, l'EPFAM accompagne le maître d'ouvrage, collectivités ou organismes publics, dans l'acquisition du foncier de projet en conduisant et menant l'ensemble des démarches et procédures permettant d'aboutir à l'acquisition du foncier par le maître d'ouvrage en voie amiable ou par expropriation,
- **Maîtrise foncière** pour les opérations réalisées en compte propre. L'EPFAM achète, viabilise et cède de la charge foncière.

Ainsi en 2019, le conseil d'administration de l'EPFAM a approuvé 10 nouvelles conventions foncières.

Projet	Type de convention	Maitre d'ouvrage
ZAC Mjini	Veille foncière	EPFAM
ZAE Badamiers	Veille foncière	EPFAM
ZAE Badamiers	Ingénierie de maîtrise foncière	EPFAM
Place d'Achery	Ingénierie de maîtrise foncière	Commune de Koungou
RHI Antapagna	Ingénierie de maîtrise foncière	Commune de Chiconi
Aménagement urbain Longoni	Maîtrise foncière	EPFAM
Acquisition foncière pour AEP, réserves et STEP	Ingénierie de maîtrise foncière	SIEAM
Acquisition foncière – Miriréni	Ingénierie de maîtrise foncière	Conseil départemental
RHI Golfe	Ingénierie de maîtrise foncière	Commune de Boueni
RHI Bambo-Est	Ingénierie de maîtrise foncière	Commune de Boueni

Tableau 1: liste des conventions foncières approuvées en 2019.

Le foncier est la matière première pour l'aménagement. Sans la maîtrise foncière, il n'y a pas de projet. Ainsi, l'action foncière est à mener très en amont, dans les projets. Et, d'ailleurs on constate que souvent c'est par l'action foncière que résulte une stratégie opérationnelle. Dans bien de cas, c'est par l'action foncière que découle une stratégie d'intervention opérationnelle.

VI-1- Le foncier des opérations de l'EPFAM la gestion des occupations informelles...

Avec l'avancement des études portées par les différents pôles opérationnels de l'EPFAM, le pôle foncier s'investit pleinement dans la maîtrise foncière de ces opérations d'aménagement. En effet, jusqu'à présent, le pôle foncier était essentiellement mobilisé dans les projets portés par les partenaires, le vice-rectorat et les collectivités territoriales.

Ainsi en 2019, en collaboration avec le pôle aménagement de l'EPFAM, le pôle foncier œuvre dans la réalisation de 6 opérations d'aménagement les plus avancées. Pour 3 d'entre elles, et compte tenu des difficultés d'une part à identifier les différents propriétaires fonciers et de la position des propriétaires identifiés, l'EPFAM a entamé les démarches pour la déclaration d'utilité publique des opérations permettant ainsi le recours à l'expropriation.

Un foncier départemental quasi présent dans tous nos projets et occupé

Au-delà des opérations qui sont en phase opérationnelle, l'EPFAM compte plusieurs projets d'aménagement en phase d'études préalables et une opération d'intérêt national en phase de définition de ses périmètres.

Une première approche foncière sur les périmètres des projets fait apparaître la présence quasi systématique de foncier départemental, qui représente sur certains projets plus de 80% de la surface de l'étude d'aménagement.

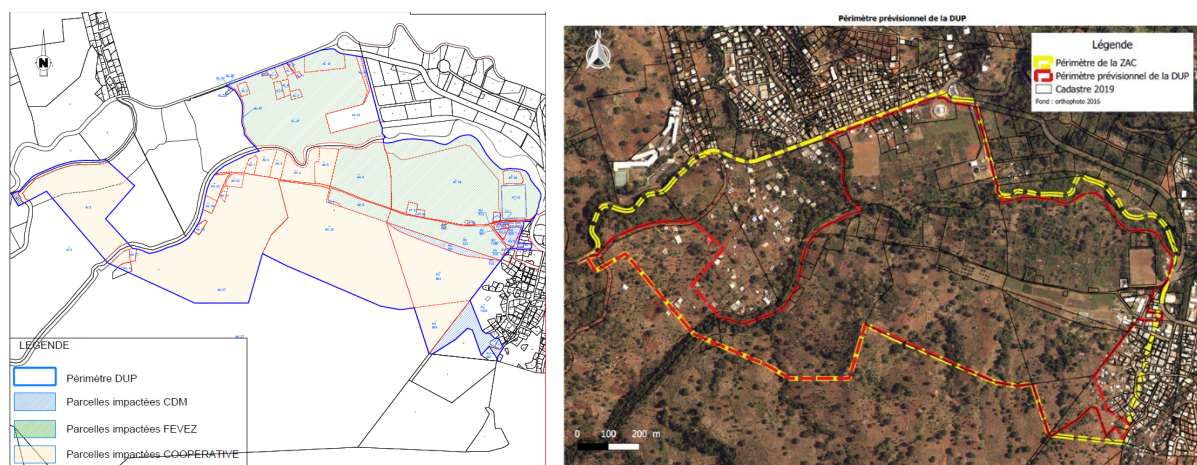
La politique de régularisation des occupations sans titre portée par le département apporte une difficulté supplémentaire dans la question de la maîtrise du foncier. Ainsi des premières réflexions sur ce point ont été initiées en 2019 afin de trouver un mode opératoire.

Zac Tsararano -Dembeni- Un foncier majoritairement privé

Dans le but de protéger le foncier concerné par l'opération d'aménagement, une zone d'aménagement différée a été instaurée par arrêté préfectoral de juin 2019. L'EPFAM est bénéficiaire du droit de préemption.



Par ailleurs, la ZAC de Dembeni-Tsararano s'étend sur 110 hectares et regroupe trois unités foncières. Au sein de cette unité foncière on recense en grande majorité du foncier privé et, dans une moindre mesure, un foncier public appartenant au Conseil Départemental. Des négociations amiables et des réunions publiques ont été entamées dès le début de l'année 2018 avec les 2 propriétaires privés mais n'ont, jusqu'à présent, abouti à aucun accord, voir une interruption de dialogue.

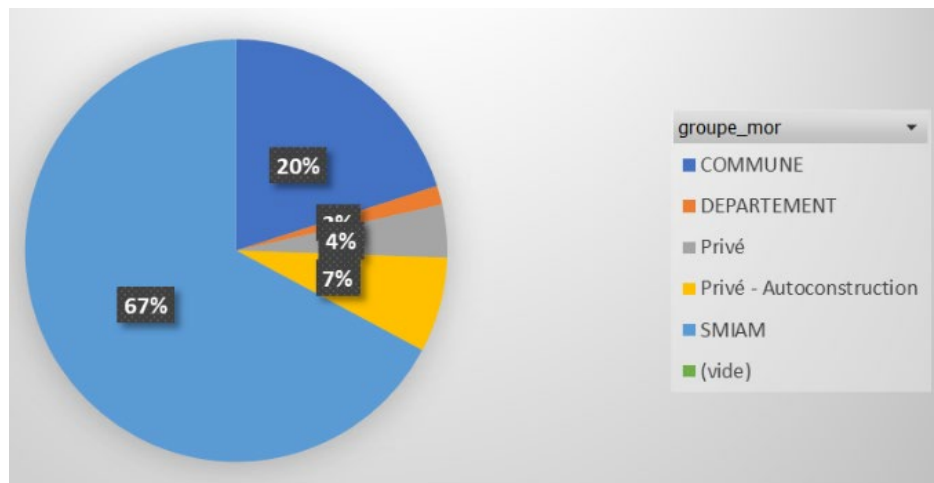


Zac Doujani- un foncier public avec une forte occupation informelle

Les emprises foncières du projet d'aménagement de la ZAC de Doujani concernent environ 300 parcelles sur un périmètre d'environ 60 hectares. Ces parcelles s'organisent en deux grandes entités foncières :

- Le foncier privé (24 propriétaires) principalement en indivision. Il convient d'anticiper dès à présent les blocages potentiels en cas de non-aboutissement des procédures de négociations à l'amiable, ainsi le conseil d'administration a autorisé, en novembre 2019 le recours à une procédure d'expropriation,

- Les parcelles publiques sont très représentées, mais ces dernières sont aujourd’hui très occupées. On dénombre sur un an le doublement des occupations. Se posera la question de la libération des emprises.



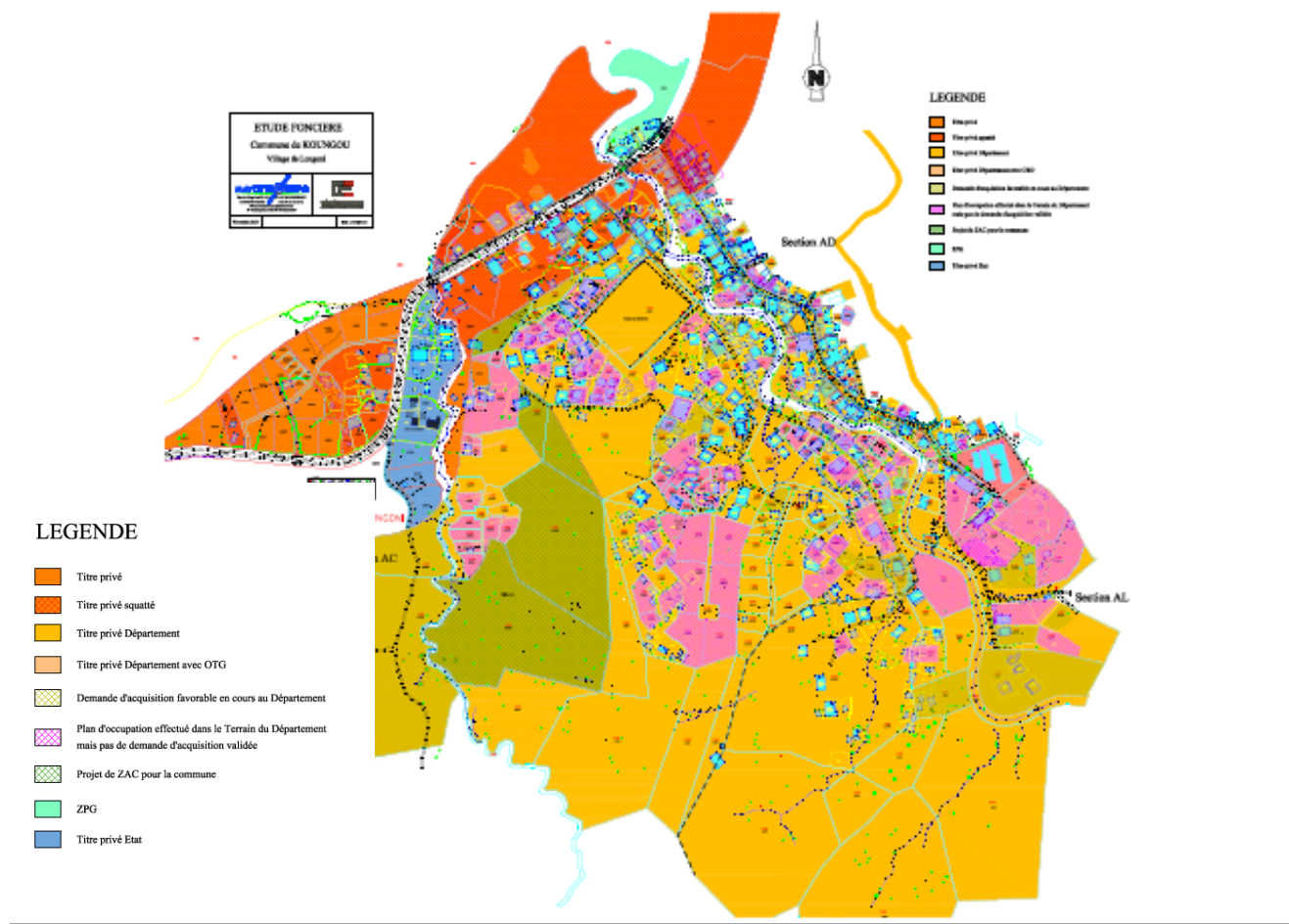
La commune et le SMIAM en cours de dissolution et dont le foncier devrait revenir à la ville de Mamoudzou dans le cadre des discussions en cours et qui sont propriétaires majoritaires (87%) ont retenu le principe d’une cession gratuite à l’EPFAM représentant leur participation à l’opération. Cette position doit faire l’objet d’une délibération prochaine de la ville de Mamoudzou.

Aménagement urbain de Longoni – Un foncier CDM occupé

L’étude de faisabilité pour l’aménagement du village de Longoni a été lancée en septembre 2018 et a été finalisée au mois de juin 2019.

Les résultats de l’étude de faisabilité ont permis de faire émerger un certain nombre d’enjeux autour de l’aménagement du site, déclinés en programme d’intervention divisé en 3 étapes.

Les études opérationnelles en cours portent sur un périmètre de 35 hectares. Sur le périmètre de la tranche opérationnelle 1 qui regroupe les étapes 1 et 2, 80% du foncier est départemental.



En 2019, une enquête foncière est réalisée faisant apparaître un foncier très occupé par des habitants dont certains ont entamé une procédure de régularisation auprès de la collectivité départementale. Cependant, la nature des occupations ainsi que l'absence de tout réseau prêcheant pour la réalisation d'une opération d'aménagement avec division parcellaire ultérieure, pratique couramment utilisée dans le cadre d'opération de résorption de l'habitat insalubre sur d'autres territoires. Il convient donc de tenir compte de l'ensemble des propriétés foncières, ainsi le conseil d'administration a approuvé la mise en place de DUP en vue d'expropriation, en novembre 2019.

VI-2- Le foncier pour le (Vice-)rectorat : contribuer à satisfaire les besoins du territoire en matière d'équipement scolaire.

Mayotte connaît un retard dans la construction d'équipements scolaires. A Mayotte la réalisation des établissements du 2nd degré est assuré par l'État via le Vice-rectorat qui assure la conception, la réalisation et l'entretien avec l'appui de la DEAL pour la conduite d'opérations. Pour la partie recherche et maîtrise foncière, le Vice -rectorat a sollicité l'accompagnement de l'EPFAM. Par convention de stratégie et de maîtrise foncière, l'EPFAM s'est engagé auprès du Vice-rectorat, d'une part, à réaliser l'étude stratégique foncière dans les secteurs en tension concernés par sa programmation immobilière. D'autre part, à mettre à disposition son ingénierie foncière dans l'acquisition du foncier nécessaire tel que résulte du projet de Vice -rectorat.

Dans le cadre de la convention 6 sites ont été, en 2019, identifiés pour les futures constructions. 50 % des sites sont en phase acquisition foncière, les dossiers sont chez le notaire qui doit rédiger le projet

d'acte de vente. Certains sites font l'objet d'études de faisabilité par le Rectorat visant à vérifier la faisabilité complète de l'opération sur le site.

	Avancement du projet							
	0 - identification du site	1-Diagnostic foncier /Identification propriétaires/occupations	2-Identification périmètre opérationnel	3- Evaluation du foncier / des cultures	4- Procédure DUP et autres	4bis- Négociation/Accompagnement relogement	6- Libération des emprises	8- Acquisition foncière
Le Rectorat								
Longoni- LMB.							en cours	OK
Kwalé								en cours
Chirongui		en cours / pose la question de la succession						
Mitséni/Bouyouini/Bandraboua		Etude faisabilité en cours						
Mtsangamouji								en cours
Vahibé		Etude faisabilité en cours						

Par voie d'avenant, le vice-rectorat a, par ailleurs, sollicité l'appui de l'EPFAM pour la libération des emprises foncières de Longoni. Les démarches ont été conduites auprès des occupants portant d'une part sur :

- L'identification des occupants,
- L'inventaire des constructions et l'état des surfaces et du bâti,
- La réalisation des évaluations en s'appuyant sur les dispositions de la loi Letchimy et du barème pris en application de la loi,
- Les négociations avec les occupants et la signature des protocoles d'accord.

Dès signature des conventions par le Rectorat, les indemnités seront versées dès libération des lieux et démolition des constructions.

Les derniers sites de projets envisagés par le Rectorat sont en cours d'identification dans le cadre des réflexions réalisées dans le cadre de la définition des périmètres OIN, pour 6 collèges et lycées et 9 cuisines centrales.

VI-3- Le foncier des Collectivités locales : opérations de rénovation urbaine et de résorption de l'habitat insalubre

L'ANRU dans le cadre de son nouveau programme de renouvellement urbain s'est engagé sur le territoire de Mayotte dans 3 quartiers prioritaires de la politique de la ville : quartier de Kawéni — commune de Mamoudzou, le quartier de Majicavo-Koropa — commune de Koungou et le quartier de la Vigie, Communauté de communes de Petite Terre.

L'EPFAM accompagne les 3 collectivités locales en termes de veille foncière et d'ingénierie de maîtrise foncière au travers de conventions.

NPNRU Kawéni

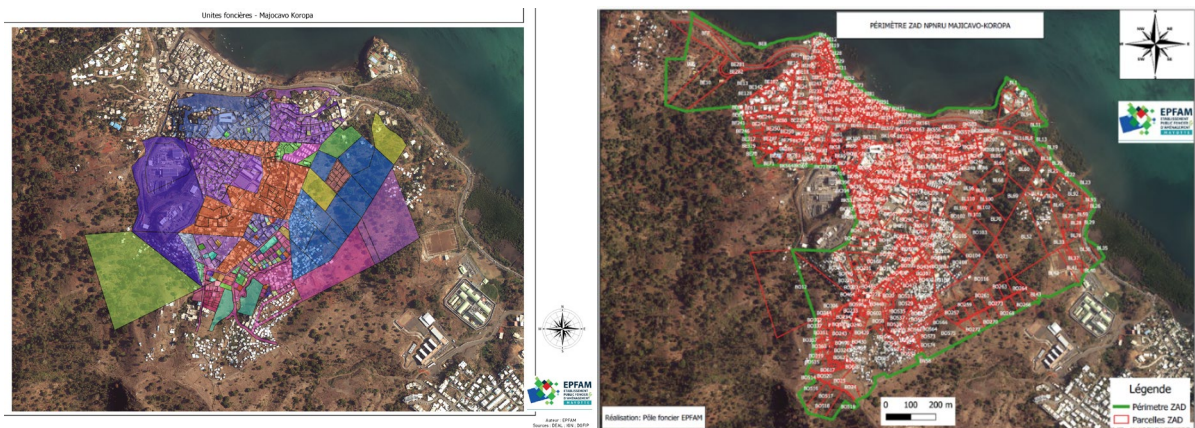
Ainsi le 19 juin 2019 par arrêté préfectoral, le Préfet de Mayotte instaure la ZAD pour le projet NPNRU de Kawéni- commune Mamoudzou.

Périmètre de la ZAD de Kawéni



NPNRU Majicavo-Koropa

Afin de mener à bien la veille foncière, le périmètre a été réduit à la zone présentant des enjeux forts pour le projet. En 2019, la ville de Koungou valide le périmètre de ZAD par délibération de son conseil municipal.



Dans le périmètre de l'aménagement de la voirie, on a 81 parcelles et 34 propriétaires privés touchés par l'opération. En 2019, la Commune de Koungou et l'EPFAM ont entamé des discussions avec les propriétaires, dont le foncier est impacté par le projet. Une issue favorable à ces discussions a été trouvée ce qui a donné lieu à des protocoles d'accord avec chacun des propriétaires.

Cependant, concernant les aménagements connexes à la voirie tels que les espaces publics, les placettes et places de stationnement, certains propriétaires ne sont pas réceptifs à ces aménagements et montrent leur opposition.

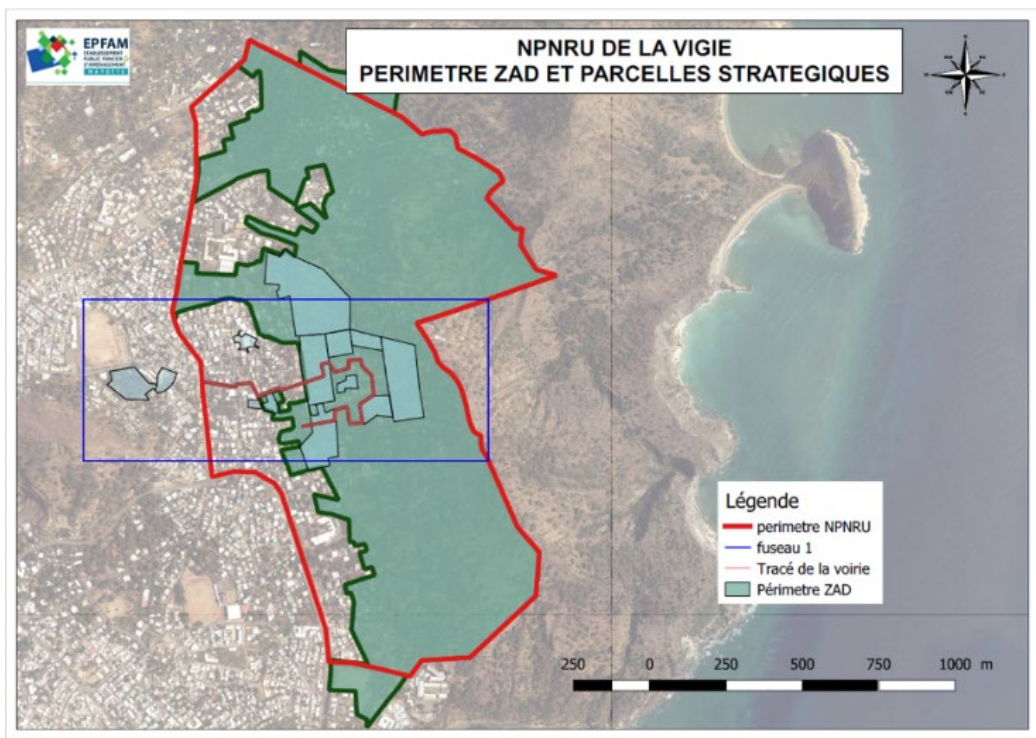
C'est pourquoi la maîtrise totale de l'emprise foncière du projet implique nécessairement de recourir à une procédure d'expropriation, en parallèle de la poursuite des démarches amiables qui continueront tout au long de la procédure.



NPNRU La vigie

Le 27 août 2019, par convention de veille foncière sur le périmètre NPNRU et d'ingénierie de maîtrise foncière dans le fuseau 1, l'EPFAM accompagne la communauté de communes de Petite-Terre dans son projet de rénovation urbaine du quartier de la Vigie.

En 2019, le conseil communautaire par délibération valide le périmètre ZAD. Le périmètre ZAD définit en tenant compte des contraintes et des enjeux forts inscrits dans le périmètre du projet NPNRU.



Le conseil communautaire approuvé en 2019, la procédure de DUP réserve foncière sur le foncier stratégique du fuseau 1 au regard de la situation foncière (un foncier rare et majoritairement privé) et par anticipation la maîtrise foncière en attendant de définir des opérations.

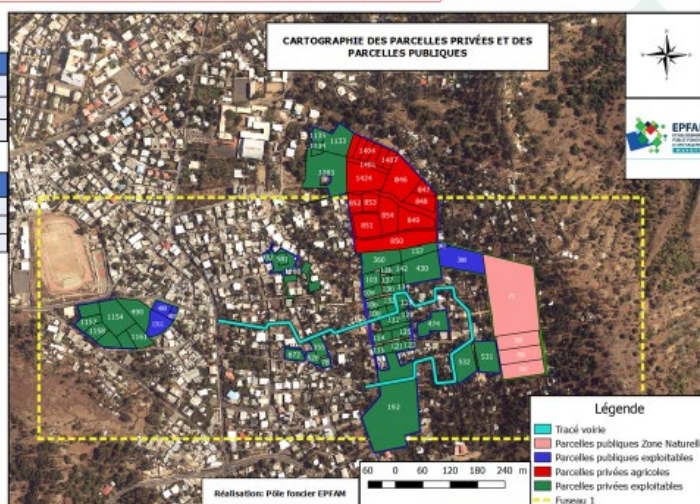
Qualification des fonciers stratégiques

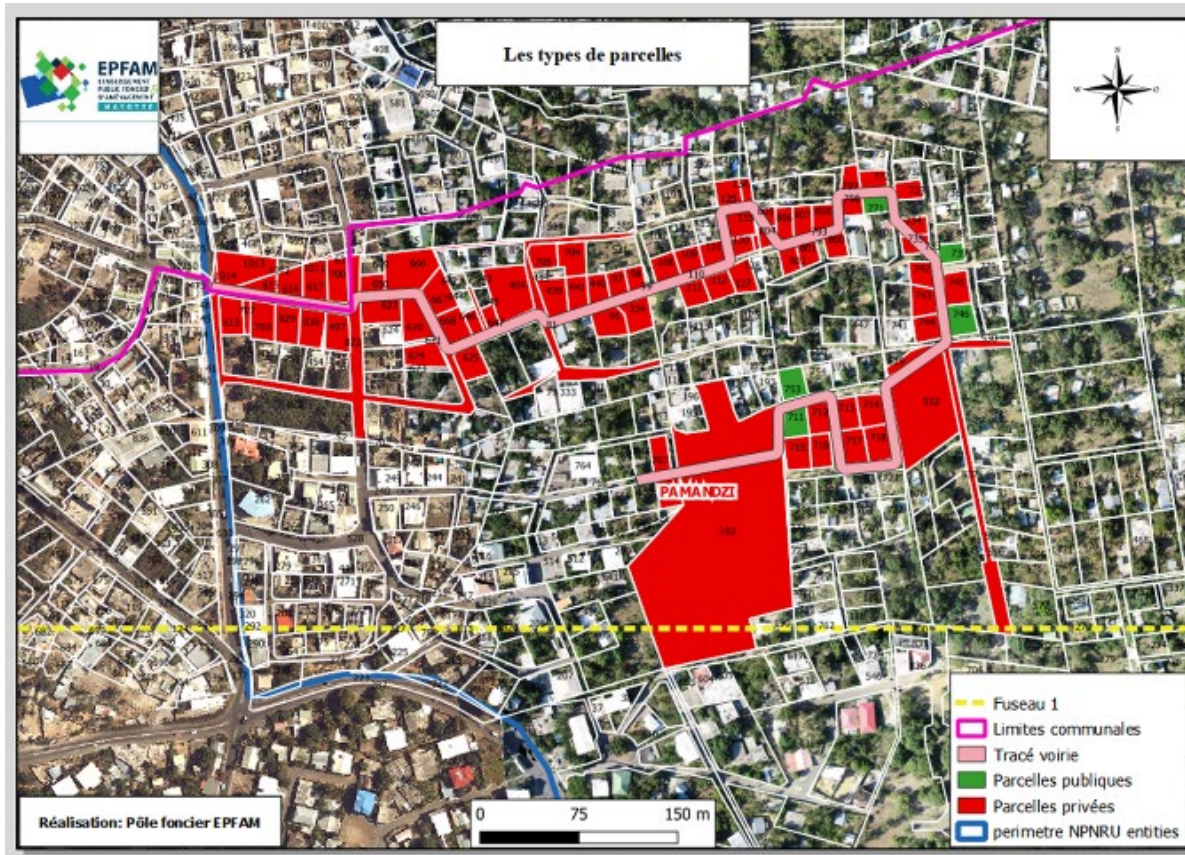
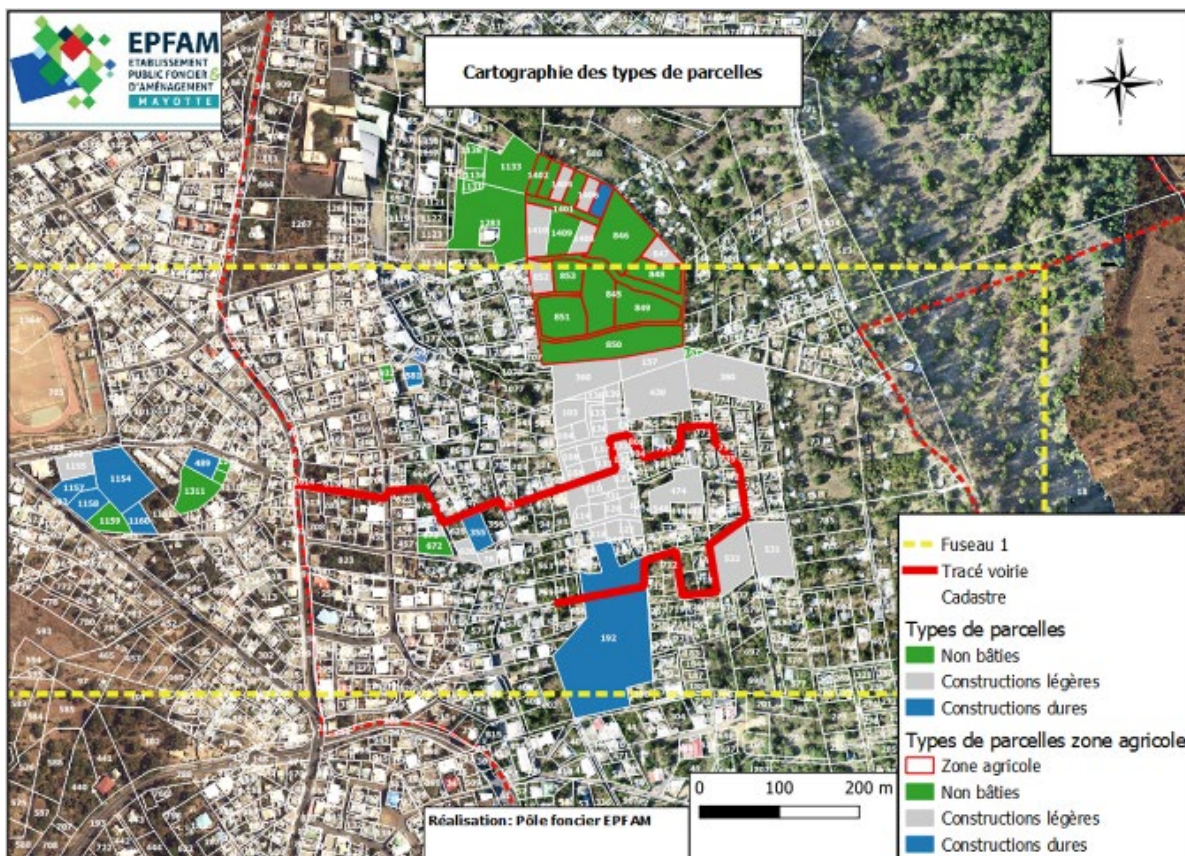
Parcelles privées			
Parcelles en zone AU		Parcelles en zone agricole (A)	
Nombre de parcelles	Surface en m ²	Nombre de parcelles	Surface en m ²
63	83 472	18	20 880

Parcelles publiques			
Parcelles publiques en zone AU		Parcelles publiques en zone N	
Nombre de parcelles	Surface en m ²	Nombre de parcelles	Surface en m ²
6	8 104	4	24 349

Le périmètre d'investigation du fuseau est composé majoritairement de parcelles privées.

L'essentielle des parcelles publiques sont situées en Zone N à préserver.





Les autres Collectivités territoriales :

Différentes conventions d'ingénierie de maîtrise foncière ont été signées en 2019 avec différentes collectivités dont les travaux sont en cours d'initiation :

- Commune de Chiconi - RHI Antapagna,
- Commune de Bouéni – RHI du Golfe
- Commune de Bouéni – RHI Bambo Ouest,
- Conseil départemental - Centre du sport de haut niveau.
-

VI-4- 2019, l'expertise de l'EPFAM au service d'autres acteurs du territoire ...

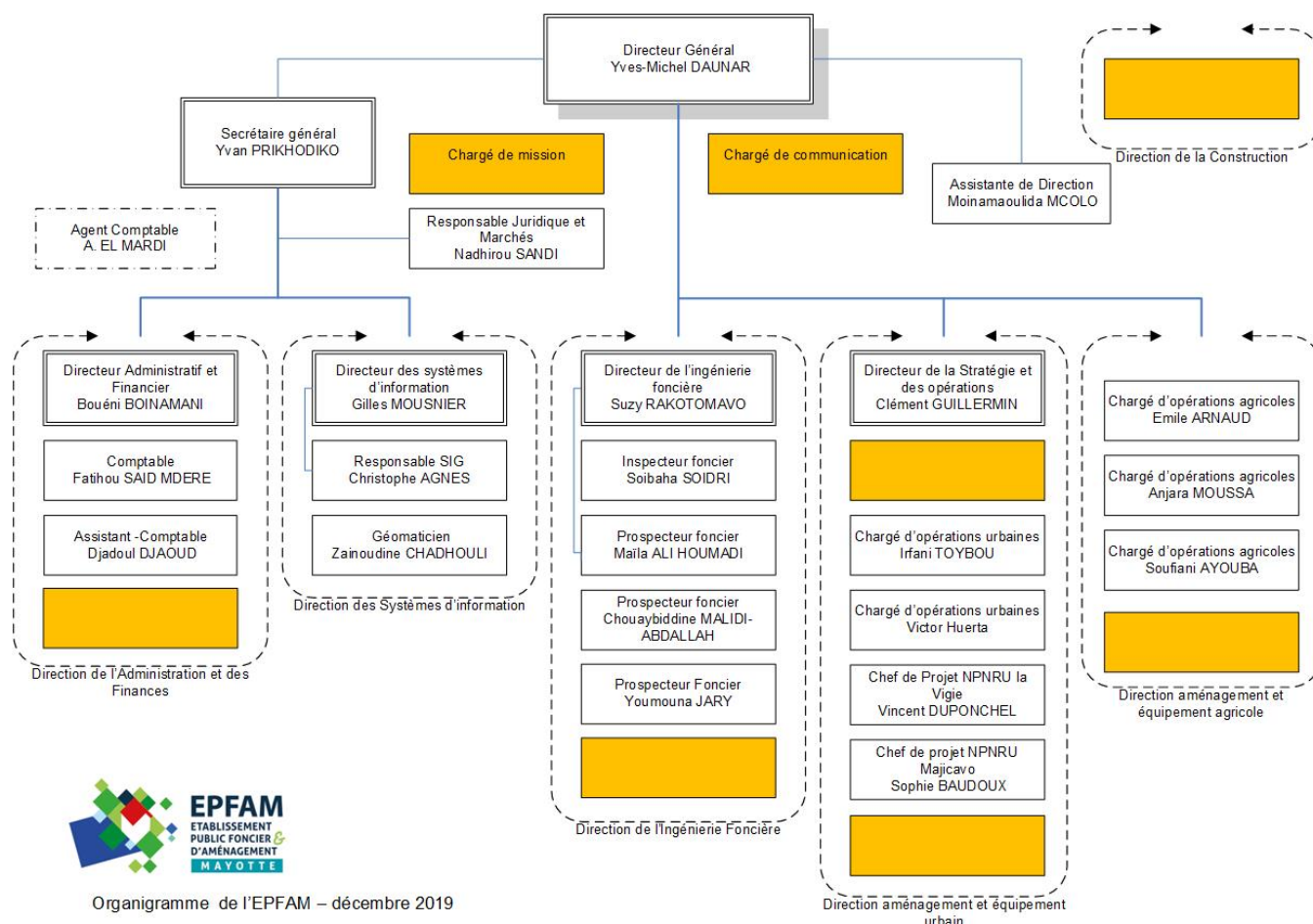
De nouveaux partenariats ont été développés en 2019 avec notamment le SIDEVAM (Syndicat intercommunal d'élimination et de valorisation des déchets de Mayotte) et le SIEAM (aujourd'hui SMEAM). Cela s'est traduit par la signature des conventions foncières. Les travaux sont en cours avec ces entités.

VII - Le fonctionnement de l'EPFAM en 2019

VII-1 - Les ressources humaines

L'effectif autorisé de l'EPFAM est passé de 18 ETP en 2018 à 23 ETP pour 2019. Ces moyens supplémentaires contribuent à l'augmentation de l'activité de l'établissement.

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



Des actions de formations sont aussi organisées à destination le personnel de l'EPFAM. Aussi, différentes formations portant sur des domaines différents ont été organisées au sein de l'établissement pour un nombre total de 368 jours x agents. Les formations en intra permettent d'associer un grand nombre d'agents pour une moyenne d'environ 4 formations par agent.

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

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

Ce sont donc 9 stagiaires qui ont été accueillis au sein de l'établissement pour un total de 39 mois de qui, au travers de leur stage, ont pu réaliser des études et réflexions permettant d'améliorer la connaissance du territoire.

VII-2 - Activités juridiques et marchés publics

VII-2.1. Activités juridiques

Le juriste est chargé de l'assistance et conseille juridique pour sécuriser les activités de l'EPFAM sur lesquelles son avis est sollicité. Il fournit notamment une assistance sur la rédaction des actes juridiques dans lesquelles les intérêts de l'établissement sont en jeu.

- Evolution des missions topographiques

Un premier constat en 2019, dans le cadre de la réalisation de ses travaux topographiques et géotechniques, l'Etablissement public foncier et d'aménagement de Mayotte, est amené à réaliser un travail de terrain sur des propriétés privées ou publiques. Ce travail a donc nécessité des demandes d'arrêtés préfectoraux autorisant l'accès aux parcelles privées.

L'EPFAM a donc sollicités en 2019, 4 arrêtés :

- *Arrêté n°2019-745, portant autorisation d'accès aux parcelles privées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement sur la commune de Dombéni ;*
- *Arrêté n°2019-746, portant autorisation d'accès aux parcelles privées dans le cadre de la réalisation des opérations d'aménagement dans la commune de Koungou ;*
- *Arrêté n°2019-747, portant autorisation d'accès aux parcelles privées dans le cadre de la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAE du Sud à Malamani.*

Une demande est en cours de traitement, concernant l'autorisation des géomètres à pénétrer sur les propriétés privées situées dans le périmètre du projet de ZAC de Hagnoundrou dans la commune de Bouéni.

- Création de ZAD

L'EPFAM agissant dans un but d'intérêt général, les actes juridiques faits dans le cadre de ses activités, notamment les actes administratifs, sont soumis à l'accomplissement des mesures de publicité afin de rendre ces actes exécutoires, et produire ses effets juridiques.

Au vu de la progression des activités de l'EPFAM, il apparaît que les dossiers nécessitant des autorisations ou validations des autorités de l'Etat (préfectorales, ministère, CE...) et ayant fait l'objet d'acte administratif tel que décrets ou arrêtés préfectoraux nécessitent une mise en place d'un système de suivi et classement de ces actes.

Pour cette année 2019, 2 arrêtés de création de zone d'aménagement différé :

- *Arrêté n°2019-SG-370, portant création d'une ZAD sur la commune de Dombéni,*
- *Arrêté n°619-SG-2019, portant création du périmètre provisoire de la ZAD de Malamani.*

- Autorisation de l'exercice du droit de préemption agricole

L'un des événements marquants dans cette progression des activités de l'EPFAM en 2019 est la reconnaissance de l'exercice du droit de préemption agricole à l'instar des SAFER. Cette reconnaissance s'est faite en 2 temps, notamment avec la création de la Commission départementale EPFAM par arrêté préfectoral, suivie du décret autorisant l'EPFAM à exercer le droit de préemption agricole :

- *Arrêté n°2019-SG-DAAF-93, portant création de la commission départementale de l'EPFAM,*
- *Décret no 2019-1076 du 21 octobre 2019 autorisant l'Etablissement public foncier et d'aménagement de Mayotte à exercer le droit de préemption et à bénéficier de l'offre amiable avant adjudication volontaire.*

Durant l'année 2019, trois conseils d'administration se sont tenus à l'EPFAM et 49 délibérations ont été adoptés.

VII-2.2. Marchés publics

Le juriste et responsable des marchés est chargé du suivi des procédures de consultation.

Afin de répondre aux obligations de transparence et de traçabilité, la commission des achats internes est saisie obligatoirement pour les marchés de services, de fournitures et prestations intellectuelles d'un montant égal ou supérieur 90 000€, et à partir de 500 000 € HT pour les marchés de travaux.

Au cours de l'année 2019, la commission a été convoquée 15 fois par le responsable des marchés, notamment pour des ouvertures de plis et jugements des offres pour différentes affaires traitées par l'établissement. 13 dossiers ont été soumis à la Commission.

Pour cette année 2019, 25 marchés ont été attribués, notamment les lots et les marchés subséquents issus des accords-cadres notifiés en 2018. Le montant des engagement nouveaux issus des procédures de marchés publics est d'environ 6 000 000 € pour 2019.

VII-3 - Activités administration – finances.

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

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

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

	Autorisé	Réalisé	%
ETP hors plafond	21,95	21,66	99%
Autorisation d'engagement dont :	26 928 100	8 330 417	31%
<i>Personnel</i>	<i>1 360 000</i>	<i>1 318 838</i>	<i>97%</i>
<i>Fonctionnement (*)</i>	<i>25 315 900</i>	<i>6 764 109</i>	<i>27%</i>
<i>Investissement</i>	<i>252 200</i>	<i>247 434</i>	<i>98%</i>
Crédits de paiement dont :	10 816 900	6 384 981	59%
<i>Personnel</i>	<i>1 360 000</i>	<i>1 318 838</i>	<i>97%</i>
<i>Fonctionnement (*)</i>	<i>9 218 300</i>	<i>4 835 289</i>	<i>53%</i>
<i>Investissement</i>	<i>238 600</i>	<i>230 854</i>	<i>97%</i>
Prévisions de recettes	20 291 465	7 953 571	39%
Solde budgétaire	9 474 565	1 568 591	17%

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

Annexes 1 – Fiches de présentation des opérations d'aménagement urbain

ZAC de Doujani - MAMOUDZOU

- **Collectivité partenaire** : Commune de Mamoudzou
- **Chiffres-clefs** :
 - Surface : 57 ha (dont village existant et 35 ha de côteaux agricole + berges de rivière)
 - Logements : 2 000 à 2 500 (y compris intensification village existant)
 - Activités économiques : 10 000 m²
 - Equipements publics : 10 000 m²
 - Habitat insalubre : 100 logements « durs » dégradés (village) + 450 logements précaires à traiter
- **Avancement** :
 - Étape(s) en cours : études d'avant-projet / dossier de réalisation en cours / acquisitions foncières
 - Réalisations 2019 :
 - Esquisse projet urbain + intégration du village existant au périmètre
 - Évaluation environnementale
 - Construction 2 prototypes de logement à coût maîtrisé
 - Visite de la Ministre des Outre-Mer
 - Signature de la charte écoquartier (étape 1)
 - Élaboration + approbation du dossier de création en CA EPFAM
- **Contexte / enjeux / objectifs** : développer une offre nouvelle de logements, locaux d'activités, équipements publics/sportifs..., résorber l'habitat insalubre et les secteurs d'habitat précaire, améliorer le cadre de vie, structurer les espaces d'agriculture urbaine, restaurer les espaces naturels dégradés...
- **Descriptif projet** :
 - Le projet de la vallée de Doujani porte sur le développement d'un nouveau quartier et la requalification du village existant, tout en tissant des liens entre les espaces bâtis avec leur environnement naturel (berges à restaurer) et agricole (espaces d'agriculture urbaine à structurer). Il vise l'objectif d'un futur écoquartier participant à répondre aux besoins du territoire du grand Mamoudzou, avec un programme mixte accueillant logements, locaux d'activités, équipements publics (dont sportif) ...



ZAC de Tsararano-Dembéni - DEMBENI

- **Collectivité partenaire** : Commune de Dombéni
- **Chiffres-clefs** :
 - Surface : 110 ha
 - Logements : 1600
 - Activités économiques : 11 000 m² (supermarché, commerces de proximité, bureaux...)
 - Équipements publics : 13 000 m² d'équipements publics (groupes scolaires, cinéma, gendarmerie, parcs urbains, espaces agricoles, équipements sportifs et de loisir...)
- **Avancement** :
 - Étape(s) en cours : dossier de réalisation de ZAC, acquisitions foncières, DUP
 - Réalisation 2019 :
 - Validation du plan-guide
 - Réunions publiques, ateliers de co-construction, exposition
 - Clôture concertation réglementaire
 - Élaboration + approbation du dossier de création en CA EPFAM
 - Validation des études d'avant-projet
- **Contexte / enjeux / objectifs** :
 - Site au carrefour de l'île, RN2/RN3
 - Plaine agricole et ripisylve à haute valeur
 - Dynamique de renouvellement urbain (projet Cœur de Ville) sur les villages attenants
 - Forte croissance démographique
- **Descriptif projet** :
 - Situé à un carrefour stratégique, la ZAC de Tsararano-Dembéni a notamment pour objectif de construire un véritable pôle urbain complémentaire à Mamoudzou à travers le développement d'un nouveau quartier entre Tsararano et Dombéni. Le projet se traduira par le développement d'une offre importante de logements, la construction d'équipements commerciaux, tertiaires, scolaires, culturels, sportifs et de services destinés aux habitants, aux administrations et aux entreprises de la commune et de Mayotte. Engagé dans une démarche de labellisation écoquartier, le projet a été conçu dans le respect du socle géographique et environnemental de son site. Plus de 50 ha d'espaces naturels et agricoles, intégrés dans le périmètre de ZAC, seront ainsi valorisés, restaurés, et mis en synergie avec le futur nouveau quartier.

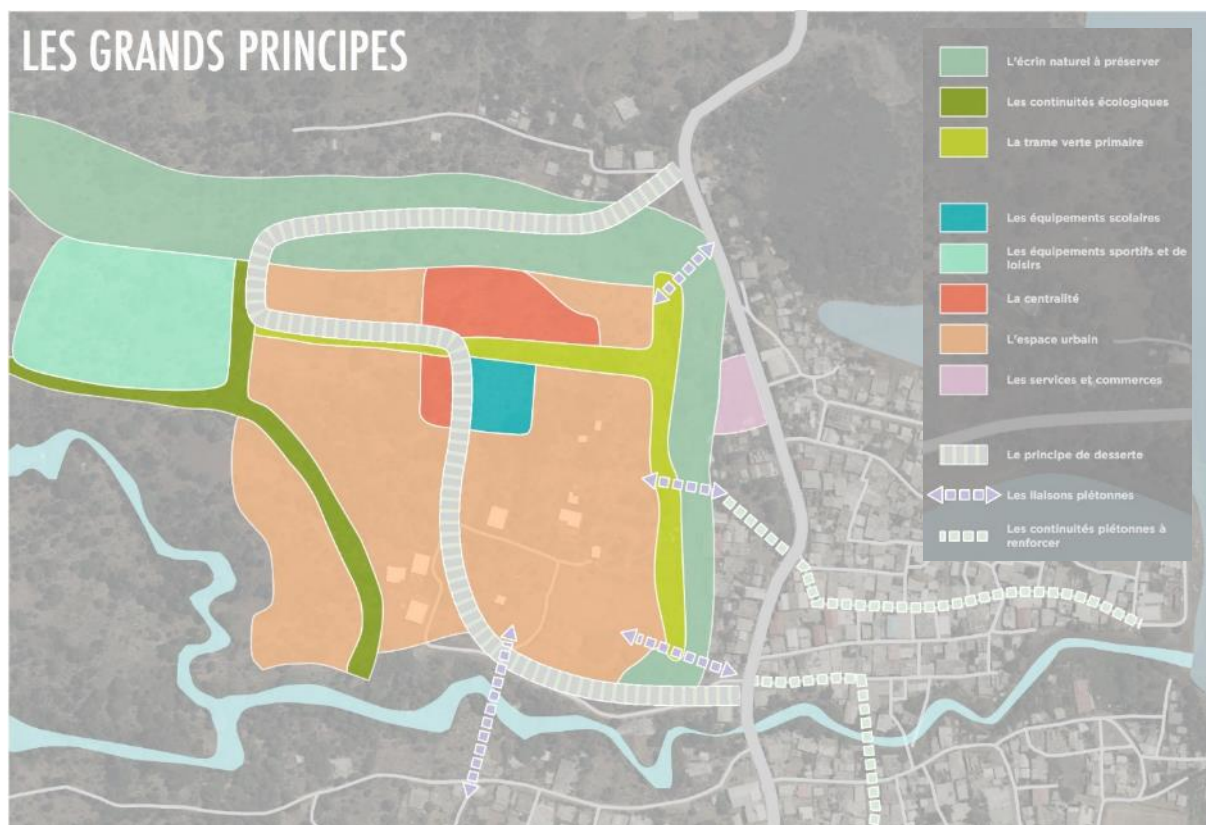




ZAC de Mjini - BANDRELE

- Collectivité partenaire : Communauté de Communes du Sud
- Chiffres-clefs :
 - Surface : 20 ha
 - Logements : 650
 - Activités économiques : 5 000 m² (commerces de proximité, bureaux et services)
 - Equipements publics : 5 000 m² (groupe scolaire, gymnase, stade, salle polyvalente, + possibilité collège)
- Avancement :
 - Étape(s) en cours : concertation, avant-projet, dossier de création, évaluation environnementale
 - Réalisations 2019 : études préalables/faisabilité/programmation, réunions publiques
- Contexte / enjeux / objectifs :
 - Face aux défis socio-démographiques, environnementaux et urbains auxquelles elle est confrontée, la commune de Bandréle a élaboré en 2015 un Schéma d'Aménagement et de Développement Communal programmant, pour le village de Bandréle, la création d'un nouveau quartier, sur le plateau qui domine le centre bourg.
- Descriptif projet :
- Ce projet mixte (logements, école, équipements sportifs, locaux tertiaires...), desservi par une nouvelle voie d'accès au plateau par le Nord, s'organise autour des traits majeurs du paysage : maintien d'une agriculture agro-forestière en lisère de quartier, protection et mise en valeur des éléments remarquables : le belvédère, la rivière, les arbres singuliers, ... au travers de l'aménagement des espaces publics, des liaisons douces. Au centre du quartier, la place centrale accompagne la mosquée, et les espaces de vie multi usages : évènements religieux, fêtes, espace de jeux, ventes et marchés, etc. En bord de falaise, la promenade belvédère sert de parc ombragé en promontoire sur le village avec espaces ludiques et parcours sportifs.





Aménagement de Longoni - KOUNGOU

- Collectivité partenaire : Commune de Kougou
- Chiffres-clefs :
 - Surface : 45 ha (dont 15 ha 1^{re} tranche opérationnelle)
 - Logements : 1 500
 - Activités économiques : 7 500 m² (commerces, bureaux...)
 - Equipements publics : maison de services au public, groupe scolaire, collège...
- Avancement :
 - Étape(s) en cours : études de maîtrise d'œuvre (avant-projet)
 - Réalisations 2019 : livraison / approbation étude de faisabilité + programme + orientations d'aménagement, enquêtes foncières, levé topographique, lancement études de maîtrise d'oeuvre...
- Contexte / enjeux / objectifs :
 - Le projet d'aménagement du village de Longoni s'inscrit dans la perspective d'une croissance démographique importante induite par la proximité de deux infrastructures majeures : le futur lycée des métiers du bâtiment, prévu pour accueillir 1800 élèves, et le port, en cours d'expansion.
- Descriptif projet :
 - Un programme d'actions à enclencher dans les quatre prochaines années doit permettre de réorganiser le village et de ses franges afin de répondre efficacement aux besoins en logements, mais aussi activités et services, tout en préservant ou restaurant l'environnement naturel dans lequel il s'inscrit. La 1^{re} tranche d'intervention opérationnelle permettra de faire le lien entre le village existant et le futur lycée des métiers du bâtiment, tout en créant une centralité (place, services, commerces) sur l'actuel stade de foot à déplacer. A court terme un enjeu opérationnel important concernant la maîtrise des constructions illégales en constante augmentation sur le site de projet nécessitera une forte mobilisation de l'ensemble des pouvoirs publics.



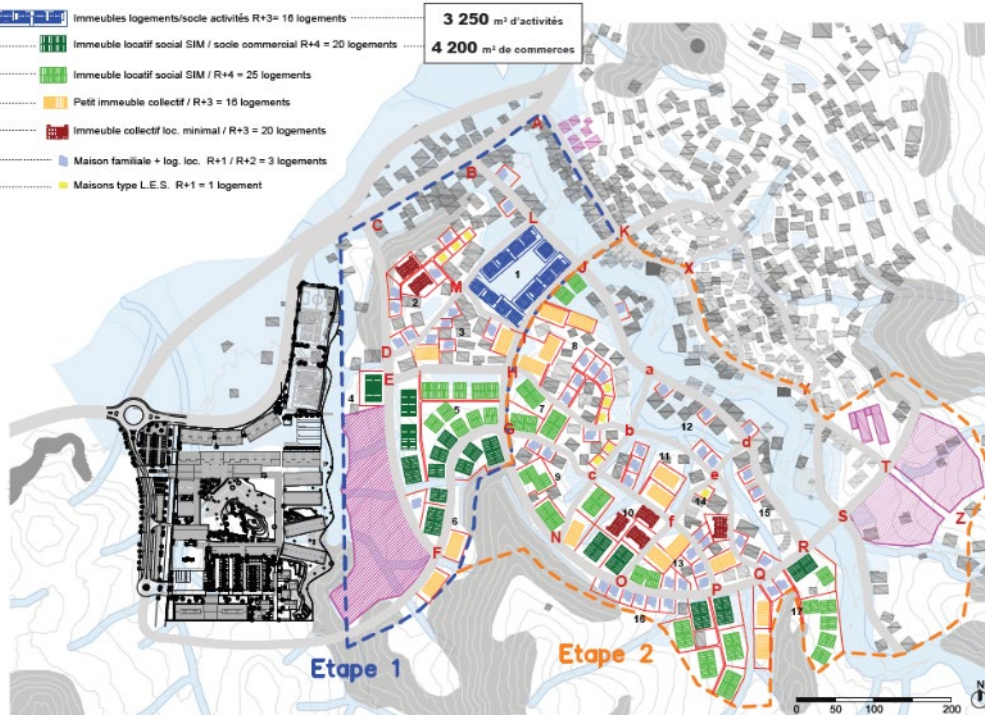
SECTEUR 1.1 ETAPE 1 ETAPE 2

104 logts	104	0	Immeubles logements/socle activités R+3= 10 logements
280 logts	180	100	Immeuble locatif social SIM / socle commercial R+4 = 20 logements
550 logts	125	425	Immeuble locatif social SIM / R+4 = 25 logements
256 logts	84	192	Petit immeuble collectif / R+3 = 16 logements
120 logts	40	80	Immeuble collectif loc. minimal / R+3 = 20 logements
150 logts	39	111	Maison familiale + log. loc. R+1 / R+2 = 3 logements
9 logts	3	0	Maisons type L.E.S. R+1 = 1 logement

= 1469
logements
(Capacité maximale
sans compter la
densification du village)

= 555 = 914

Potentiel de constructibilité en logements, commerces et activités



25/06/19

ETUDES OPERATIONNELLES D'AMENAGEMENT DU VILLAGE DE LORONG
CORPS DE CONSTATANT - 10 NOVEMBRE 2019

UR-VALLENTIA A&S T EFG JMC

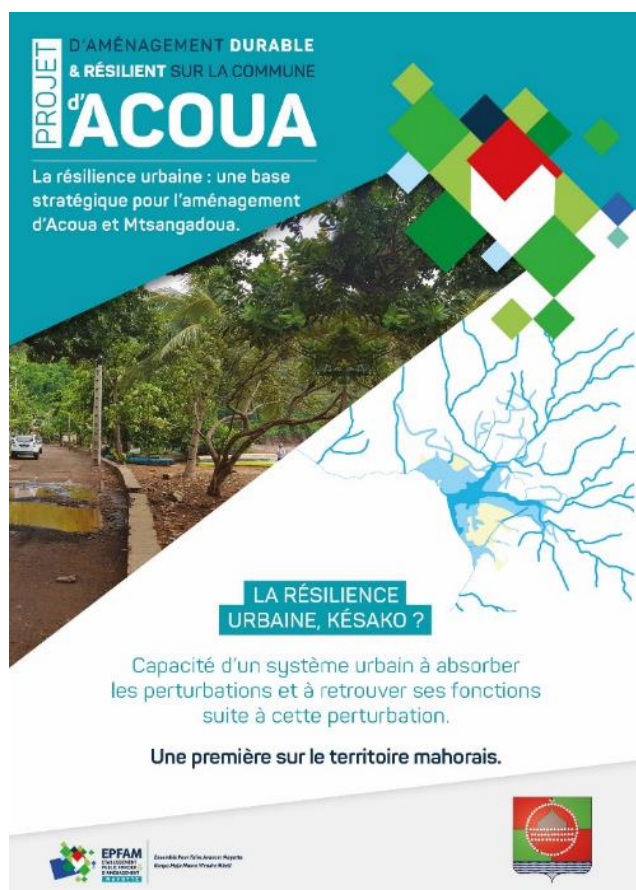
Aménagement durable et résilient d'Acoua et Mtsangadoua - ACOUA

- Collectivité partenaire : Commune d'Acoua
- Avancement :
 - o Étape(s) en cours : élaboration du Plan Guide
 - o Réalisations 2019 : lancement de l'étude Plan Guide, diagnostic en marchant, échanges avec les habitants/usagers, 1ers ateliers de travail...
- Contexte / enjeux / objectifs :
 - o La ville d'Acoua, ayant subi des catastrophes naturelles telles que le cyclone Hellen en mars 2014, a intégré dans son plan d'action communal 2017-2020 la notion de résilience pour ses habitants et ses biens. Cette notion doit désormais être intégrée dans les réflexions à mener sur les transformations futures des villages d'Acoua et Mtsangadoua.
- Descriptif projet :
 - o Visant dans un 1^{er} temps l'établissement d'un Plan Guide pour l'aménagement durable et résilient d'Acoua et Mtsangadoua, ce projet teste un changement méthodologique notable, avec la définition en amont d'une stratégie globale de résilience urbaine. Parmi les principaux objectifs : l'ouverture des deux villages sur la mer ; la dynamisation des centres urbains pour une activité économique circulaire et de proximité, ainsi que l'accessibilité aux services publics ; et l'élaboration d'un plan stratégique pour les populations soumises aux aléas climatiques.

FOCUS : La résilience urbaine, un outil de développement du territoire

La résilience urbaine, c'est la capacité d'un système urbain à absorber une perturbation et à retrouver ses fonctions suite à celle-ci. En d'autres termes, il s'agit d'adapter le système urbain (les habitants, institutions publiques, communautés, entreprises, terres agricoles, ...) aux aléas climatiques et environnementaux. Développer une telle stratégie permet d'avoir un plan opérationnel de gestion de crise en cas de cyclones, hautes marées, ou séismes, et surtout de pouvoir reprendre une vie normale post-catastrophe. L'aménagement urbain peut contribuer à mieux vivre avec le risque, mais n'est qu'un élément de réponse parmi d'autres, c'est pourquoi l'EPFAM développe à Acoua, et pour la 1^e fois à Mayotte, une méthodologie plaçant la stratégie globale de résilience avant même la définition du projet urbain qui doit aider à la mettre en œuvre.





Projet de revitalisation durable du centre-bourg de Sada - SADA

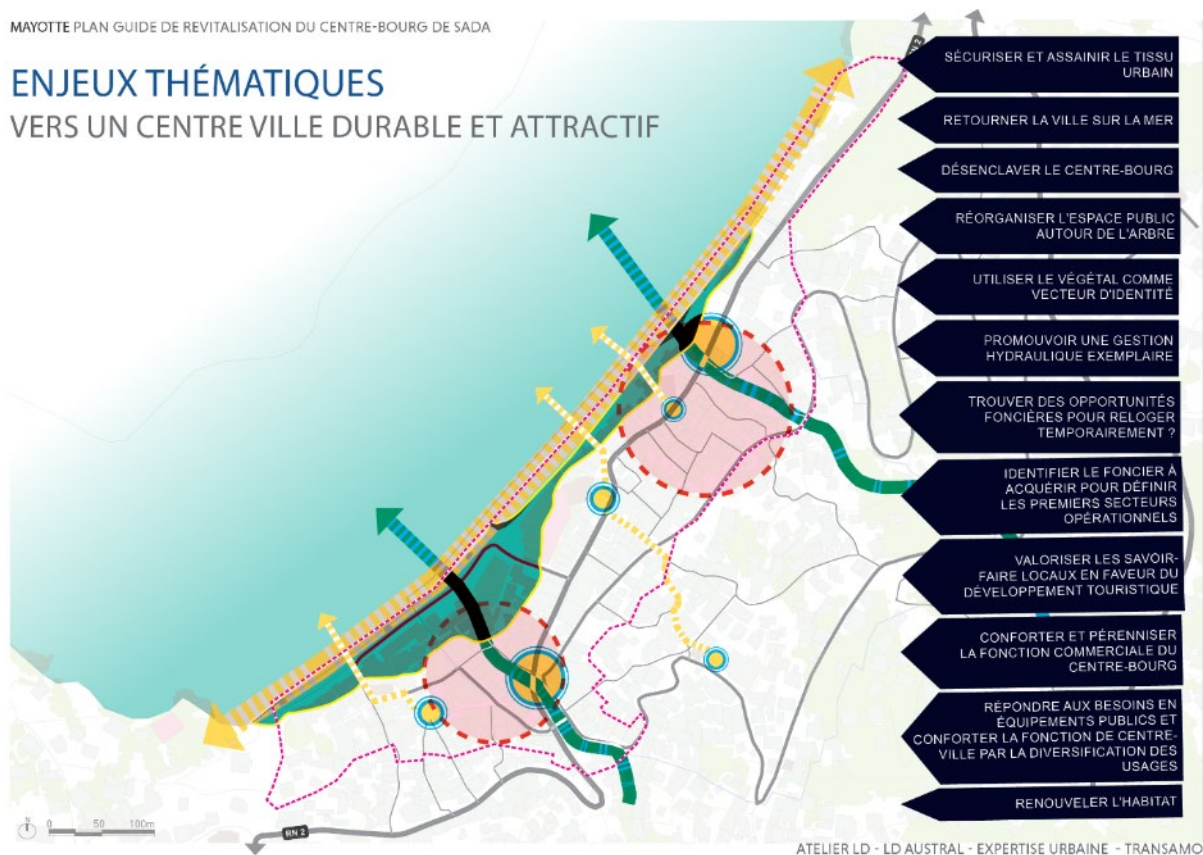
- Collectivité partenaire : Communauté de Communes du Centre Ouest
- Chiffres-clefs :
 - o Surface : périmètre de réflexion environ 20 ha
- Avancement :
 - o Étape(s) en cours : étude Plan Guide, diagnostic bâti et social
 - o Réalisations 2019 : enquête foncière, levé topographique, réunion publique, lancement diagnostic bâti/social, lancement étude Plan Guide
- Contexte / enjeux / objectifs :
 - o Réhabiliter le centre-ville (insalubrité, vulnérabilité aux aléas naturels, enclavement...)
 - o Favoriser un développement économique et commercial équilibré
 - o Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine
 - o Fournir l'accès aux équipements et services publics
 - o Inscrire l'ensemble de la réflexion dans un souci d'aménagement durable, d'adaptation au changement climatique, et de recherche d'impacts environnementaux positifs
- Descriptif projet :
 - o Initialement centrée sur un périmètre d'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre, la démarche lancée par la commune de Sada, reprise par le 3CO, puis confiée à l'EPFAM a fait l'objet d'une redéfinition, pour poser de manière plus globale la question de la revitalisation et regain d'attractivité du centre-bourg historique. Confronté à des problématiques de sur-densification, d'insalubrité et d'exposition aux risques, celui-ci fait désormais l'objet d'une réflexion globale devant aboutir à des interventions resserrées sur des îlots opérationnels en cours de définition. Le projet s'appuie sur une campagne de diagnostic bâti / foncier / social d'ampleur inédite, dans le cadre d'un partenariat avec la DEAL visant à améliorer la connaissance et la définition des actions opérationnelles à mener pour réduire la vulnérabilité des constructions face aux risques naturels.





MAYOTTE PLAN GUIDE DE REVITALISATION DU CENTRE-BOURG DE SADA

ENJEUX THÉMATIQUES VERS UN CENTRE VILLE DURABLE ET ATTRACTIF



Zone écotouristique d'Hagnoundrou - BOUENI

- **Collectivité partenaire** : Communauté de Communes du Sud
- **Chiffres-clefs** :
 - Surface : 25 ha
 - Hébergement touristique : jusqu'à 200 chambres (auberge, glamping, lodges...)
 - Activités économiques : 16 000 m² (restauration, pôle VTT, centre équestre, ferme éducative, accrobranche...)
 - Equipements publics : 5000 m² (base nautique, halle des fêtes, espace muséal, centre de formation modulable...)
 - Equipements divers (ponton plaisance, piscine, jeux nautiques et terrestres, desserte cyclable...)
- **Avancement** :
 - Étape(s) en cours : maîtrise d'œuvre à lancer
 - Réalisations 2019 : étude de faisabilité/programmation, levés topographiques, ...
- **Contexte / enjeux / objectifs** :
 - Ancienne base nautique / lieu de convivialité à revaloriser
 - Site d'exception en interface terre-mer
 - Offrir une vitrine à la culture locale, un débouché à une agriculture responsable
 - Créer des espaces de rencontre et de loisirs familiaux
 - Permettre la sensibilisation voire l'éducation à l'environnement et aux savoir-faire locaux de manière académique et ludique
- **Descriptif projet** :
 - S'appuyant sur la qualité exceptionnelle du site, le projet se fixe une stratégie progressive de développement. Le 1^{er} temps vise la mise en place d'une offre écoresponsable de loisirs destinés aux habitants du Sud et de Mayotte (piscine, jeux en libre accès, base nautique, ponton plaisance, auberge de jeunesse ...), et servant de support à une activité économique centrée autour de la valorisation des savoirs faire et de la culture locale (restauration, exposition-vente artisanat, formation...). Cette offre pourra progressivement être complétée par des services visant à capter un tourisme régional voire international, en fonction du développement de celui-ci (pôle VTT, glamping, lodges, ...). L'ensemble de ce programme fera l'objet d'aménagements et constructions à haut niveau d'exigence quant à la maîtrise des impacts sur l'environnement.





Zone d'Activités Economiques de Malamani - CHIRONGUI

- Collectivité partenaire : Communauté de Communes du Sud
- Chiffres-clefs :
 - Surface : 16 ha
 - Activités économiques : 9ha (environnement, industrie/Artisanat, BTP, commerce...)
 - Equipements publics : 3ha (abattoir, cuisine centrale, déchetterie, ...)
- Avancement :
 - Étape(s) en cours : lancement de la maîtrise d'œuvre opérationnelle, dernières acquisitions foncières
 - Réalisations 2019 : étude de faisabilité finalisée, acquisitions foncières tranche 1, études de sol/ levés topographiques...
- Contexte / enjeux / objectifs :
 - La Communauté de Communes du Sud souhaite développer son territoire en implantant une Zone d'Activité Economique multifonctionnelle. Cette zone permettra d'accueillir des entreprises industrielles, commerciales, artisanales mais aussi des services publics.
- Descriptif projet :
 - Au vu des contraintes topographiques le projet est pensé comme un ensemble de terrasses agricoles afin de conserver la morphologie existante tout en les rendant exploitables (agriculture urbaine). La rivière et ses abords sont exploités comme une coulée verte, et le patrimoine arboré remarquable sera conservé en bordure des axes majeurs. La trame urbaine répond à un enjeu de fonctionnalité et de continuité potentiel avec des axes viaires programmés à plus long terme au PLU. Le programme est conçu dans un souci de cohérence des activités, et pour favoriser la mise en place de dynamiques d'économie circulaire au sein même de la zone d'activités. La réalisation d'un équipement de traitement des eaux usées sera nécessaire.



Zone d'Activités Economiques des Badamiers – DZAOUZDI-LABATTOIR

- **Collectivité partenaire** : Communauté de Communes de Petite Terre
- **Chiffres-clefs** :
 - Surface : 20 ha
 - Activités économiques : 80 000m² de foncier cessible (locaux d'activité, entrepôts, bureaux/services, ...)
 - Pôle touristique : 9 000 m² de foncier cessible (environ 80 chambres)
 - Logements : option 12 000 m² de foncier cessible (environ 100 logements)
- **Avancement** :
 - Étape(s) en cours : maîtrise d'œuvre à lancer
 - Réalisations 2019 : étude de faisabilité et de programmation
- **Contexte / enjeux / objectifs** :
 - Situé sur la pointe nord de Petite-Terre, le projet de la ZAE des Badamiers a pour objectif de pallier le manque de foncier économique à destination des entreprises tout en répondant aux problématiques d'approvisionnement de l'île.
- **Descriptif projet** :
 - S'insérant dans un site d'ores et déjà marqué par des installations industrielles diffuses, mais aussi par une vocation de loisirs (plage) le projet ambitionne d'apporter une réponse articulant au mieux ces éléments de programme. La future zone, organisée le long d'une bande littorale naturelle préservée et valorisée (usages loisirs, agroforesterie, accès plage...), y déploiera une façade urbaine qualitative (bureaux, services, restauration...) jusqu'à la pointe Nord, dont le potentiel paysager permettra d'implanter un pôle touristique (+ logements). Le projet devra par ailleurs organiser la mise en synergie des démarches d'ores et déjà en cours sous d'autres maîtrises d'ouvrage : quai d'apportement marchandises, STEP, ...

Zone d'Activités Economiques d'Ironi Bé - DEMBENI

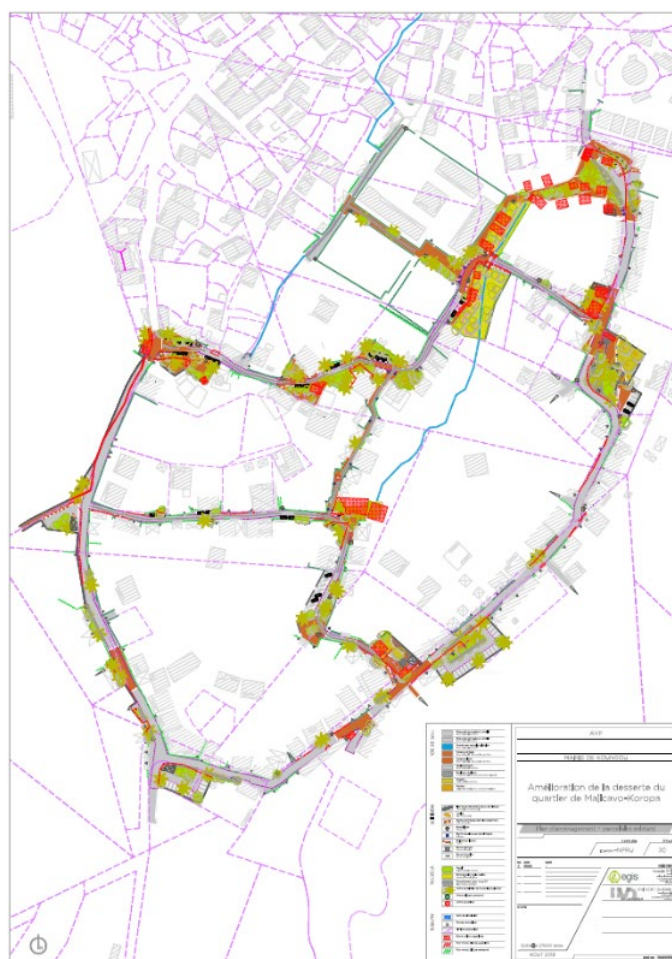
- Collectivité partenaire : Communauté d'Agglomération de Dombéni-Mamoudzou
- Chiffres-clefs :
 - Périmètre de réflexion 6-20ha
- Avancement :
 - Étape(s) en cours : étude de faisabilité / opportunité
 - Réalisation 2019 : lancement étude de faisabilité / opportunité
- Contexte / enjeux / objectifs :
 - Pour permettre la structuration du développement économique de la CADEMA, il est nécessaire d'anticiper et de cadrer les transformations et extensions des zones d'activité existantes, dont celle d'Ironi Bé.
- Descriptif projet :
 - Regroupant aujourd'hui un certain nombre d'entreprises à vocation agroalimentaire, le site d'Ironi est une zone d'activités de fait dépourvue d'aménagement et d'équipement. Il est identifié dans le schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation (SRDEII) comme une zone de développement stratégique pour l'agroalimentaire. L'objectif du projet est de conforter et développer l'activité sur place. L'étude de définition en cours prendra en compte les initiatives privées qui émergent d'ores et déjà sur le site afin d'évaluer au mieux la façon dont l'EPFAM pourra contribuer au développement de ce pôle économique.



Support à l'ingénierie du projet NPNRU de Majicavo-Koropa - KOUNGOU

- Collectivité partenaire : Commune de Kougou (maître d'ouvrage)
- Avancement :
 - Étape(s) en cours : AMO actions inscrites au protocole de préfiguration, préparation du passage en phase convention de projet (opérationnel)
 - Réalisations 2019 avec AMO EPFAM :
 - Étude pour l'amélioration de la voirie de Bandrajou : finalisation des études pré-opérationnelles et lancement des études opérationnelles, actuellement en phase PRO
 - Étude préalable à la réalisation d'opérations expérimentales de réhabilitation de l'habitat : une première phase, consistant en un diagnostic sommaire d'une centaine de logements en vue d'en identifier une dizaine à réhabiliter à titre expérimental, touche à sa fin
 - Étude de définition et de programmation urbaine (plan-guide) : actuellement en phase diagnostic
- Contexte / enjeux / objectifs :
 - Majicavo-Koropa est l'un des six villages de la commune de Kougou. Avec 11 698 habitants, soit **36 % de la population de Kougou**, c'est le village le plus peuplé de la commune. La pression démographique, résultant en partie de l'immigration, vient aggraver les dysfonctionnements urbains et sociaux, parmi lesquels :
 - Une expansion urbaine non maîtrisée, sur des terrains souvent périphériques et non viabilisés
 - Un habitat informel construit en dehors de tout cadre réglementaire et en dépit des prescriptions techniques en vigueur, souvent précaire et inachevé, présentant des degrés d'insalubrité divers
 - Une forte exposition aux risques naturels (inondations, glissements de terrain, chutes de blocs de pierre, cyclones...)
 - Un enclavement lié à la congestion de l'unique voie d'accès et à un maillage viaire quasi inexistant
 - Des équipements publics vétustes et sous-dimensionnés
 - Un taux de chômage très élevé (48,3 %) et une population peu formée, peu qualifiée
 - Le quartier présente néanmoins des qualités qu'il convient de développer :
 - La compacité, de courtes distances et des espaces publics appropriés par ses habitants
 - Un secteur commercial dynamique (*Dubai*) et un accès au lagon
 - Des habitants impliqués dans les projets de développement du village

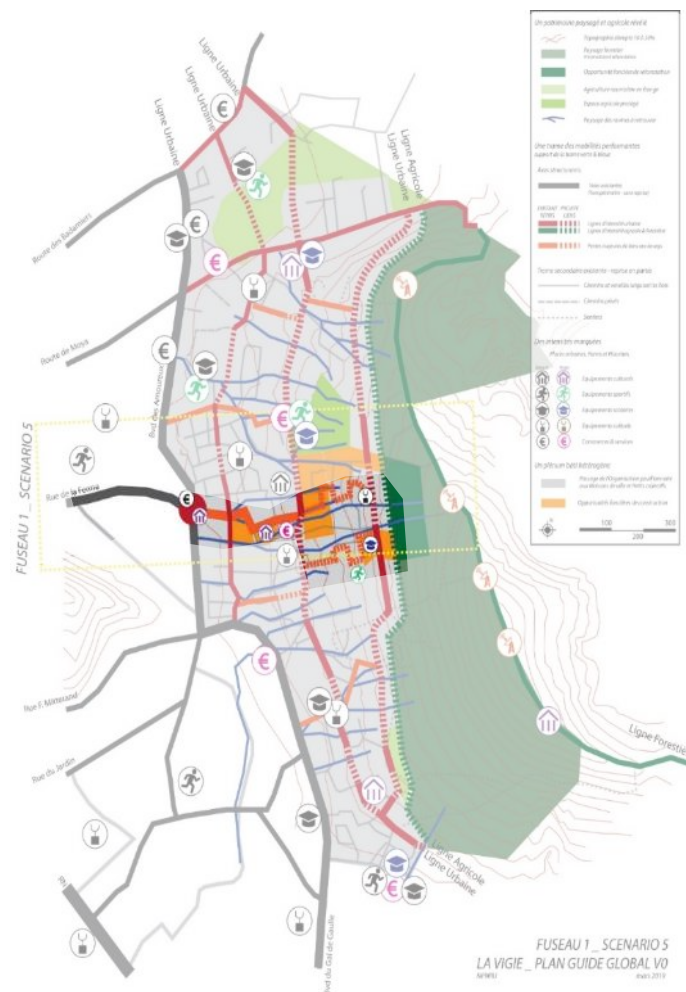
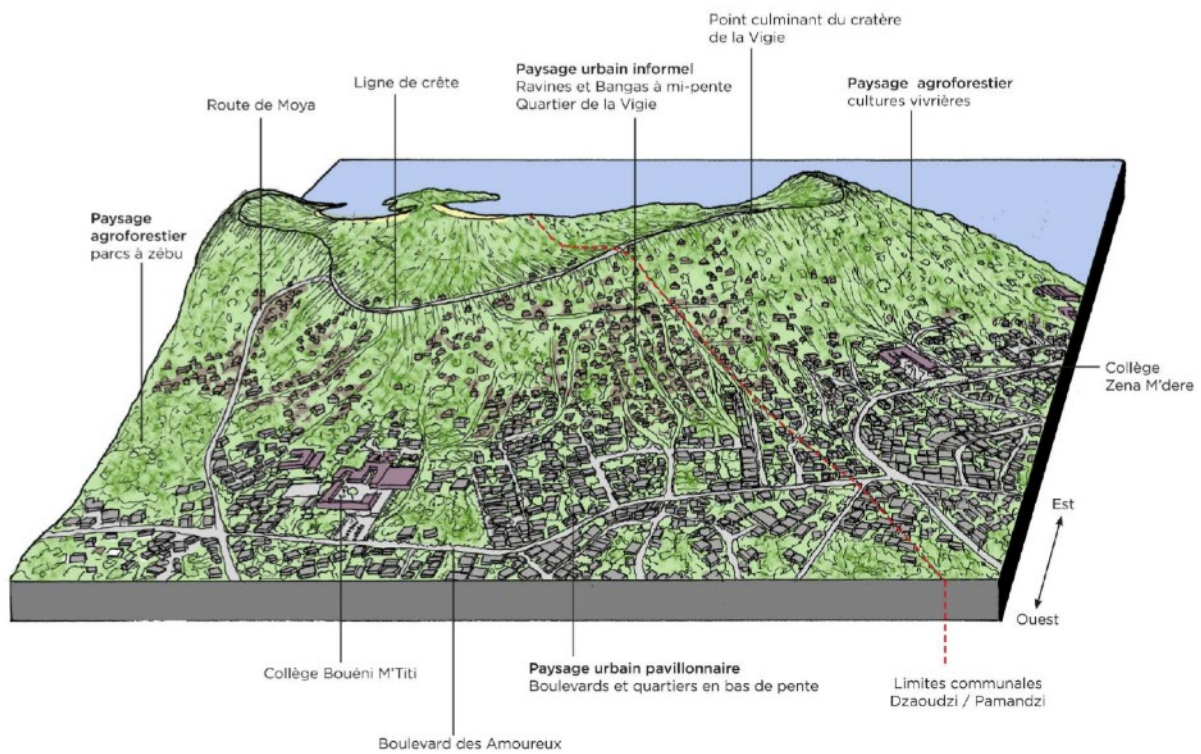
Périmètre initial du NPNRU



Tracé des voies faisant l'objet de travaux d'amélioration (AVP -Egis)

Support à l'ingénierie du projet NPNRU de La Vigie – PAMANDZI + DZAOUZDI-LABATTOIR

- **Collectivité partenaire** : Communauté de Communes de Petite Terre (maître d'ouvrage)
- **Chiffres-clefs NPNRU** :
 - 158 ha
 - 9000 habitants
 - 63% d'habitat de fortune
- **Avancement** :
 - Étape(s) en cours : AMO actions inscrites au protocole de préfiguration, préparation du passage en phase convention de projet (opérationnel)
 - Réalisations 2019 avec AMO EPFAM :
 - Etude pré-opérationnelle sur les enjeux hydrauliques et VRD
 - Diagnostic sur les enjeux de développement économique
 - Lancement de l'étude de définition du projet urbain d'ensemble
 - Lancement d'une étude de définition d'une démarche de construction d'habitat innovant
 - Cartographie des fonciers stratégiques, lancement de procédures de maîtrise foncière
- **Contexte / enjeux / objectifs** :
 - Le quartier de la Vigie, représentant près de 15% de la superficie de Petite-Terre et concentrant près de 30% de sa population, est implanté pour partie sur la commune de Dzaoudzi-Labattoir et pour partie sur celle de Pamandzi, lesquelles, par conurbation constituent une seule et même agglomération.
 - L'accompagnement de l'EPFAM permet de contribuer à l'avancée de ce projet qui doit à terme répondre aux enjeux d'un quartier aux caractéristiques urbaines et sociales très dégradées... :
 - Une très forte proportion d'habitats informels (63%),
 - Une absence presque totale d'infrastructures VRD et d'équipements,
 - Une forte exposition aux risques naturels : glissement de terrain, inondation par débordement de cours d'eau...
 - Une situation socio-économique alarmante : 55% de la population de plus de 15 ans est sans diplôme, environ 60% de la population entre 15 et 64 ans est sans emploi.
 - ...malgré d'indéniables atouts :
 - La proximité des deux bourgs avec commerces, services, aéroport
 - L'intégration de zones d'agriculture vivrière au quartier
 - Un patrimoine naturel et paysager d'une grande qualité



Annexe 2 – Fiche de présentation des opérations d'aménagement agricole

Aménagement du Pôle agricole de Mro Mohou - Bandré

Collectivités partenaires : Mairie de Bandré et Communauté des Communes du Sud

Chiffres-clefs :

- Un périmètre d'opération de 20ha dont 17ha de surface agricole utile
- 24 dossiers de candidatures réceptionnés dans le cadre d'un appel à projets agricoles diffusé entre octobre et décembre 2019
- 16 parcelles pour accueillir entre 13 et 15 exploitations agricoles. Des systèmes de production diversifiés en maraîchage (hors-sol et plein champ), fruitiers (ananas, vergers, bananes), élevage (poulet de chair, poules pondeuses, bovins) et vivrier (manioc).
- 1ha destiné aux équipements collectifs (retenue collinaire, bâtiments d'activités)
- 1500 m de pistes ou voiries à réaliser

Avancement :

- Etape en cours : sélection des porteurs de projets et division du parcellaire. Lancement prochainement du marché de maîtrise d'œuvre sur l'aménagement du périmètre.

Contexte / enjeux / objectifs :

- L'agriculture à Mayotte est une agriculture traditionnelle, essentiellement familiale et de subsistance. Elle se traduit par des exploitations de petites tailles orientées vers des systèmes de culture très diversifiés et d'un petit élevage associé.
- Le projet de Mro Mohou, au travers de son objectif de création et réhabilitation d'infrastructures en faveur des améliorations foncières, permettra de répondre aux besoins d'équipements collectifs favorisant la professionnalisation du secteur agricole permettant ainsi une meilleure productivité des systèmes de production.
- L'aménagement de ce périmètre destiné à accueillir des exploitations agricoles professionnelles permettra, outre de favoriser le développement économique, de justifier la protection de cet espace agricole à fort potentiel tout en constituant une zone de concentration de l'activité agricole favorisant ainsi le suivi et la structuration de ce secteur.

Descriptif projet

- Compte tenu des résultats de l'étude de faisabilité réalisée entre 2018 et 2019, la Ville, l'EPFAM et l'Intercommunalité du Sud souhaitent aujourd'hui poursuivre le projet d'aménagement et d'équipement de ce foncier agricole pour y permettre l'installation de porteurs de projets agricoles intégrés dans un système de commercialisation local.
- La première étape est l'attribution des parcelles à des porteurs de projets sélectionnés dans le cadre d'un appel à projet. L'allotissement du site et l'attribution des parcelles permettront, dans le cadre des études opérationnelles, de prévoir des équipements en adéquation avec les spécificités du terrain et des projets qu'il accueille (ouvrages d'hydraulique agricole, voiries, sécurisation du périmètre, aménagements antiérosifs, viabilisation de foncier pour accueillir des bâtiments collectifs, etc.).
- La maîtrise d'ouvrage est assurée par l'EPFAM et l'ensemble des décisions sont prises en concertation avec la mairie et l'intercommunalité. Toute prise de décision fait l'objet, en amont, d'échanges dans le cadre de comités techniques réunissant des agents de la CAPAM, de la DAAF, du Conseil Départemental, de la CCSUD, du Point Accueil Installation, de la Mairie de Bandré et de l'EPFAM.

- Les porteurs de projets installés feront l'objet d'un accompagnement technique et administratif notamment pour soutenir toutes dynamiques collectives susceptibles de donner corps à cette notion de « pôle agricole » (mise en place d'une coopérative d'utilisation de matériel agricole et/ou de commercialisation des production, constructions de bâtiments d'activités collectifs type bureaux ou local de stockage, constitution ou intégration à un groupement d'employeurs, etc.).

