

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMENAGEMENT DE MAYOTTE

Conseil d'administration
27 février 2020

COMPTE-RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 27 JUIN 2019

Annexe 1

REPUBLIQUE FRANCAISE

LIBERTE — EGALITE — FRATERNITE

EXTRAIT DES PROCES-VERBAUX

**CONSEIL D'ADMINISTRATION DE
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMENAGEMENT DE MAYOTTE**

Session ordinaire 2019-2 du 27 juin 2019

Présidence de Monsieur Jacques TOUCHEFEU, Président

L'an deux mille dix-neuf, le jeudi 27 juin 2019 à 9h30, le Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte s'est réuni dans les locaux de l'EPFAM, boulevard Marcel HENRY à Mamoudzou, sous la présidence de Monsieur Jacques TOUCHEFEU, Président, pour délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Points liminaires
 - a. Approbation du compte rendu du CA du 28 février 2019
2. Contractualisations et stratégies opérationnelles
 - a. Convergence vers l'OIN (Communication)
 - b. Convention de partenariat pour la réalisation du schéma de révision des ZAE à passer avec le Conseil Départemental
 - c. Convention CRESS
3. L'EPFAM, opérateur d'aménagement urbain et agricole
 - 3.1. Aménagement urbain
 - a. Convention opérationnelle d'aménagement de Longoni
 - b. Transfert de la convention préopérationnelle d'aménagement du Centre-ville de SADA
 - 3.2. Aménagement agricole
 - a. Avenant à la convention préopérationnelle d'aménagement du pôle agricole de Malamani
4. L'EPFAM, opérateur foncier
 - a. Instauration de la Zone d'Aménagement Différé de Malamani
 - b. Convention de veille foncière de la ZAC Mjini
 - c. Conventions de veille foncière et d'ingénierie de maîtrise foncière ZAE des Badamiers
 - d. Convention d'ingénierie de maîtrise foncière Kangani
 - e. Convention d'ingénierie de maîtrise foncière Chiconi – RHI Antapagna
 - f. Convention de maîtrise foncière Longoni
 - g. Convention d'ingénierie de maîtrise foncière SIEAM
5. Administration générale
6. Questions divers

Participants :

Administrateurs État :

- Monsieur Jacques TOUCHEFEU, Président du CA
- Monsieur Claude BAILLY, Ministère en charge du logement et de l'habitat
- Monsieur Thierry ACHARD, Ministère en charge du budget (Suppléant)
- Monsieur Joel DURANTON, Ministère en charge du Transport
- Monsieur Bertrand WYBRECHT, Ministère en charge de l'agriculture
- Madame Catherine MAUJARET-NDIAYE, Ministère en charge de l'Outre-Mer (en visioconférence)

Administrateurs collectivités territoriales :

- Monsieur Mohamed SIDI, Conseil Départemental de Mayotte
- Madame Raïssa ANDHUM, Conseil Départemental de Mayotte
- Monsieur Abdou HASSAN, Communauté de communes de Petite-Terre
- Monsieur Ismaila MDEREMANE SAHEVA, Communauté de communes du Sud

Membres de droits avec voix consultative :

- Monsieur Abdou Soimadou DAHALANI, Président du CESEM
- Monsieur Ali HAMADA, CAPAM
- Monsieur Hamidani MAGOMA, Chambre de Commerce et de l'Industrie de Mayotte

Membres de droits :

- Monsieur Dominique SORAIN, Le Préfet de Mayotte, Délégué du Gouvernement
- Monsieur Patrice BOUZILLARD, Sous-Préfet en charge de la Politique de la Ville
- Monsieur Yves-Michel DAUNAR, Directeur général de l'EPFAM
- Monsieur Abdesselam EL MARDI, Agent-comptable à l'EPFAM

Assistent :

- Madame Marie-Christine ROGER, Ministère en charge du logement et de l'habitat (en visioconférence)
- Madame Sophie BAUDOUX, Chargée d'opération renouvellement urbain à l'EPFAM
- Madame Boueni BOINAMANI, Directrice administrative et financière à l'EPFAM
- Monsieur Soufiane BOUJARI, DAAF
- Mathieu Clément GUILLERMIN, Directeur de la stratégie et des opérations à l'EPFAM
- Madame Youmouna JARY, stagiaire au service foncier à l'EPFAM
- Madame Moinamaoulida MCOLO, Assistante de direction à l'EPFAM
- Monsieur Gilles MOUSNIER, Directeur des systèmes d'informations à l'EPFAM
- Monsieur Fatihou SAID MDERE, Comptable à l'EPFAM
- Monsieur Ismaël ZOUBERT, Conseil Départemental de Mayotte

Absents excusés :

- Monsieur Mohamed MAJANI, Communauté d'Agglomération Dembéni-Mamoudzou
- Madame Fatimatie RAZAFINATOANDRO, Conseil Départemental de Mayotte,
- Monsieur Saïd Ali TOILIBOU, Communauté d'agglomération de Dembéni-Mamoudzou

Le quorum atteint, le Président ouvre la séance à 9h45.

Il excuse Monsieur le président du Conseil départemental, représenté par Monsieur Mohamed SIDI, ainsi que M. BLAISON, contrôleur budgétaire, retenu par un autre conseil d'administration. Il souhaite la bienvenue aux nouveaux membres M. Patrice BOUZILLARD, sous-préfet en charge des affaires sociales qui remplace M. Dominique FOSSAT, et Monsieur Abdesselam EL MARDI, le nouvel agent comptable qui remplace Arnold MURE.

Il annonce les participations par visioconférence de Mmes Catherine MAUJARET, administratrice au titre du Ministère des Outre-mer, et Marie-Christine ROGER la suppléante du Président Jacques TOUCHEFEU au titre du ministère chargé de l'urbanisme.

Il excuse l'absence de Monsieur Jean Marc LELEU, Directeur régional des finances publiques à Mayotte qui est représenté par son suppléant, Monsieur Thierry ACHARD.

Le président passe la parole à Monsieur Yves-Michel DAUNAR, Directeur général de l'EPFAM, qui rappelle l'ordre du jour.

1- Points liminaires

- a. Approbation du PV du CA du 28 février 2019

M. le Président soumet le projet de compte rendu du précédent conseil d'administration du 28 février aux administrateurs. Il est approuvé à l'unanimité des présents.

2- Contractualisations et stratégies opérationnelles

- a. Convergence vers l'opération d'intérêt national (OIN) Communication

M. le président rappelle qu'à la suite des concertations conduites avec le Préfet, les représentants de l'État, le Président du Conseil départemental et les présidents des EPCI de Mayotte, de certains maires des EPCI, et 3 des 4 maires de « l'intercommunalité » du Nord, une discussion autour de ce sujet avait eu lieu lors du conseil d'administration de novembre 2018.

Ont été présentés les principes directeurs de la réflexion, ainsi que les périmètres de focalisation stratégiques des périmètres de l'opération d'intérêt national (OIN). Ce rapport a été remis aux ministres au printemps, à la suite de quoi les ministres sont en train de signer une nouvelle lettre de mission pour aller jusqu'à la définition des périmètres de l'OIN. Des premiers éléments de définition de périmètres stratégiques s'inscrivaient dans une démarche de rééquilibrage du territoire, plus importants sur la partie ouest et plus tenus sur la partie est, en y incluant les arcs touristiques du nord-ouest et du sud. Or, tout cela nécessite d'être précisé pour arriver au décret en Conseil d'État, qui définira l'OIN à travers des périmètres à la parcelle. Il était prématuré de pouvoir proposer ces périmètres d'autant plus qu'il convenait de prendre en considération l'élaboration du SAR (schéma d'aménagement régional) et en amont son projet du territoire pour le développement de Mayotte. Il est indispensable que les périmètres des OIN soient en totale cohérence et articulés avec les orientations du SAR. Les orientations du SAR seront précisées d'ici la fin de l'année. Des travaux sont donc à conduire avec les équipes en charge de l'élaboration du SAR. Parallèlement, l'EPFAM avait deux ans pour élaborer ses feuilles de route opérationnelles qui devraient être présentées au CA de novembre et ce, en lien avec l'OIN et sa définition. Pour avancer, il est nécessaire de réaliser des études urbaines et de territoire ; les marchés ont été notifiés récemment. Aussi fin 2019 nous disposerons d'un ensemble d'éléments qui, mis en

cohérence et articulés entre eux, permettront de faire des propositions de périmètre de l'OIN en début de l'année prochaine, pour pouvoir passer le décret en Conseil d'État.

Donc, comme cela a déjà été fait la première fois, pendant le second semestre de l'année, d'autres discussions auront lieu sur la focalisation de ces périmètres avec l'ensemble du système d'acteurs de l'État, du département, des EPCI.

Le rapport d'étape est dans le dossier de l'EPFAM, ce qui permet d'avoir une connaissance formalisée de ce qui avait été présenté en novembre et qui fait partie aussi des éléments de réflexion commune qu'on a besoin de partager.

M. DURANTON indique que les études de définition des périmètres s'appuient sur des réflexions de plans guides qui s'inscrivent dans une logique d'études préopérationnelles d'aménagement et qu'à ce titre une demande de financement au titre du FRAFU a été déposée et qu'un avis formel sera rendu dans la semaine suivante.

Monsieur le Préfet rappelle que la conduite des réflexions stratégiques en étroite coopération avec les entités du territoire et en liaison avec le SAR est impérative. Nous allons lancer un certain nombre d'opérations de constructions de logements, d'équipements sportifs, de voiries, de réseaux d'assainissement et d'adduction d'eau potable. Tous ces investissements doivent avoir un cadre qui permette d'assurer la cohérence de l'aménagement. L'objectif est en effet d'éviter de faire des opérations ponctuelles qui ne sont pas forcément reliées entre elles. Il faut avancer sur ces sujets, SAR et OIN, dans les mois qui viennent.

Monsieur le Président, en accord avec M. DURANTON, précise que pour arriver aux périmètres, il est nécessaire d'avoir des réflexions de développement territorial, urbain et agricole, c'est à dire des projets, et c'est dans ce cadre que la demande de financement a été faite.

Monsieur DAHALANI signale l'existence d'un grand nombre de réflexions stratégiques lancées par les acteurs du territoire et qu'il est difficile pour les élus de s'y retrouver. Afin de leur permettre s'approprier ces documents d'être acteurs, et non de subir, il importe d'avoir une action pédagogique.

Monsieur le président réaffirme la nécessité pour ces objets administratifs d'être en cohérence avec le projet de Territoire. C'est cela qui compte et qui a besoin d'être véritablement partagé et approprié par tous. Après il y a des déclinaisons suivant les objets que l'on traite : suivant qu'on traite de l'économie (SRII), suivant qu'on traite de la planification (SAR), suivant qu'on traite d'une opération d'intérêt national (périmètre). Ils viennent décliner le projet de Territoire qui est la clé de voute du système et c'est toujours le projet qui doit servir de cohérence afin de ne pas être dans un ensemble de choses disparates.

M. le Préfet relève la nécessité de conduire, par l'Etat et le Conseil départemental, une démarche pédagogique de communication auprès des élus qui pourrait être conduite par un stagiaire de la Préfecture qui élaborerait une présentation des différents documents stratégiques sur lesquels les acteurs du département travaillent. Tout cela est nouveau pour le territoire et mérite une explication. Il n'est pas certain, si on fait un sondage autour de la table que l'ensemble des acronymes (OIN, SAR...) soit compris de tous. Cette incompréhension souligne la difficulté, de devoir partager une vision du territoire, de l'aménagement du territoire. Il faut faire preuve de pédagogie en la matière, il faut que l'on ait cette vision d'ensemble.

Mme ANDHUM souhaite des précisions sur les modalités d'élaboration de l'OIN. Les réflexions sont-elles conduites sur l'ensemble du territoire, ou ne tiennent-elles compte que des orientations d'aménagement portées par les collectivités et autres acteurs du territoire.

M. le Président précise que les réflexions s'inscrivent dans une approche globale de développement du territoire qu'il y ait des projets ou pas. La carte présentée est intéressante parce que sont repérés tous les projets sur lesquels nous travaillons aujourd'hui. Là pour le coup, on rentre dans l'essence de l'établissement de travailler à partir de demandes des collectivités. Dans certaines zones il n'en existe pas ; nous avons considéré qu'au titre d'un développement équilibré de l'île, il est nécessaire de réfléchir très sérieusement sur l'ensemble du système et pas seulement se concentrer là où il y a des projets, notamment dans le nord-est. Nous sommes donc bien dans l'hypothèse qui est : *on réfléchit par rapport aux besoins de l'offre de développement de l'ensemble du territoire qu'il y ait ou non aujourd'hui des demandes qui nous soient faites*. Il s'agit aussi de la philosophie du SAR, qui est un objet de planification, mais qui s'inscrit en amont dans un projet de territoire. Ce qui compte donc c'est ce projet de territoire qui en fait est la racine de l'ensemble des stratégies. Dans le document pédagogique qui est à définir, il faut préciser ce que sont tous ces différents documents et de montrer la cohérence et la vision avec ce qui se bâtit dans le processus d'élaboration du SAR.

M. SIDI constate la multiplicité des documents stratégiques, mais le Conseil départemental pense qu'il est nécessaire d'avoir ces documents qui engagent et permettent de se projeter. En revanche, cette vision du territoire doit pouvoir être partagée et appréhendée par tous et pour cela d'abord être coconstruite. C'est dans cette démarche que s'inscrit le SAR, un document nourrit des réflexions stratégiques et construit avec l'ensemble des acteurs de l'île.

M. MAGOMA s'interroge sur les délais dans lesquels le projet d'OIN pourrait se faire à Mayotte.

M. le Président indique que l'objectif est que les périmètres de l'opération d'intérêt national soient approuvés par décret en Conseil d'État au premier semestre de l'année prochaine.

M. SIDI pose la question des délais d'approbation du SAR.

M. le Préfet indique que le SAR arrivera un peu plus tard. Si l'OIN faisait partie des propositions de l'Etat dans le cadre des mesures d'urgence de l'année dernière c'est pour avoir, en attendant le SAR, un document de référence qui permet d'articuler les autres actions du plan sur le territoire. L'OIN va nous permettre d'avoir un guide d'actions pour tous les projets que nous lançons. Et on le voit bien, on se pose toujours la question des équipements sportifs. On en parle beaucoup en ce moment avec les communes, le Conseil Départemental, financés par une enveloppe importante de l'Etat et du Conseil départemental. Il faut savoir où on les met. Il y a un schéma départemental des équipements sportifs en cours d'élaboration, mais ce schéma doit lui-même être relation avec tout ce qui se fait en matière de logement, d'urbanisation, de déploiement des activités. C'est bien cela tous les défis que nous avons sur le territoire parce que jusqu'à présent les équipements se sont faits au fil de l'eau et avec parfois un manque de cohérence, avec un taux de concentration sur Mamoudzou et une déficience d'équipements sur d'autres zones.

Et là on est en train de parler de dizaines et dizaines de millions d'euros d'investissements, donc il est impératif d'avoir ces outils.

- b. Convention de partenariat pour la réalisation du schéma de révision des ZAE à passer avec le Conseil départemental

M. DAUNAR rajoute un autre acronyme : SRZAE, le schéma de révision des zones d'activités économiques qui correspond au volet économique du SAR et de l'OIN. Ces réflexions sont généralement de la compétence du Conseil départemental. Mais, compte tenu de l'expérience acquise par l'EPFAM au cours des travaux menés maintenant depuis 2 ans en matière d'activités économiques le Conseil départemental nous a sollicité pour qu'on puisse l'accompagner, travailler avec eux, et porter la réflexion relative à la révision du schéma des zones d'activités économique et de mettre à jour le précédent document qui date de 2009. Les réflexions portées par l'EPFAM font l'objet d'un financement de la collectivité départementale.

Le président soumet au vote l'approbation de la convention. Elle est adoptée à l'unanimité.

- c. Convention à passer avec la Chambre Régionale de l'Economie Sociale et Solidaire

M. DAUNAR présente le projet de convention à passer avec la CRESS. Cette convention provient du partage d'un certain nombre de valeurs. L'objet premier de cette convention est de pouvoir au travers d'échanges, d'association de la CRESS aux réflexions conduites par l'EPFAM, intégrer l'ESS dans ces réflexions, de valoriser la qualité des réflexions et d'intégrer des clauses sociales dans nos différents marchés. La convention a une durée de 2 ans.

La convention est approuvée à l'unanimité.

3- L'EPFAM opérateur d'aménagement urbain et agricole

3.1. Aménagement urbain

- a. Convention opérationnelle d'aménagement de Longoni

M. DAUNAR rappelle que le premier sujet opérationnel de l'ordre du jour porte sur le secteur de Longoni, commune de Koungou. La réflexion préopérationnelle est aujourd'hui terminée et nous commençons à avoir une image assez claire et réaliste de l'aménagement qui pourra être conduit sur ce territoire. L'objectif n'est pas de seulement travailler sur l'extension urbaine mais aussi sur le territoire urbain constitué auquel il manque un certain nombre d'équipements. Le projet visé est un véritable projet urbain qui doit permettre d'intégrer, voire de réintégrer l'ensemble des fonctions urbaines. Il convient néanmoins de préciser que d'une part compte tenu de la taille du territoire, mais surtout de l'équilibre financier nécessaire pour l'EPFAM, la densité à atteindre est de 70 logements à l'hectare. Le projet d'ensemble devrait permettre de réaliser un peu plus de 1 000 logements. Aujourd'hui il est proposé de travailler sur une première tranche d'environ 500 logements. Il est donc proposé aux membres du Conseil d'administration de délibérer sur le projet de convention opérationnelle à signer avec la ville de Koungou qui lancera la phase opérationnelle de cette opération. L'objectif un peu ambitieux est d'entrer en phase travaux au cours du second semestre de 2020.

M. le président rappelle l'importance de cette convention parce qu'on passe d'une étape préopérationnelle qui a fait l'objet d'une convention approuvée en son temps par le conseil à une étape opérationnelle pour une première tranche qui permettra aussi d'être dans la temporalité de la construction du lycée des métiers du bâtiment, qui est un projet attendu depuis longtemps et qui se concrétise.

M. SIDI souligne l'intérêt de travailler sur le tissu urbain constitué car les villes et les villages ont été construits sans plan d'aménagement et que pour améliorer la situation nous n'avons pas d'autres choix que de questionner les villages existants ; il faudra refaire le réseau, retravailler sur le bâti. Il interpelle

M. le Directeur de la DEAL sur la nécessité de conduire ce type de réflexion. Par ailleurs dans le cadre particulier de Longoni il considère que la RN1 pose aussi question.

M. DURANTON confirme la volonté de l'Etat d'intervenir aussi sur le tissu urbain constitué. Outre la question du financement des opérations OIN, tel qu'abordé plus tôt, le Comité d'engagement du FRAFU est aussi appelé à se positionner la semaine suivante sur 3 dossiers d'aménagement urbain, portés par l'EPFAM, après validation du Conseil d'administration, Tsararano, Doujani et Longoni. Les deux premières opérations sont plutôt en extension urbaine. Cependant la DEAL a fortement sollicité l'EPFAM pour le lancement d'une première tranche opérationnelle et celle qui a semblé la plus mûre est celle de Longoni, qui a donc reçu le soutien de la DEAL et est proposé en financement au titre du FRAFU. Il y a par ailleurs des aménagements à conduire sur l'ensemble du réseau routier national. Mais, il n'y a pas aujourd'hui de projet pour la déviation de la RN1 à Longoni avec un tracé qui passerait dans la mangrove. Cependant, le rond-point permettant la desserte du lycée des métiers du bâtiment est en cours d'études.

M. DAUNAR précise que la réflexion portée par l'EPFAM intégrera la question d'un aménagement de type boulevard urbain avec la reconstruction de l'ouvrage de franchissement.

Mme ANDHUM a constaté l'existence d'une biodiversité très riche sur le secteur mais aussi le développement d'un grand nombre de constructions sur les hauteurs dans des secteurs non constructibles. Elle se questionne sur le respect des règles d'urbanisation et sur l'organisation possible de la lutte contre l'habitat illégal sur Mayotte en général mais plus particulièrement sur Longoni. Il conviendra d'organiser une réunion publique avec le département et la commune.

M. DAUNAR souligne que le projet présenté est essentiellement en zone urbaine ou à urbaniser. L'objectif est aussi de conserver une grande partie des constructions entamées en accompagnant aussi les constructeurs à terminer dans de bonnes conditions leurs constructions en y intégrant la question de la régularisation de l'occupation foncière. Il précise que ce foncier est aussi majoritairement propriété du Département et que des premiers contacts sont en cours afin d'examiner les possibilités d'acquisition dans les meilleures conditions.

M. le Préfet indique, au sujet des constructions illégales, que des démolitions ont été réalisées sur le secteur d'Iloni à Dombéni dans le cadre des dispositions de la loi ELAN. Il souhaite pouvoir travailler sur d'autres terrains dont celui du Conseil départemental. Il souhaite que les services puissent travailler sur ces sujets dans les semaines à venir parce qu'on assiste à une prolifération des constructions d'habitat illégal.

M. MAGOMA a pris connaissance des projets. Cependant il pense nécessaire d'avoir une véritable zone industrielle, du type de Kawéni, qui permettrait de désengorger la route nationale mais aussi de soulager Mamoudzou. Il ne l'a pas vu clairement dans les projets et souhaite savoir ce qu'il en est.

M. DAHALANI veut faire le lien avec l'intervention de M. DURANTON. Il constate que la question de l'occupation foncière est récurrente à chaque Conseil et s'en excuse. Il constate la lenteur de la réalisation des opérations, qui parfois peuvent s'étaler sur 20 ans, tel est le cas du contournement de Dzoumogné. Il s'interroge sur le temps nécessaire à réaliser des opérations plus complexes, or on va vers des opérations de plus en plus complexes à Mayotte, compte tenu de la pression démographique et de l'occupation incontrôlée des terres. Se pose, par ailleurs la question de la maîtrise de l'espace et la maîtrise de l'espace dans le temps. On a du mal à implanter des jeunes agriculteurs sur des espaces qu'on avait identifiés il y a dix ans. Ils sont aujourd'hui occupés par des clandestins. Il s'interroge sur les outils disponibles pour se réapproprier ces espaces agricoles et dont on parle depuis un certain temps. A-t-on les capacités au niveau de l'EPFAM pour l'accompagnement des collectivités dans la maîtrise de ces espaces, qui pour la plupart, sont inscrits dans les schémas de planification. Or, aujourd'hui

personne n'a les moyens de contrôler. Que devons-nous faire aujourd'hui pour installer des jeunes agriculteurs sur des terrains propriété du département, de l'Etat et qui sont occupés, par des occupants sans titre. Il faut s'attaquer à ces situations de manière frontale sinon nous allons au-devant d'obstacles infranchissables. Monsieur le préfet a rappelé cette opportunité offerte par la loi ELAN. Il souhaite vraiment que l'on s'interroge sur ces questions de maîtrise de l'espace, du temps de réalisation des ouvrages qui sont préjudiciables à d'autres opérations. Il exprime sa préoccupation.

M. le Préfet souligne que les sujets agricoles s'éloignent de l'aménagement tel qu'il en était question, mais ils méritent une parenthèse. Il est évident qu'il y a un problème d'occupations des terrains agricoles détenus soit par le conseil départemental soit par l'Etat. Pour ce qui concerne le foncier de l'Etat, il a demandé à la DAAF et à l'EPFAM de procéder à un travail de recensement des activités menées dans les terrains agricoles. Ce sont près de 800 hectares qui sont détenus par l'Etat. Il faut trouver une solution la plus pratique possible pour savoir qui occupe ces terrains. Si ce sont des agriculteurs, on trouvera un système simple pour régulariser leur situation, et si ce n'est pas le cas, il faut libérer le foncier pour le mettre à disposition de véritables agriculteurs. Il s'agit d'être pratique. Il faut qu'on ait cette approche en coopération avec le conseil départemental sur un certain nombre de sujets pour relancer cette politique pour favoriser l'installation de jeunes. Il rappelle que l'année dernière on a installé trois jeunes agriculteurs, en 2017 aucun. Donc si on veut créer de l'activité, il faut installer des jeunes, régulariser des personnes, qui ne sont pas complètement illégaux aujourd'hui. Il faut distinguer ceux qui peuvent être régularisés et accompagnés, c'est à dire rentrer dans les postures de droit commun en matière de droit des sociétés, mais par contre, être intransigeants sur ceux qui pratiquent le travail au noir ou qui ont des activités qu'ils ne devraient pas avoir. Il faut être extrêmement pratiques sur ce point pour trouver les bons vecteurs juridiques pour procéder à ces opérations.

M. le Président rappelle qu'organiser le développement agricole fait aussi partie des fonctions de l'établissement public. Quelques compléments aux discussions avant de passer au vote. Il est très important qu'on ne travaille pas que sur une extension urbaine, à côté et dissociée du village. Il nous semblait important de travailler sur l'extension dans son lien avec le village, mais au-delà de travailler sur l'intégration des constructions existantes à la vie du village. Le projet auquel nous arrivons est bien un projet d'ensemble qui retravaille le village et qui en même temps permet d'organiser son extension. Au sujet de la route nationale quand elle passe sur le pied du village qui est le lien au système de déplacement à l'échelle de l'île, on a quand même des vraies questions d'espace urbain, de fonctionnalité urbaine parce que on mélange là des fonctions de transit un peu lourdes (camions) avec une pratique urbaine de proximité avec des trottoirs, des déplacements, et qui sont au cœur du village. Il y a des questions de confrontation d'usage et il faut qu'on retravaille. Sur la question des constructions illégales, je pense que là maintenant on est dans une façon de faire qui est de dire qu'on organise un projet, une offre foncière de construction et à partir du moment où on organise une offre foncière de construction on a toute légitimité à être extrêmement rigoureux sur le fait qu'il n'y ait pas des implantations en dehors. Il y a un lien étroit entre endiguer les constructions illégales et corrélativement et en même temps organiser une offre foncière d'installation d'habitations. C'est difficile d'endiguer quand on n'a pas cette offre-là. Et l'établissement est fait pour créer de l'offre foncière aménagée pour permettre de construire. Sur la ZAE, je suis convaincu qu'on ne peut pas être dans un système où on met des ZAE dans tous les villages. Une ZAE c'est quelque chose d'assez large qui prend sa place et en même temps on ne peut pas en avoir partout et à Longoni il se trouve qu'il y a les autres zones d'activité économique autour du port, qui est juste à côté. Et il va y avoir même l'extension de la ZAE de Vallée III. Le SAR dont on parlait tout à l'heure dira où les ZAE ont besoin d'être implantées dans les différentes parties du territoire. Là compte tenu des zones économiques industrielles en bonne et due forme qui sont autour du port, on a ce qu'il faut.

Monsieur le président soumet au vote la convention opérationnelle pour le village de Longoni à Koungou. Elle est adoptée à l'unanimité.

b. Transfert de la convention préopérationnelle d'aménagement du Centre-ville de SADA

M. DAUNAR indique que le sujet est simple. Le conseil d'administration a autorisé l'intervention de l'établissement dans le cadre de la convention pré opérationnelle d'aménagement du centre-ville de Sada. La compétence aménagement étant aujourd'hui transféré à la Communauté de Communes du Centre-Ouest il convient d'autoriser la signature de la convention non pas avec la Ville Sada mais avec l'EPCI.

Monsieur le président soumet au vote : Vote pour prendre acte a posteriori du transfert de la convention de la ville de Sada à l'EPCI. Le transfert est adopté à l'unanimité.

3.2. Aménagement agricole

a. Avenant à la convention préopérationnelle d'aménagement du pôle agricole de Malamani

M. DAUNAR rappelle qu'au mois de novembre, le Conseil d'administration a adopté une délibération permettant le lancement des réflexions d'aménagement d'un pôle agricole sur le secteur de Malamani sur la commune de Chirongui au sein du territoire de Communauté de Communes du Sud. Dans le cadre des travaux préliminaires à l'élaboration du cahier des charges conduit avec l'EPCI, il est paru pertinent d'étendre ces réflexions aux territoires des villes de Bouéni et de Kani-Kéli.

M. le Président indique qu'il s'agit de passer un avenant à la convention initial pour en étendre la portée sur le reste du territoire de la CCSUD.

M. MDEREMANE confirme qu'il s'agit bien d'un avenant. Il indique que cette démarche répond un peu à la question qui était posée par M. le président DAHALANI. Il est nécessaire de procéder à l'inventaire du foncier qui appartient au département ou à l'Etat et même sur la zone de Malamani aux héritiers Abdallah. La CC Sud structure ses services et a recruté un agent chargé du développement agricole. Une fois cette étude achevée, la CC SUD aura en interne les compétences pour travailler sur le sujet. Actuellement elle contribue au recensement des agriculteurs qui occupent des terrains, qu'ils soient propriétaires ou pas, pour qu'au bout de cette étude nous puissions donner une photographie des occupants. Cela permettra de prendre des décisions en ayant une bonne connaissance de la situation.

Monsieur HAMADA revient sur les propos du Président de l'Interco et de M. le Préfet. Il est temps de passer à l'acte aujourd'hui ; la situation demande d'autres moyens. Aujourd'hui les agriculteurs se sont rendu compte que pour installer un jeune, le Conseil départemental donne ou affecte un terrain mais celui-ci est occupé ; on n'arrive pas à y avoir accès. Le plus grand problème aujourd'hui est que l'agriculteur mahorais est aujourd'hui est obligé de « bricoler » et on n'arrive plus à nourrir la population mahoraise.

M. WYBRECHT indique que l'on est confronté à plusieurs problématiques : comment reprendre la main sur le foncier de l'Etat et celui des collectivités ; comment relancer les démarches sur ce foncier que l'on a laissé se remplir sans que les propriétaires s'en occupent pendant des années ? Les démarches de recensement sont nécessaires. Après il y aura les démarches d'aménagement à mettre en place, démarches d'attribution aux exploitants ... on essaie de les construire progressivement. Ce que l'on essaie aussi de faire c'est d'identifier les outils législatifs et réglementaires dont on dispose et ceux dont on aurait besoin localement en sachant que l'on est vraiment face à des situations particulières qui n'existent pas forcément sur d'autres parties du territoire national et qu'il faut que l'on construise. Il y a des propositions de loi sur le foncier agricole que devraient être débattues début 2020. D'ici là il y a un travail collectif à faire pour être effectivement capable de résoudre ce genre de situation. Nous n'avons pas d'outils particuliers pour reprendre facilement la main sur des terrains occupés. Les choses avancent et se construisent. On essaie d'avancer sur des opérations précises, sur le foncier Etat à Sada, sur Mro Mouhou à Bandrélé.

Monsieur le président soumet au vote l'adoption de l'avenant sur la proposition de convention sur les territoires des communes du Sud. La délibération est adoptée à l'unanimité.

4- L'EPFAM opérateur foncier

a. Instauration de la Zone d'Aménagement Différé de Malamani

M. DAUNAR présente le projet de délibération sur la mise en place d'un périmètre provisoire en vue de la création d'une zone d'aménagement différé sur Malamani. Nous entrons dans la phase d'études opérationnelles. Nous maîtrisons une partie du foncier déjà acquise en 2018. Le reste du foncier nécessaire est propriété du département et de la famille Abdallah. L'opération est phasée dans le temps et nous n'avons pas besoin de la totalité du foncier. Néanmoins nous devons réaliser une station d'épuration sur un foncier que nous ne maîtrisons pas encore. Aussi et dans le but de fixer des valeurs de références et d'éviter toute vente qui perturberait le déroulement de l'opération d'aménagement de la ZAE de Malamani il est proposé de mettre en place une zone d'aménagement différé et dans l'attente de solliciter M. le Préfet pour la mise en place d'un périmètre provisoire de ZAD.

M. MDEREMANE rappelle que le projet initial portait sur 24 ha situé au nord du village et à l'est de la route départementale. L'extension envisagée est à l'ouest de la RD. Il souhaiterait que la ZAD porte aussi sur les terrains envisagés initialement.

M. le Président comprend la demande mais rappelle que l'on est obligé de passer par des étapes successives. Sachant que la partie à l'est de la voie nord- sud qui monte à Sada est acquise par l'établissement public comme l'a dit le directeur général et à des prix compétitifs. Cela a permis de passer à la convention opérationnelle et puis de passer à l'opérationnel sur cette opération. Par rapport aux études qui ont été faites, elle est déjà plutôt pleine. C'est la raison pour laquelle nous avons déjà étendu le périmètre vers l'ouest avec aussi la question de la station d'épuration parce que le SIAM n'a pas fait la station d'épuration, et puis, effectivement, nous imaginons que la ZAE sera plus large. Aujourd'hui, il y a une urgence par rapport à la partie qui est à l'ouest de la voie, avec des intentions de vente par le propriétaire, et donc c'est pour cela que nous proposons la mise en place d'une ZAD. Il propose d'en rester à cette ZAD provisoire qui va être installée rapidement par arrêté préfectoral, ce qui permet ensuite de passer à une ZAD définitive avec une délibération de la Communauté de Communes dans les deux mois qui suivent l'arrêté de mise en place d'une ZAD provisoire et que l'on envisage plus tard l'extension de cette ZAD.

M. MDEREMANE relance le débat sur la zone nord, lancé précédemment par lui-même.

M. le Président précise que dans le processus d'élaboration du CA, il y a un travail préliminaire avec les tutelles notamment budgétaire d'approbation du contenu des délibérations qui seront soumises au CA. Aussi et compte tenu des impacts financiers de la demande il n'est pas possible de l'aborder directement en séance.

Mme ANDHUM s'interroge sur la seconde partie de la délibération. L'EPFAM agit pour compte de la collectivité, pourquoi est-il titulaire du droit de préemption ?

M. le Président rappelle que l'EPFAM est en responsabilité opérationnelle sur cette opération ; c'est lui qui va réaliser l'aménagement en compte propre donc en prenant les risques à son compte. Il est logique qu'à partir du moment où il est en convention opérationnelle, ce soit l'EPFAM qui soit titulaire d'un droit de préemption. Il lui appartient dans sa fonction opérationnelle d'organiser la maîtrise du foncier. Cela serait différent si on était dans une ZAD qui serait mise en place par la Communauté de Communes du Sud, par exemple pour faire un projet qui serait fait par elle. Cela serait normal qu'elle bénéficie du

droit de préemption. Mais là, c'est la logique de la convention opérationnelle. Sachant que quand le DIA arrive par la commune ou la communauté de communes, on se met d'accord entre nous. Mais cela permet d'aller vite aussi, parce qu'une fois que la DIA est posée, on a deux mois pour réagir et c'est extrêmement court. Donc il faut qu'on ait des circuits courts pour pouvoir décider.

Monsieur le président soumet au vote l'installation du périmètre provisoire de ZAD. La délibération est adoptée à l'unanimité.

b. Convention de veille foncière de la ZAC Mjini

M. DAUNAR présente la délibération portant sur la zone d'aménagement concerté de Mjini sur le territoire de la Commune de Bandré. Il présente les deux scénarios présentés lors du dernier comité de pilotage. Cette opération était à l'origine de la compétence de la municipalité mais relève aujourd'hui de celle de l'EPCI. Elle a fait l'objet d'un certain nombre de délibérations dans le cadre du lancement des études préalables. Le Conseil d'administration a notamment délibéré sur les modalités de la concertation fin 2017. Les études aujourd'hui sont bien avancées et on arrive à schématiser ce que pourrait être l'aménagement de demain. L'objectif de cette convention de veille foncière est aussi de suivre l'évolution du mouvement foncier à l'échelle de la zone d'études et de pouvoir éventuellement envisager la mise en place d'un certain nombre d'outils de protection (ZAD), de préservation à l'échelle du périmètre. Il présente le scénario retenu par le COPIL. Il est donc proposé d'assurer cette veille foncière pour le compte de la Communauté de Communes du Sud, du foncier nécessaire à la réalisation de l'aménagement.

M. le Président rappelle que cette convention porte sur la connaissance, la veille sur ce qui se passe de façon à mettre en place des dispositifs qui nous permettent de tenir le système et de rendre possible la réalisation de cette opération. Il soumet au vote la délibération. Elle est adoptée à l'unanimité.

c. Conventions de veille foncière et d'ingénierie de maîtrise foncière ZAE des Badamiers

M. DAUNAR indique qu'il est soumis, aux membres du conseil, deux délibérations portant sur les Badamiers. La première porte sur la mise en place d'une veille foncière sur le territoire d'études, et une deuxième sur la mise en œuvre d'une ingénierie de maîtrise foncière dont l'objectif est de permettre à l'établissement d'accompagner la Communauté de Communes de Petite-Terre dans des démarches d'acquisition effective du foncier. Il présente le périmètre des zones concernées par ces convention qui est issu des études de faisabilité conduites avec la CCPT. Il rappelle que l'un des objectifs du projets est de permettre la réalisation de plateforme logistiques qui permettront à l'île de disposer d'un minimum de stock en cas de difficultés sociales ou climatiques.

M. le Président rappelle que le projet a bien évolué par rapport au périmètre initial de la convention préopérationnelle, notamment parce que le périmètre initial était situé plus au sud entre le dépôt pétrolier et le site de munitions. En fait on s'est rendu compte qu'avec le périmètre de protection de la centrale et du site militaire, il n'y aurait plus de place pour certains bâtiments et que le site résultant était trop petit. Il y a donc eu effectivement un déplacement vers le nord, ce qui permet de disposer d'un emplacement plus important. Donc actuellement l'enjeu c'est aussi de protéger les choses pour rendre opérationnel ce projet par rapport au sujet foncier, à la fois sous forme de veille mais sous forme aussi opérationnelle, d'ingénierie de maîtrise foncière, c'est à dire que l'établissement négocie avec les propriétaires à des prix corrects qui permettent d'avoir des prix de sorties adéquats et de proposer donc des projets d'actes d'achat à la Communauté de Communes de Petite Terre, qui achètera. Cela permettra de maîtriser le foncier avant qu'on passe à un stade opérationnel après lequel l'établissement sera directement en responsabilité de maîtrise foncière directement.

Monsieur le président soumet au vote l'approbation des deux projets de conventions. Ils sont adoptés à l'unanimité.

d. Convention d'ingénierie de maîtrise foncière Kangani

M. DAUNAR indique que l'objectif visé par la commune est de pouvoir aménager une place au sein du village de Kangani. Il s'agit d'un site qui a déjà cette vocation mais sans aménagement. La municipalité souhaite réaliser les travaux avec notamment des zones de jeu et de stationnement.

Le foncier est déjà occupé, et déjà utilisé. L'objectif est quand même de pouvoir régulariser cette occupation et de faire des travaux dans des bonnes conditions. Il y a eu des discussions qui ont été entamées et des accords avec le propriétaire initial ont été obtenus, mais la commune n'a jamais formalisé ces échanges. Aujourd'hui les discussions avec les héritiers sont tendues. Il est attendu que l'EPFAM dénoue cette situation, quitte à avoir recours à une expropriation.

M. Président indique que ce projet de convention correspond au cadre d'intervention foncière des établissements publics fonciers qui est d'aider les collectivités à mobiliser le foncier qui leur permet de réaliser les projets opérationnels qu'elles portent. Donc on les aide à négocier avec le propriétaire, à préparer l'acte de vente et ensuite c'est la collectivité qui achète pour pouvoir faire son opération.

Monsieur le président soumet au vote la convention qui vient d'être discutée. Elle est adoptée à l'unanimité.

e. Convention d'ingénierie de maîtrise foncière Chiconi – RHI Antapagna

M. DAUNAR indique que le projet de convention à passer avec la Commune de Chiconi, s'inscrit dans le même registre que le précédent. Il s'agit d'accompagner la commune de Chiconi dans la maîtrise du foncier qui permettre la réalisation de l'opération de résorption de l'habitat insalubre sur le quartier Antapagna. Il s'agit d'une opération de 5 hectares. La commune a sollicité l'intervention de l'établissement pour permettre de maîtriser le foncier. Une expropriation peut s'avérer nécessaire pour la maîtrise le foncier dans le cadre de cette opération d'intérêt général.

Monsieur le président soumet au vote l'adoption de la convention. Elle est adoptée à l'unanimité.

f. Convention de maîtrise foncière Longoni

M. DAUNAR rappelle que l'EPFAM est entré en phase opérationnelle sur Longoni. Aussi à la différence des deux conventions précédentes, il s'agit pour l'EPFAM de maîtriser le foncier lui permettant de mener à terme l'opération. La convention a pour objectif de sécuriser l'intervention foncière de l'établissement. Le foncier est néanmoins à majorité propriété du département avec lequel les premières démarches ont été entamées.

M. le Président précise que cette convention est la déclinaison sur le plan foncier de la délibération concernant le passage à la convention opérationnelle sur Longoni qui a été traitée plus tôt, comme cela avait été fait pour Malamani lors du passage en phase opérationnelle, pour que l'établissement puisse directement maîtriser son foncier et conduire son opération d'aménagement.

M. DAHALANI souhaite connaître le prix moyen d'acquisition à Longoni.

M. DAUNAR indique que les prix sont variables selon le secteur. Le foncier pour le lycée des métiers du bâtiments a été négocié par l'EPFAM à 45 € pour le compte du Vice-rectorat. Des négociations entre

particuliers pour l'installation de bâtiments industriels débutent parfois à 260 euros le m2. S'agissant majoritairement d'un foncier public nous devrions travailler sur des bases inférieures.

M. le Président soumet au vote l'adoption de la convention de maîtrise foncière. Elle est adoptée à l'unanimité.

g. Convention d'ingénierie de maîtrise foncière SIEAM

M. le Président signale qu'une dernière convention était à l'ordre du jour qui portait sur l'appui de l'EPFAM au SIEAM dans la maîtrise du foncier nécessaire à la réalisation de certains travaux d'assainissement ou relatifs à l'eau potable. Cependant, nous n'avons toujours pas reçu la demande officielle d'accompagnement du SIEAM. Nous ne souhaitons pas passer des conventions quand nous ne sommes pas assurés de la volonté ferme d'avancer des partenaires avec lesquels nous travaillons, pour préparer justement des négociations foncières et donc des acquisitions que ce partenaire sera amené à signer au moment où on arrive à l'acte de vente. Donc aujourd'hui je n'ai pas les assurances qui permettent de vous proposer de voter cette convention d'ingénierie de maîtrise foncière et donc je la retire de l'ordre du jour, ce qui ne veut pas dire qu'il n'y a pas de besoins - on est tous conscients qu'il y a des besoins très importants -, mais ce qui est important c'est que le maître d'ouvrage qui opérera ensuite sur ces terrains soit bien suffisamment en ligne en nous le formulant suffisamment clairement pour que nous puissions organiser et déployer notre ingénierie pour qu'elle soit efficace.

M. DAUNAR signale que par ailleurs sur le projet de convention joint, le SIEAM envisage un certain nombre d'amendements dont nous ne connaissons pas la teneur, ce qui milite aussi pour le retrait de cette convention de l'ordre du jour.

M. le Préfet souhaite savoir si dans la liste des opérations était prévue la troisième retenue collinaire.

M. DAUNAR précise que la liste des opérations reste ouverte et que des opérations peuvent être rajoutées par voie d'avenant à la liste initiale.

M. le Préfet rappelle la signature du contrat de progrès entre l'Etat et le SIEAM en juillet 2018 financés par l'Etat sur 3 ans, de 140 Millions d'euros. Ce contrat fait l'objet d'un suivi particulier avec le SIEAM et correspond à des équipements qui sont absolument nécessaires à la vie quotidienne des mahorais et on le voit bien à la réalisation des opérations d'aménagement. Il faut que tout le monde ait conscience de la nécessité d'avoir un syndicat qui soit opérationnel.

M. le Président confirme la nécessité d'avoir de l'eau qui arrivent aux maisons et des stations d'épuration pour traiter les effluents.

Questions diverses :

M. le Président présente les nouveaux collaborateurs qui sont arrivés à l'établissement :

Clément GUILLERMIN, qui assure la direction de l'aménagement,

Sophie BAUDOUX cheffe de projet sur Majicavo dans le cadre du NPNRU,

Vincent DUPONCHEL qui exerce les fonctions symétriques de chef de projet sur la Vigie sur la communauté de communes de la Petite Terre.

M. DAHALANI attire l'attention sur les conventions de partenariat avec les EPCI ou les communes. Il se pose la question de l'information du public, voire des communes dans ces différents cas. Cela permettra d'éviter d'avoir des oppositions au dernier moments et que cela ne soit pas un obstacle supplémentaire.

M. DAUNAR précise la question de l'information, de la concertation est au centre des réflexions portées par l'EPFAM. La loi nous oblige par ailleurs à assurer le principe de concertation, que nous respectons. Certes concerter n'est pas un acte facile, mais nous essayons de l'appréhender du mieux possible et tirons profit des expériences acquises.

Monsieur le président lève la séance à 11h35 en remerciant les participants de leur présence et des travaux effectués.