



REVISION DU SCHEMA DEPARTEMENTAL DES ZAE DE MAYOTTE

Rapport de diagnostic – 19-284
Février 2021

PARTIE 1 - L'ARMATURE ÉCONOMIQUE DE MAYOTTE	3
1.1 LA DÉMOGRAPHIE	6
1.1.1 Evolution de la population	6
1.1.2 Âge de la population	9
1.2 ACTIVITÉS, QUALIFICATION, MOBILITÉ	10
1.2.1 La population active	10
1.2.2 Les catégories socio-professionnelles	12
1.2.3 Les niveaux de qualification	13
1.2.4 Les flux pendulaires	13
1.3 L'EMPLOI	15
1.4 DYNAMIQUE DE CRÉATION D'ENTREPRISES	16
1.4.1 Evolution du nombre d'établissements	17
1.4.2 Profil des établissements	18
1.5 FILIÈRES	19
1.5.1 Nombre d'établissements par filière détaillée	19
1.5.2 Evolution du stock et des créations par filière détaillée depuis 2011	20
1.6 SYNTHÈSE	21
PARTIE 2 - LES POLITIQUES D'APPUI AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	22
2.1 TROIS GRANDES STRATES QUI RÉGISSENT L'ÉCONOMIE MAHORAISE	23
2.2 DES PROJETS AFFICHÉS DANS LE SRDEII : DES VOCATIONS ATTRIBUÉES AUX GRANDES ZONES EXISTANTES OU EN PROJET	24
2.3 STRUCTURATION DE FILIÈRES ; IMPLICATIONS DES ACTEURS ÉCONOMIQUES LOCAUX (CCI, CMA, CRESS, CAPAM)	27
2.4 SYNTHÈSE	28

PARTIE 3 - CARACTÉRISATION DE LA DEMANDE 29

3.1 ENQUÊTE AUPRÈS DES ENTREPRISES 30

- 3.1.1 Profil des entreprises interrogées 30
- 3.1.2 Des entreprises encore dépendantes de la commande publique et assez fragiles 32
- 3.1.3 Une dynamique économique globalement positive 32
- 3.1.4 Des entreprises qui se projettent positivement dans l'avenir 33
- 3.1.5 Des entreprises qui cherchent à investir 33
- 3.1.6 Une inadéquation entre l'offre et la demande en matière d'emploi 34
- 3.1.7 Des implantations qui interrogent, un immobilier d'entreprise inadapté 36
- 3.1.8 Au-delà de la problématique foncière, des besoins d'accompagnement souhaités 38

3.2 PREMIÈRE APPROCHE DU BESOIN 38

PARTIE 4 - L'OFFRE EN FONCIER ET IMMOBILIER D'ACTIVITÉ 39

4.1 LA CONSOMMATION FONCIÈRE 40

4.2 PANORAMA DE L'OFFRE EN FONCIER ÉCONOMIQUE À L'ÉCHELLE DU DÉPARTEMENT 42

- 4.2.1 Le foncier à vocation économique dans les documents d'urbanisme 42
- 4.2.2 Composition des ZAE, plus de 350 activités économiques identifiées 43
- 4.2.3 Analyse qualitative des ZAE et fonciers économiques potentiels (Partie Nord Mayotte) 44
- 4.2.4 Analyse qualitative des ZAE et fonciers économiques potentiels (Partie Sud Mayotte) 45

4.3 LES ZAE POTENTIELLES 45

- 4.3.1 Plusieurs critères d'appréciation des ZAE analysés sur le terrain 45
- 4.3.2 Première approche des orientations par ZAE 46

4.4 PREMIÈRE APPROCHE DES ORIENTATIONS PAR ZAE 47

4.5 SYNTHÈSE ET ENJEU : LA GOUVERNANCE DU FONCIER 47

- 4.5.1 La question du foncier et de l'immobilier 47
- 4.5.2 La question de la gouvernance 48

ANNEXES 49

PARTIE 1

L'ARMATURE ÉCONOMIQUE DE MAYOTTE



Propos liminaires sur l'économie informelle et les données statistiques

Les travaux menés dans le cadre de la mission se fondent sur un certain nombre de données statistiques officielles (INSEE notamment) relatives à la population, l'emploi, l'économie.

Ces données ne tiennent pas compte de l'économie informelle ou de la croissance de population non comptabilisée. Néanmoins, au-delà des valeurs brutes, des phénomènes et des tendances sont mis en évidence et dont les analyses restent valables.

Le SAR a mis en avant quelques chiffres liés à l'économie informelle que nous avons pris en compte dans nos analyses :

« En 2015, les entreprises informelles représentent les deux tiers des entreprises marchandes (5300 entreprises). Le commerce est le premier secteur informel. Il s'agit d'une économie de subsistance de vente ambulante de fruits et légumes ou de boissons, ou encore de petites épiceries. Sont également concernés les secteurs du BTP, agriculture, pêche, service à la personne, entretien, gardiennage, etc.

En termes de valeur ajoutée, le poids économique des entreprises du secteur informel est limité : elles réalisent 114 millions d'euros de chiffre d'affaires (contre 1,64 milliards d'euros pour les entreprises formelles) et génèrent 10% de la valeur ajoutée.

En revanche, le secteur informel représente un gisement d'emploi important, évalué à 6640 travailleurs en 2015, soit environ 12% de l'emploi du territoire ».

Cadrage global du développement économique mahorais : le SRDEII, le SAR et les OIN

Depuis la départementalisation, le territoire de Mayotte se dote de documents supra communaux afin d'établir ses stratégies d'aménagement. Ces documents doivent accompagner la logique d'un déploiement d'une politique d'aménagement du territoire équilibrée sur l'ensemble du territoire mahorais et atténuer l'hyper polarisation de l'agglomération de Mamoudzou. La planification économique n'est pas en reste et des constats, des enjeux ainsi qu'une proposition de stratégie sont exposés dans ces documents cadre :

Plusieurs constats renvoient à des enjeux liés à l'accueil d'entreprises et à la question du foncier à vocation économique :

- L'ensemble de ces documents stratégiques identifie une forte croissance démographique sur le territoire mahorais. Cette croissance, la plus forte au niveau national, engendre des tensions sur le marché du travail avec environ 8000 à 9000 nouveaux actifs par an.

“
**L'emploi privé
ne génère que
5% des emplois
(1200 nouveaux
emplois par an)**
”

“
**Le département
présente toutefois
le plus fort taux de
croissance économique
au niveau national
(+7,5%)**
”

- En réponse à cette pression démographique sur le marché du travail et en lien avec la départementalisation récente, le secteur public constitue une opportunité d'emploi et de croissance. Néanmoins, l'emploi public arrive aujourd'hui à saturation par « effet plafond ». Les administrations publiques génèrent plus de la moitié de la valeur ajoutée du territoire contre 18% au niveau national. En face, l'emploi privé ne génère que 5% des emplois (1200 nouveaux emplois par an) et ne parvient pas à dépasser le secteur public dans les créations d'opportunités d'emplois pour les nouveaux arrivants sur le marché du travail.
- Le département présente toutefois le plus fort taux de croissance économique au niveau national (+7,5%). Ce dernier est porté par le secteur public et la croissance de la consommation des ménages dans une dynamique de rattrapage de développement : équipement en infrastructures du territoire, transition progressive des modes et comportements de consommation des mahorais vers un « modèle national ».
- Le bâtiment, le transport, la logistique et le commerce sont et seront les piliers de l'économie privée mahoraise. L'économie sociale et solidaire (ESS) pourrait constituer un pilier de la croissance locale. Ce secteur peut faciliter la transition de l'économie informelle vers le formel (coopératives, structures associatives...).
- Toutefois en parallèle de ces secteurs clés et en lien avec la croissance de la consommation des ménages, on constate également un fort développement du tertiaire et du commerce. L'appareil productif mahorais (industrie) reste néanmoins tourné vers un modèle d'autoconsommation souvent informel et peu compétitif.
- La densité du territoire, couplée à la rareté du foncier conduit à favoriser l'émergence de logiques de spéculation foncière qui impacte négativement l'attractivité économique du territoire.

1.1 LA DÉMOGRAPHIE

1.1.1 Evolution de la population

Dynamique d'évolution de la population mahoraise entre 2012 et 2017

Commune	Population 2017	Population 2012	Évolution 2017-2012	Évolution annuelle moyenne 2017-2012
Acoua	5 192	4 714	+10%	+2,0%
Bandraboua	13 989	10 132	+38%	+6,7%
Bandrele	10 282	7 885	+30%	+5,5%
Bouéni	6 189	6 402	-3%	-0,7%
Chiconi	8 295	7 048	+18%	+3,3%
Chirongui	8 920	8 047	+11%	+2,1%
Dembeni	15 848	10 923	+45%	+7,7%
Dzaoudzi	17 831	14 311	+25%	+4,5%
Kani-Kéli	5 507	4 920	+12%	+2,3%
Koungou	32 156	26 488	+21%	+4%
Mamoudzou	71 437	57 281	+25%	+4,5%
Mtsamboro	7 705	7 805	-1%	-0,3%
M'Tsangamouji	6 432	6 314	+2%	+0,4%
Ouangani	10 203	9 834	+4%	+0,7%
Pamandzi	11 442	9 892	+16%	+3%
Sada	11 156	10 195	+9%	+1,8%
Tsingoni	13 934	10 454	+33%	+5,9%
MAYOTTE	256 518	212 645	+21%	+3,8%
CA Dembeni-Mamoudzou	87 285	68 204	+28%	+5,1%
CC de Petite-Terre	29 273	24 203	+21%	+3,9%
CC du Centre-Ouest	50 020	43 845	+14%	+2,7%
CC du Nord de Mayotte	59 042	49 139	+20%	+3,7%
CC du Sud	30 898	27 254	+13%	+2,5%

Source : INSEE 2017

“ Sur la période 2012-2017 le territoire a gagné 43 873 habitants soit une croissance démographique de +21%.

Le département connaît une forte croissance démographique et ce, sur l'ensemble des communes à l'exception de Bouéni et Mtsamboro. Sur la période 2012-2017 le territoire a gagné 43 873 habitants soit une croissance démographique de +21%.

Cette croissance démographique généralisée soulève des enjeux structurels pour le territoire quant à l'accompagnement de celle-ci : infrastructures adéquates, créations d'emplois, logements en nombre et décents, accueil des entreprises... Des enjeux de priorisation de ces infrastructures se posent également au regard de l'urgence posée par la croissance rapide de la population et le déficit d'opportunités foncières dédiées à ces infrastructures. En outre le tissu entrepreneurial, lui aussi consommateur de foncier, nécessite une stratégie spécifique de sauvegarde du foncier pour accompagner son plein développement.

“

Mamoudzou concentre 42% des entreprises de Mayotte et la pression foncière y est forte, avec des valeurs foncières jusqu'à 600€/m²/an

”

Cette croissance de la population est accompagnée par une hyper polarisation de l'agglomération de Mamoudzou. La préfecture et la locomotive économique du département concentrent une proportion importante de la population mahoraise et constituent un aimant pour les populations des autres territoires. Cette polarisation de l'agglomération de Mamoudzou génère des enjeux et des problématiques spécifiques qui touchent également le développement économique :

- Concentration des entreprises de Mayotte (42% des entreprises sont situées à Mamoudzou)
- Croissance de la pression et de la spéculation foncière en raison de la rareté des opportunités sur l'agglomération,
- Coûts de location ou d'acquisition élevés (jusqu'à 400 € voire 600 € /m² à Kaweni)
- Congestions routières quotidiennes depuis et vers l'agglomération de Mamoudzou en raison de la concentration des entreprises.

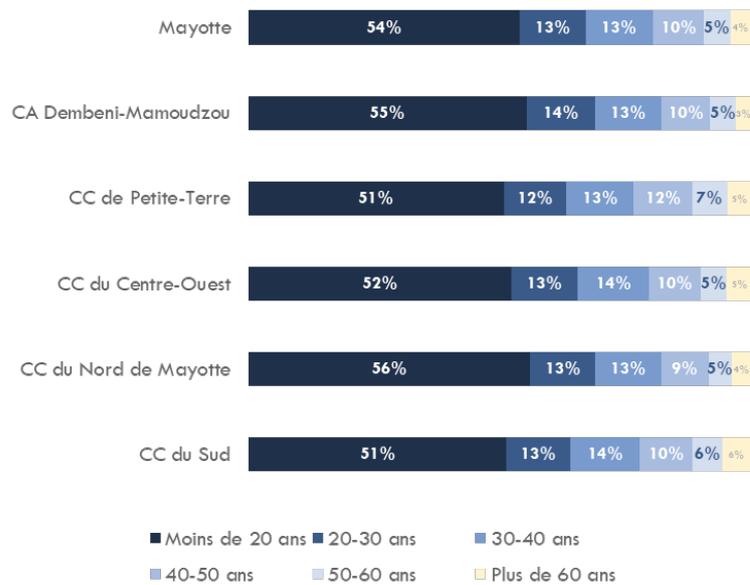
Congestion routière dans l'agglomération de Mamoudzou



Source : France Info

1.1.2 Âge de la population

Répartition de la population 2017 par EPCI et par âge



Source : INSEE 2017

En contraste avec l'hexagone et certains départements ultra marins (Martinique, Guadeloupe) qui subissent un vieillissement de la population, la population de Mayotte est singularisée par sa jeunesse. En effet, près d'un mahorais sur deux à moins de 20 ans.

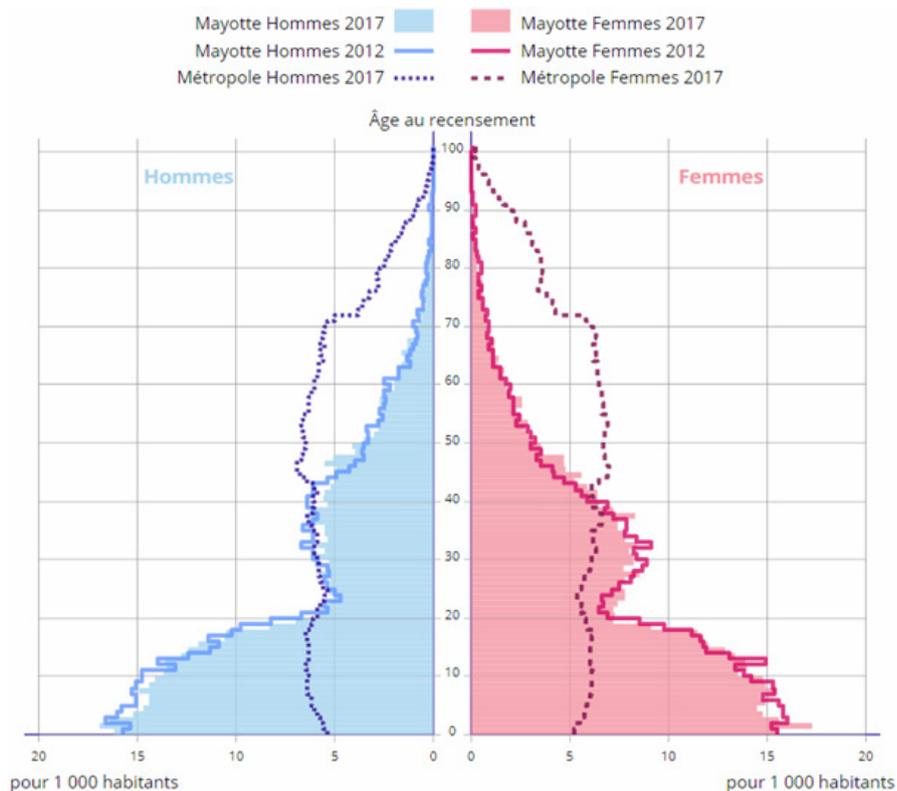
Ces derniers sont 12 fois plus nombreux que les personnes de plus de 60 ans. La répartition des classes d'âges est plutôt homogène sur l'ensemble des EPCI mahoraise même si 1/3 des moins de 20 ans résident dans la Communauté d'Agglomération Dombeni-Mamoudzou. On estime le nombre de nouveaux entrants par an sur le marché du travail entre 8 000 et 9 000. À terme, ce sont donc 80 000 nouveaux arrivants sur le marché du travail à l'horizon de 10 ans qui sont attendus (*source : SRDEII Mayotte*).

Dans le même temps, la création d'emploi générée par le secteur public devient moins dynamique. L'emploi salarié dans le secteur privé, quant à lui, n'a pu générer que seulement 5 % des emplois créés sur le territoire entre 2016 et 2017. Plus globalement, et bien que l'emploi mahorais ait doublé en 20 ans, il n'a su générer au cours des 10 dernières années que 11 000 emplois, soit moins de 1 200 par an en moyenne.

La jeunesse de la population constitue indéniablement une force pour le territoire mahorais. En revanche, la très forte représentation des très jeunes classes d'âges soulève l'enjeu à plus long terme de leur future insertion au sein du marché de l'emploi. Le territoire, connaissant d'ores et déjà des problématiques liées au chômage doit effectivement être en mesure de créer suffisamment d'emplois afin d'absorber l'insertion des nouveaux actifs.

“ Une croissance démographique qui induit 8 000 à 9 000 nouveaux entrants sur le marché du travail chaque année, mais seulement 1 500 emplois créés par an depuis 2012... ”

Pyramide des âges comparée du département de Mayotte



Lecture : en 2017, pour 1 000 habitants de Mayotte, 8,3 sont des hommes de 18 ans et 9,1 sont des femmes de 18 ans.

Source : INSEE, recensements de la population de Mayotte 2012 et 2017 et estimations de population au 1^{er} janvier 2018 pour la France métropolitaine

1.2 ACTIVITÉS, QUALIFICATION, MOBILITÉ

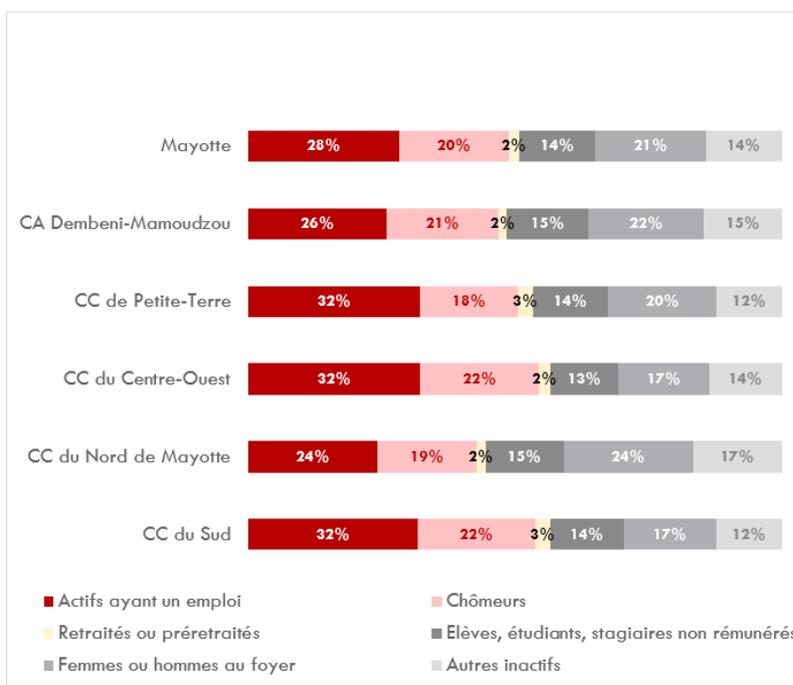
1.2.1 La population active

Répartition de la population active par EPCI en 2017

	Population* active 2017	Actifs* ayant un emploi en 2017	Chômeurs* en 2017	% de chômeurs
MAYOTTE	70 387	40 870	29 517	42%
CA Dembéli-Mamoudzou	22 608	12 515	10 093	45%
CC de Petite-Terre	8 757	5 591	3 166	36%
CC du Centre-Ouest	15 649	9 276	6 373	41%
CC du Nord de Mayotte	13 748	7 783	5 965	43%
CC du Sud	9 624	5 704	3 920	41%

Source : INSEE

Répartition de la population active par EPCI et par type d'activité



Source : INSEE

Les constats sur la répartition des catégories d'actifs sont plutôt similaires sur l'ensemble du territoire. Toutefois certaines spécificités peuvent être soulevées.

En lien avec la polarisation et la concentration démographique induite, la Communauté d'Agglomération de Dembeni-Mamoudzou concentre 1/3 de la population active de Mayotte, mais présente un des taux les plus faibles pour les actifs ayant un emploi.

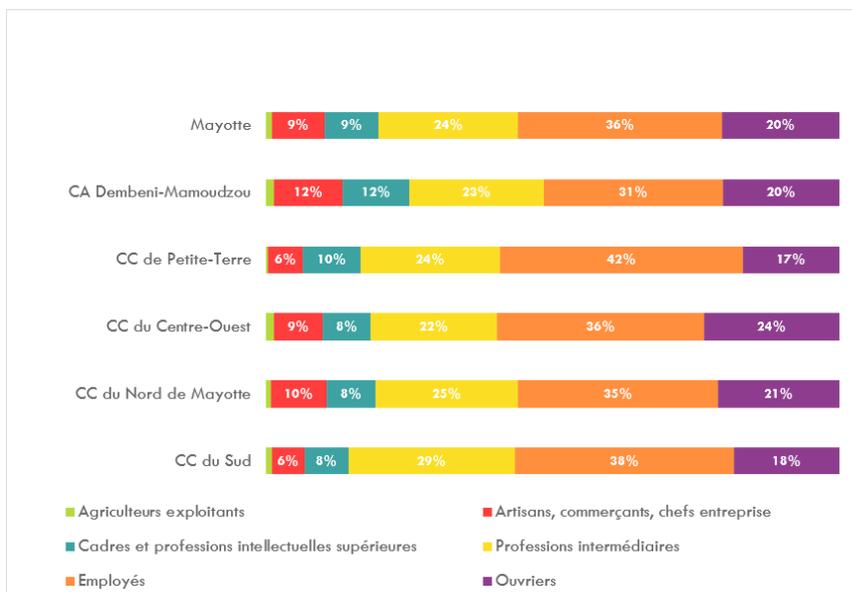
La commune de Ouangani sur le territoire de la 3CO a le taux de chômage le plus significatif de Mayotte avec 51% des actifs de plus de 15 ans sans emploi. En parallèle, 32% des actifs de plus de 15 ans sont sans emploi sur les communes de Bouéni, Dzaoudzi et Sada soit les taux les plus faibles de Mayotte. Plus largement, le chômage touche essentiellement les jeunes actifs : 58% des actifs sans emploi ont moins de 30 ans.

Ainsi la planification économique, notamment des zones et espaces d'activités économiques, doit s'opérer dans une logique de développement homogène de l'activité économique sur le territoire. L'objectif est d'offrir des opportunités à tous les résidents des différentes EPCI. Cette logique d'équilibrage permettrait également d'atténuer la pression sur la seule agglomération de Mamoudzou.

“ **Le chômage touche essentiellement les jeunes actifs : 58% des actifs sans emploi ont moins de 30 ans** ”

1.2.2 Les catégories socio-professionnelles

Répartition de la population active par EPCI et par Catégorie Socio Professionnelle en 2017



Source : INSEE

Le panorama de la répartition des catégories socioprofessionnelles du territoire met en avant le poids des catégories liées au secteur tertiaire. Le secteur agricole, peu structuré et largement caractérisé par des activités vivrières ou de subsistance est en retrait dans les répartitions.

L'emploi tertiaire est en majorité porté par le secteur public, aujourd'hui réelle locomotive économique mahoraise :

- 9% de la population active ayant déjà occupé un emploi est cadre ou occupe une profession intellectuelle supérieure. Les $\frac{3}{4}$ de ces personnes occupent un emploi en tant que cadre dans la fonction publique.
- 36% de la population active est employée, dont 60% occupent un emploi dans la fonction publique.
- 9% de la population active ayant déjà occupé un emploi est artisan, commerçant, chef d'entreprise. 2% de ces personnes sont chefs d'entreprise.

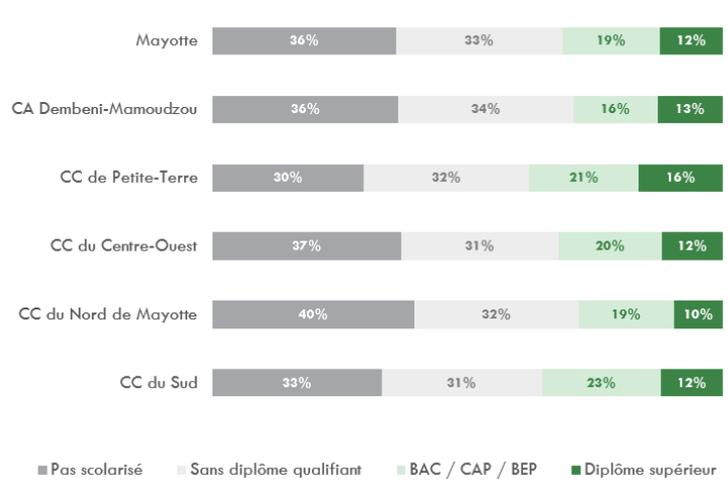
Au-delà des catégories qui relèvent du secteur tertiaire, 20% de la population active ayant déjà occupé un emploi est ouvrier dont 61% d'ouvriers qualifiés.

L'enjeu pour le territoire est de diversifier les emplois et plus particulièrement de développer l'emploi privé. En ce sens, les documents d'aménagement supra communaux précisent que le secteur public arrive à saturation et ne peut plus créer des emplois. L'identification et la création de zones d'activités est dès lors nécessaire pour accompagner le développement du tissu des entreprises privées.

“
36% de la population active est employée, dont 60% occupent un emploi dans la fonction publique
”

1.2.3 Les niveaux de qualification

Niveau de qualification de la population mahoraise en 2017



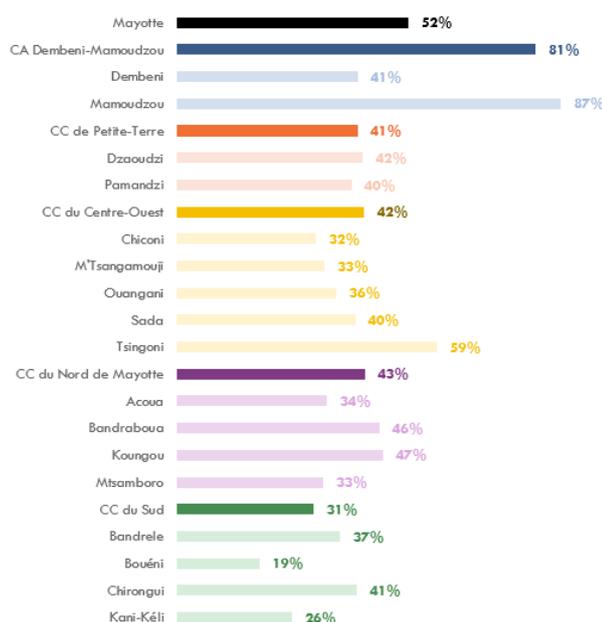
Source : INSEE

Seulement 12% des mahorais de plus de 15 ans ont un diplôme du secondaire et de l'enseignement supérieur. Le constat n'est pas propre à un territoire en particulier mais concerne l'ensemble de Mayotte.

Des enjeux d'accès à l'emploi qualifié se posent pour les demandeurs d'emploi du territoire. Pour les entreprises, le déficit de qualification et/ou de formation des actifs locaux engendre des problématiques de développement et de croissance des différentes structures.

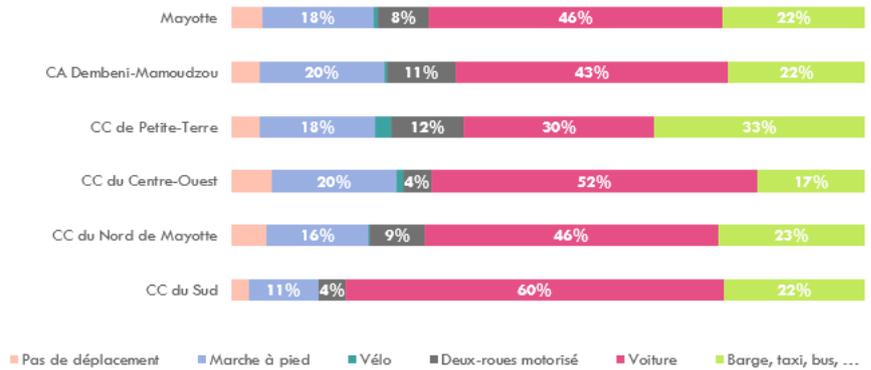
1.2.4 Les flux pendulaires

Part des actifs qui travaillent dans leur commune de résidence en 2017



Source : INSEE 2017

Répartition des modes de transports pour se rendre à son lieu de travail



Source : INSEE 2017

“
En dehors de la CADEMA et de Tsingoni, près de 3 actifs sur 4 effectuent un trajet domicile-travail vers une autre commune du territoire, et notamment vers Mamoudzou. La moitié de ces déplacements est effectuée en voiture individuelle
 ”

Ces sorties contraintes et le manque d'infrastructures de transport alternatives, font que près d'un mahorais sur deux utilise sa voiture pour se rendre à son lieu de travail. Ces déplacements pendulaires génèrent quotidiennement des embouteillages dans un réseau routier en tension au niveau des pôles d'emplois.

Seule spécificité, la CC de Petite-Terre dont 1/3 va travailler en transport collectif (barge et taxi principalement) ; 3% des actifs vont même travailler quotidiennement à vélo. Ces déplacements pendulaires spécifiques sont liés à l'insularité et l'enclavement vis-à-vis de la Grande Terre (pas de ponts et contrainte de la barge) et les courtes distances au sein même du territoire.

L'enjeu pour Mayotte est donc de créer des conditions de rapprochements des zones d'emplois et des zones de résidences en encourageant le maillage et le déploiement des ZAE sur l'ensemble du département afin de limiter l'usage de l'automobile. Mais également de penser et encourager des expérimentations de télétravail ou de coworking dans les territoires mahorais pour limiter les congestions et pressions sur le réseau routier.

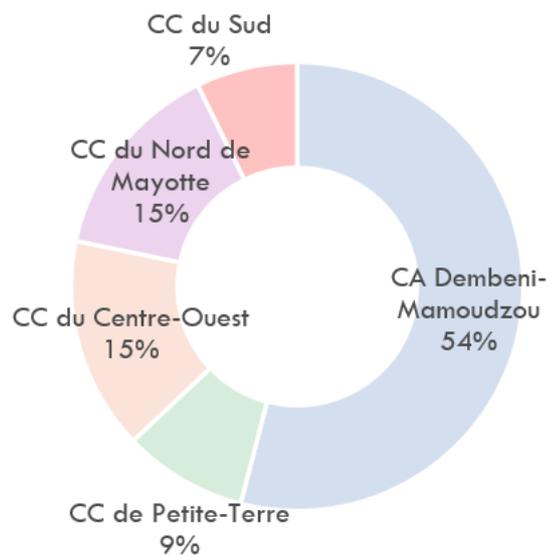
1.3 L'EMPLOI

Evolution du nombre d'emplois par communes entre 2012 et 2017

Commune	Nombre d'emplois en 2017	Nombre d'emplois en 2012	Évolution 2017-2012 en nombre	Évolution 2017-2012 en %
Acoua	500	400	+101	+25%
Bandraboua	1 240	721	+519	+72%
Bandrele	932	649	+283	+44%
Bouéni	361	723	-362	-50%
Chiconi	787	513	+274	+53%
Chirongui	1 250	681	+569	+84%
Dembeni	1 382	820	+562	+69%
Dzaoudzi	1 961	1 831	+130	+7%
Kani-Kéli	393	449	-57	-13%
Koungou	3 562	2 177	+1 386	+64%
Mamoudzou	20 480	18 028	+2 452	+14%
Mtsamboro	556	650	-94	-14%
M'Tsangamouji	495	540	-45	-8%
Ouangani	1 254	737	+517	+70%
Pamandzi	1 642	1 553	+88	+6%
Sada	1 447	1 024	+423	+41%
Tsingoni	2 223	1 695	+528	+31%
MAYOTTE	40 465	33 191	+7 274	22%
CA Dembeni-Mamoudzou	21 862	18 848	+3 014	16%
CC de Petite-Terre	3 603	3 385	+218	6%
CC du Centre-Ouest	6 206	4 509	+1 697	38%
CC du Nord de Mayotte	5 860	3 948	+1 912	48%
CC du Sud	2 935	2 502	+433	17%

Source : INSEE

Répartition des emplois en 2017 par EPCI



Source : INSEE



Plus de 50% des emplois sont concentrés sur la CADEMA, mais des projets récents ont permis à d'autres communes du territoire de connaître d'importantes créations d'emplois, amorçant ainsi un rééquilibrage économique



En lien avec la concentration des fonctions sur l'agglomération de Mamoudzou, plus de 50% des emplois sont regroupés sur la CA Dembeni-Mamoudzou.

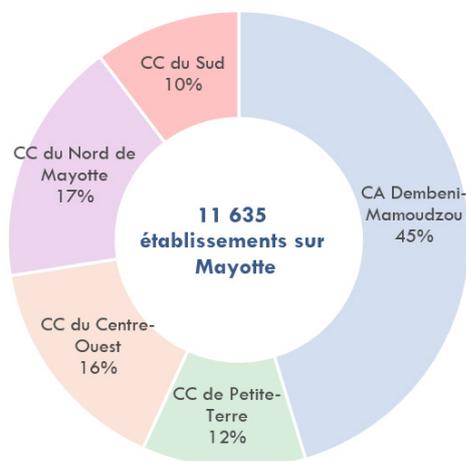
Une croissance des emplois est particulièrement constatée sur 6 communes avec plus de 50% d'évolution : Bandraboua, Chiconi, Chirongui, Dembeni, Koungou et Ouangani. Ces dernières font partie des communes qui ont connu des projets de développement économique pourvoyeurs d'emploi à l'image des ZAE de la zone portuaire à Koungou, du pôle agroalimentaire d'Ironi Be à Dembeni, du cluster autour de l'économie verte et végétale à Ouangani.

En parallèle certaines communes perdent au contraire de l'emploi, à l'image de la commune de Bouéni qui perd la moitié de ses emplois entre 2012 et 2017.

L'enjeu est de maintenir et développer l'emploi (plus particulièrement l'emploi du secteur privé) sur l'ensemble du territoire mahorais et éviter les inégalités ainsi que les fractures entre les communes dynamiques et les moins dynamiques.

1.4 DYNAMIQUE DE CRÉATION D'ENTREPRISES

Répartition du nombre d'établissements en 2019 sur Mayotte



Source : INSEE 2017

Près de la moitié des établissements se trouvent sur la CA Dembeni-Mamoudzou. L'agglomération de Mamoudzou constitue le moteur de la création de la richesse économique du département. Les commerces du centre-ville, la ZAE de Kaweni, le centre commercial de Majicavo, les administrations publiques, les sièges sociaux d'entreprises, les établissements de soins hospitaliers, etc sont les locomotives économiques de la commune et plus globalement de Mayotte.

“
**45 établissements
pour 1.000
habitants sur
l'ensemble
Mayotte contre
60 pour 1000
habitants pour
la CA Dembeni-
Mamoudzou**
”

Le poids de Mamoudzou se mesure également dans la densité d'établissements par habitants : 45 établissements pour 1.000 habitants sur l'ensemble Mayotte contre 60 pour 1000 habitants pour la CA Dembeni-Mamoudzou.

L'enjeu est de veiller à conforter le rôle de locomotive de l'agglomération de Mamoudzou, tout en développant un maillage d'équilibre économique sur l'ensemble du territoire mahorais. L'objectif in fine étant d'éviter une hyper polarisation trop importante de Mamoudzou au détriment du reste du département.

1.4.1 Evolution du nombre d'établissements

Evolution du nombre d'établissements par commune entre 2012 et 2017

Commune	Établissements en 2019	Établissements en 2012	Évolution 2017-2012 en nombre	Évolution 2017-2012 en %
Acoua	159	99	60	61%
Bandraboua	454	248	206	83%
Bandrele	317	186	131	70%
Bouéni	268	160	108	68%
Chiconi	335	220	115	52%
Chirongui	440	256	184	72%
Dembeni	435	308	127	41%
Dzaoudzi	673	356	317	89%
Kani-Kéli	168	100	68	68%
Koungou	1 075	697	378	54%
Mamoudzou	4 840	3 634	1 206	33%
Mtsamboro	319	208	111	53%
M'Tsangamouji	218	150	68	45%
Ouangani	313	206	107	52%
Pamandzi	661	578	83	14%
Sada	469	324	145	45%
Tsingoni	491	294	197	67%
MAYOTTE	11 635	8 024	3 611	45%
CA Dembeni-Mamoudzou	5 275	3 942	1 333	34%
CC de Petite-Terre	1 334	934	400	43%
CC du Centre-Ouest	1 826	1 194	632	53%
CC du Nord de Mayotte	2 007	1 252	755	60%
CC du Sud	1 193	702	491	70%

Source : INSEE

“
**3 600 entreprises
ont été créées à
Mayotte entre
2012 et 2017,
soit environ 200
par commune en
moyenne**
”

L'ensemble du territoire mahorais a connu une croissance de ses établissements économiques entre 2012 et 2017. Plus de 3 600 établissements supplémentaires ont été créés sur le département depuis 2012. On constate environ 150 établissements en plus en moyenne par commune (200 sur la commune de Mamoudzou).

Ceci reflète un certain dynamisme sur l'ensemble du territoire et une croissance progressive du tissu entrepreneurial. Cette croissance du nombre d'entreprises s'accompagne mécaniquement de besoins en termes de foncier et d'immobilier d'entreprise.

Il s'agit dès lors de pouvoir accompagner la croissance du tissu d'entreprises sur le territoire en proposant des possibilités d'installations adéquates.

1.4.2 Profil des établissements

Répartition des établissements par EPCI et nombre de salariés en 2019



Source : INSEE

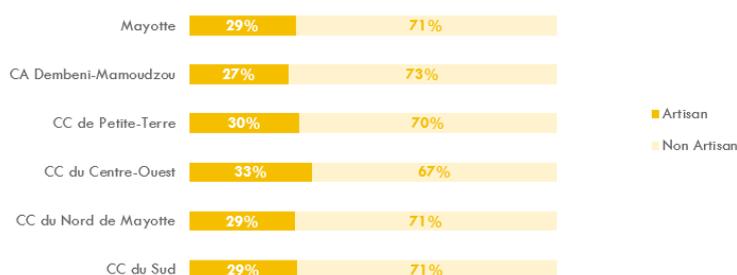
“
92% des entreprises mahoraises sont des micro-entreprises, sans salarié”

La quasi-totalité du tissu d'entreprise du département est composé d'entreprises sans salariés et donc de micro-activités. Même si cela permet une souplesse du tissu d'entreprise en évitant des licenciements massifs en cas de défaillances d'entreprises, ceci relève d'une dynamique de création de son propre emploi, sans création de véritables opportunités d'embauche et de dynamisation du marché du travail.

L'enjeu est de proposer un immobilier d'entreprises adapté aux micro-activités tout en accompagnant le développement de ces activités afin qu'elles puissent croître.

Réserver du foncier aux entreprises pourvoyeuses d'emplois afin d'absorber la pression des demandeurs d'emplois et les futurs actifs sur le marché du travail.

Part des entreprises artisanales en 2019



Source : INSEE

L'artisanat occupe une place non négligeable dans le paysage des entreprises mahoraises. Celui-ci est plus représenté sur les territoires en dehors de l'agglomération de Mamoudzou et plus particulièrement sur la 3CO. L'artisanat mahorais est essentiellement représenté par de l'artisanat lié au BTP et la construction. Un projet de création d'un pôle d'innovation régional pour la filière Bloc de Terre Comprimée (BTC) appuie en ce sens l'opportunité que représente l'artisanat du BTP à Mayotte. L'artisanat d'art traditionnel se maintient également toujours sur la 3CO et notamment à Sada (bijouterie, joaillers, vannerie...). Par sa présence, l'artisanat est un facteur d'attractivité des populations, des entreprises et des touristes. Les entreprises artisanales sont pourvoyeuses d'emplois non délocalisables.

Réserver du foncier aux entreprises artisanales en privilégiant une diversité des produits immobiliers (ateliers individuels, villages d'artisans, ateliers relais...)

EXEMPLE

La brique de terre crue, un patrimoine mahorais à vocation internationale



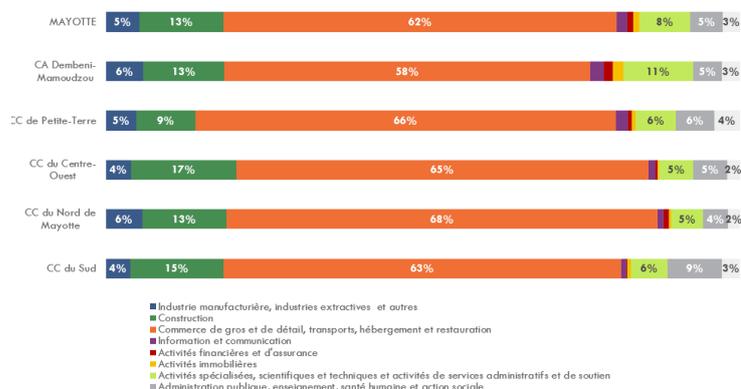
Mayotte a développé au fil des années un savoir-faire dans le secteur de la brique de terre crue compressée (BTC), savoir-faire spécifique et adapté aux matériaux et aux besoins de la région. Suite à l'investissement de la CMAR de Mayotte et des artisans de la filière, celle-ci a finalement été reconnue et bénéficie maintenant de normes encadrant son utilisation et sa qualité. Pour aller plus loin, la CMAR de Mayotte entend créer un pôle d'innovation régional permettant de partager ses expertises et savoir-faire dans la filière avec les pays de l'Océan indien dont notamment Madagascar et Comores.

Source : Facebook, CMA Mayotte, 22/12/2018

1.5 FILIÈRES

1.5.1 Nombre d'établissements par filière détaillée

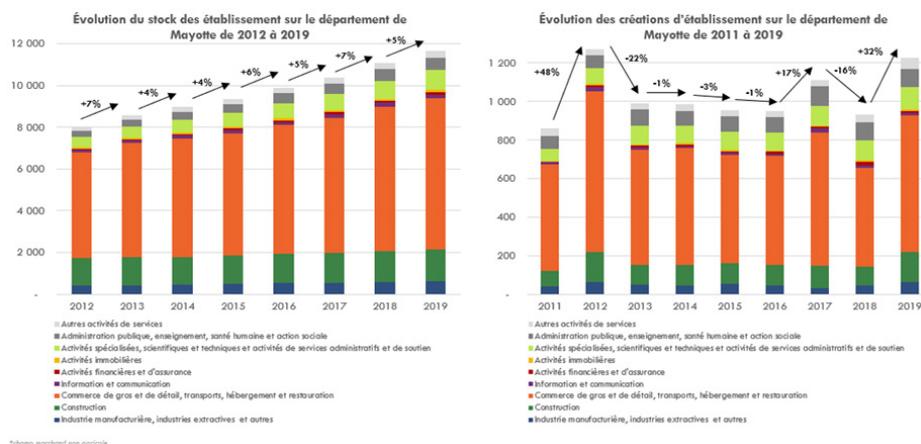
Répartition du nombre d'établissements par filière détaillée en 2019



Source : INSEE

1.5.2 Evolution du stock et des créations par filière détaillée depuis 2011

Evolution du stock des établissements entre 2012 et 2019



“
En 15 ans, le revenu disponible brut des ménages mahorais a cru de 65%, contre 25% en Métropole. La consommation des ménages porte la croissance économique du territoire et donc les filières liées : commerces, services, logistiques, tertiaire...
 ”

Sous l'angle de la représentativité en nombre d'établissements les filières du commerce, du transport/logistique, de la construction et des services techniques spécialisés (ingénierie, bureaux d'études techniques...) sont les piliers de l'économie mahoraise.

Le modèle économique développé autour d'une consommation des ménages qui s'est fortement accrue (*Revenu disponible brut des ménages entre 2000 et 2015 : +65 % à Mayotte contre +25% en moyenne métropolitaine, source SRDEII Mayotte*) a conduit à un développement important du secteur tertiaire et des commerces, à mesure que la demande de biens et de services des ménages s'est amplifiée. Cette forte proportion de commerces s'explique notamment par le maillage territorial fin des Doukas (petits commerces notamment alimentaires), près de 2 000 à Mayotte, fruit d'un mode de vie fondé sur des relations de proximité.

Dans le même temps, l'appareil productif mahorais, en cours de structuration et de modernisation, n'a pu évoluer selon le même rythme, et demeure encore largement tourné vers un modèle d'autoconsommation ou vivrier, souvent informel ou peu compétitif.

L'économie informelle est toutefois contenue dans le champ des activités qui nécessitent peu de qualification. A Mayotte, l'économie informelle représenterait environ les deux tiers des entreprises marchandes en 2015, mais ne générerait que 9 % de la valeur ajoutée et 6 % du chiffre d'affaires de l'ensemble des entreprises mahoraises.

On estime que les entreprises informelles affichent une productivité presque cinq fois inférieure à celle des entreprises formelles, et investissent près de cinquante fois moins. Les actions visant à accompagner la formalisation d'une partie des activités informelles, si elles présentent plusieurs effets bénéfiques à la fois pour la société

et pour les travailleurs eux-mêmes, doivent être conduites dans un souci de préservation de l'équilibre socioéconomique du territoire. En effet, l'économie informelle contribue aussi au développement des compétences et à la subsistance d'une partie non négligeable de la population.

A terme s'agissant des entreprises formelles et informelles l'enjeu est d'offrir sur le territoire mahorais les conditions foncières et immobilières adéquates au développement des TPE/PME. La notion de construction de parcours résidentiels des entreprises doit également être prise en compte pour faciliter l'intégration, la maturation et le développement des entreprises.

1.6 SYNTHÈSE

	Chiffres clés	Impacts/enjeux pour les ZAE
Socio-démographie	La CADEMA concentre la population (34%) et son évolution (50%) 54% de la population à moins de 20 ans	Des besoins en aménagements, en formation et en emplois importants et localisés sur des secteurs déjà très tendus (Kaweni notamment)
Emploi	42% de chômeurs parmi la population active, notamment chez les moins de 30 ans (58%) 25% de la population serait homme/femme au foyer, mais beaucoup d'entre eux ont une activité informelle (commerce, service...)	Accompagner un rééquilibrage du développement économique pour rapprocher l'emploi (limiter les déplacements pendulaires longues distances) Réduire l'économie informelle en proposant dans les ZAE une offre immobilière et foncière adaptée
Dynamique de l'emploi	60% des emplois concentrés sur Mamoudzou et Koungou mais une dynamique de création d'emplois sur tout le territoire	Accompagner cette dynamique de rééquilibrage de la dynamique par la création d'une offre d'immobilier d'entreprise
Filières	Faiblesse du tissu intermédiaire d'entreprises : 1% seulement des entreprises formelles Un appareil productif peu développé Un secteur public prépondérant	Créer les conditions foncières et immobilières au développement des TPE/PME, notamment artisanales et industrielles. Intégrer la notion de parcours résidentiel des entreprises dans les aménagements économiques.

PARTIE 2

LES POLITIQUES D'APPUI AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE



Selon l'INSEE, le produit intérieur brut mahorais a fortement augmenté ces dernières années¹. Cette croissance est portée essentiellement par la consommation, dont les dépenses se répartissent équitablement entre les ménages et les administrations. La valeur ajoutée des administrations publiques représente à elle seule plus de la moitié du PIB de Mayotte. Celle des sociétés continue d'augmenter, mais sa contribution à la valeur ajoutée totale diminue.

L'économie insulaire de Mayotte a connu ces 15 dernières années une accélération marquée de sa croissance économique, estimée en moyenne à 7,5 % par an.

Ce taux de croissance, le plus important du territoire national, est notamment dû à une accélération des investissements et de l'emploi public et de la consommation des ménages.

Cette dynamique de rattrapage amorcée par le territoire devrait se poursuivre dans les prochaines années, compte tenu des importants écarts subsistant en termes de PIB par habitant avec la moyenne nationale, mais également avec les autres DROM. En effet, avec un PIB par habitant en 2016 estimé à 8 350€ / habitant, Mayotte demeure en queue du classement des régions européennes, avant dernière devant la région bulgare de Severozapaden.



Le tissu intermédiaire d'entreprises de Mayotte représente 1% des entreprises formelles mais génère 40% de la valeur ajoutée du territoire



2.1 TROIS GRANDES STRATES QUI RÉGISSENT L'ÉCONOMIE MAHORAISE

L'économie du territoire est structurée selon trois grandes strates. Une première strate est constituée d'un faible nombre de filiales de grandes sociétés ou de solides PME (entre 20 et 25, soit 1 % des entreprises mahoraises formelles) qui génèrent une part essentielle de la valeur ajoutée du territoire (40 %).

Cette strate est caractérisée par son bon niveau de structuration, par des capitaux essentiellement extérieurs, et par un positionnement sur des filières dites de « rente » (50 % commerce, 25 % construction et 25 % services divers).

La seconde strate est constituée par le reste des TPE et de PME du territoire, dont 90 % sont des TPE de 1 salarié ou sans salarié. Elles génèrent une part importante de la valeur ajoutée du territoire et demeurent caractérisées par des niveaux de structuration très hétérogènes et des intérêts capitalistiques locaux (environ 2 350 entreprises).

Enfin, une dernière strate, constituée par l'économie informelle, représente les deux tiers des « entreprises » du territoire (plus de 5 000 entreprises), mais qui dans le même temps génère localement peu de valeur ajoutée. Peu d'informations sont disponibles sur cette strate.

¹ Le produit intérieur brut (PIB) de Mayotte est estimé à 1,37 milliard d'euros pour l'année 2009. En 2005, il s'élevait à 912 millions d'euros, ce qui correspond à une croissance.



Un foncier et un immobilier d'entreprise qui doivent répondre aux besoins spécifiques de chacune des strates, tout en proposant un parcours résidentiel adapté :

- Accompagner les entreprises de l'économie informelle (strate 3) vers l'économie formelle (strate 2)
- Accompagner la montée en puissance de certaines TPE/PME (strate 2) pour renforcer le tissu intermédiaire de l'économie mahoraise (strate 1)
- Garantir les conditions (notamment foncières) d'un développement des entreprises intermédiaires pour renforcer la dynamique des locomotives du territoire et en faire émerger (strate 1)

2.2 DES PROJETS AFFICHÉS DANS LE SRDEII : DES VOCATIONS ATTRIBUÉES AUX GRANDES ZONES EXISTANTES OU EN PROJET



Faire émerger 5 zones d'activités économiques d'intérêt régional, dans une logique de rééquilibrage territorial, en structurant un axe de développement Nord-Sud



Concernant les zones d'activités économiques, l'ambition du SRDEII est claire : développer 5 zones d'activités économiques d'intérêt régional (Kawéni, Combani, Coconi, Malamani, Longoni) et accompagner le développement des zones d'activités secondaires (Ironi Bé, Dembéni CUFR, Dembéni technopole, Dembeni Zac de Tsararano, ZAE Badamiers).

A **Kawéni** : la zone d'activités économiques de Kawéni est le premier pôle économique de Mayotte. Concernée par un projet de rénovation urbaine de grande ampleur et par l'arrivée prochaine du premier transport en commun en site propre de Mayotte, elle va connaître d'importantes mutations dans les prochaines années.

Ces mutations devront permettre à Kawéni de consacrer son statut de quartier d'affaires de la préfecture, ainsi que le dynamisme des principales activités commerciales de Mayotte. Pour cela il s'agira notamment de :

- Saisir l'opportunité du projet de transport en commun pour un aménagement urbain de qualité, avec davantage de mixité fonctionnelle
- Proposer des solutions de délocalisation aux acteurs du BTP

- Optimiser les flux de transport de marchandises
- Les mutations de Kawéni sont projetées sur plusieurs années afin de proposer la délocalisation des acteurs du BTP et leur parc matériel, de déployer un projet de pépinière/hôtel d'entreprises, de déplacer une partie des entrepôts de stockage au regard du risque de submersion marine auquel est soumis le secteur.

A Combani : la zone d'activité économique de Combani est un projet engagé par la Commune de Tsingoni. Cette zone bénéficie d'ores et déjà d'une station-service. La 3CO envisage d'y proposer du foncier économique à destination du secteur du BTP.

La possibilité d'accueillir également des activités logistiques est envisagée. La zone d'entrepôts en douane (sec et frais) à implanter dans le centre de Mayotte pourrait s'y situer.

Un enjeu d'aménagement majeur de la zone porte sur la circulation routière. Un axe de desserte routier Nord/Sud, Longoni-Chirongui, via contournement de Combani est étudié.

A Coconi : la future ZAC de Coconi sera un projet majeur pour favoriser un aménagement équilibré de Mayotte. Elle pourra bénéficier des projets de transports en commun porté par le Conseil départemental qui prévoit d'implanter une gare routière dans la zone.

Cette zone mixte accueillera un écoquartier et de nombreux équipements (sportifs, culturels, scolaires). Sur le plan économique les secteurs suivants y seront développés :

- L'agroalimentaire, avec le pôle d'excellence rurale, le projet d'Agropolis porté par le Conseil départemental et un projet de cuisine centrale
- Le commerce
- La formation professionnelle, avec le projet de cité des métiers du centre-ouest porté par le Conseil départemental
- Des activités tertiaires, avec notamment l'implantation d'administrations

A Malamani : le projet de zone d'activités économiques de Malamani est bien engagé et est destiné à être la zone économique d'équilibre du Sud de Mayotte.

Il s'agira d'une zone d'activités mixte accueillant les secteurs :

- De l'agroalimentaire, avec un projet d'abattoir bovin et une cuisine centrale

- De l'industrie-logistique
- Du tertiaire
- Du commerce
- De l'économie circulaire, avec un quai de transfert des déchets, une déchetterie et un projet de méthaniseur pour les déchets verts

Une attention particulière sera apportée aux complémentarités entre activités (par exemple entre l'abattoir, le méthaniseur, et la logistique). Le projet vise à être exemplaire et innovant en matière de développement durable à l'échelle départementale.

A **Longoni** : le secteur du port de Longoni est un pôle économique majeur de Mayotte. Premier pôle industriel avec la zone d'activités de Vallée 3 et porte d'entrée de Mayotte avec le port et les activités connexes, il est une zone d'activité d'intérêt régional, et a vocation à encore se développer. L'ambition de ce développement est étroitement liée à la stratégie régionale que porte le Conseil départemental et la volonté de faire de Longoni un hub maritime régional à l'échelle de la zone océan Indien.

Des projets sont à l'étude :

- Un projet de ZAC à Longoni qui fait l'objet d'une convention entre la Commune de Koungou et l'EPFAM
- L'extension de la zone d'activités de Vallée 3
- Les projets de développement portés par le délégataire du port (nouveau terminal en lien avec le projet gazier Mozambique, etc.)

A **Ironi Be** : affirmer le secteur agroalimentaire. La CADEMA souhaite développer cette zone d'activités économiques en confirmant son positionnement dans le secteur agroalimentaire, afin de l'intégrer pleinement au cluster du centre dédié à l'agroalimentaire.

A **Badamier** : le projet de zone d'activités des Badamiers est déjà engagé. Une convention a été établie entre la CCPT et l'EPFAM. La création de cette zone d'activité mixte répond au fort besoin de foncier économique de Petite-Terre, de la part des secteurs piliers de l'économie (commerce, BTP et industrie).

En parallèle du développement de ces zones d'activités, des réflexions sont engagées pour soutenir l'attractivité de ces ZAE :

- Développer des itinéraires routiers desservant l'ouest de Mayotte (Combani et Coconi)
- Développer l'offre des incubateurs et des pépinières d'entreprises sur l'ensemble du territoire
- Faire émerger le cluster de l'agroalimentaire du centre de Mayotte (Coconi)

2.3 STRUCTURATION DE FILIÈRES : IMPLICATIONS DES ACTEURS ÉCONOMIQUES LOCAUX (CCI, CMA, CRESS, CAPAM)

D'une manière générale, les activités du bâtiment, du transport, de la logistique et du commerce demeureront les piliers de l'économie privée du territoire au cours des prochaines années. Pour autant, d'autres leviers au fort potentiel de croissance pourraient être actionnés.

Des conventions pluriannuelles sont signées entre le Conseil Départemental et les partenaires économiques pour accompagner la structuration de filières sur le territoire. Trois filières sont accompagnées par an, avec un objectif de 9 filières par partenaire :



Filières prioritaires (2020-2021)

- Tourisme
- **Numérique**
- Finance

Autres filières : économie bleue, économie circulaire, **cosmétologie** / **PAPAM**...



Filières prioritaires (2020-2021)

- Taxi
- Couturières
- **Brique**

Autres filières : **Menuiserie**, bijouterie, traiteurs...



Filières prioritaires (2020-2021)

- Petits ruminants
- Ylang-Ylang

Autres filières : Apiculture, Agrumes...

Par ailleurs, l'amplification de la consommation des ménages pourrait constituer un axe fort du développement économique du territoire. Mais il implique le développement d'une offre commerciale et de services plus diversifiés, offrant différentes gammes de qualité. Ces effets démultiplicateurs, qui concerneront principalement les ménages à hauts revenus, doivent également être observés du point de vue des ménages les moins aisés. Le développement de l'accès à l'emploi peut effectivement entraîner une hausse quantitative des biens et services consommés sur le territoire.

Les services à la personne, aujourd'hui peu développés et largement tributaires à la fois de la dynamique démographique mais également du niveau d'accompagnement dans la formalisation de l'économie du territoire, constituent un gisement d'emploi considérable, tout comme le secteur de l'accompagnement et de la formation en constitue un second. Pour les services à la personne en effet, si aujourd'hui les solidarités intrafamiliales jouent encore pleinement leur rôle notamment en ce qui concerne l'accompagnement des

personnes les plus âgées, il est à envisager le développement continu du secteur, du fait de l'évolution démographique mais surtout de la mutation des structures socio-familiales induites par une croissance du taux d'emploi et une évolution des modes de vie.

L'économie sociale et solidaire quant à elle, pourrait également devenir à Mayotte l'un des piliers de la croissance locale.

Le secteur peut faciliter la transition vers une économie plus formelle de pans entiers de l'activité économique aujourd'hui peu formalisées (coopératives, structures associatives, etc.) pour les activités de pêche, petit artisanat, commerces, restauration ou encore services à la personne.

L'économie verte et de la mer pourrait également constituer pour Mayotte un nouveau pilier de la croissance.

Les ZAE, notamment les futures ZAE d'intérêt régional, destinées à rééquilibrer le territoire, pourraient accueillir des espaces dédiés à l'accueil et l'incubation de certaines de ces filières.

2.4 SYNTHÈSE

	Constats	Impact/enjeu pour les ZAE
Strates économiques	20 à 25 filiales de grands groupes et autres entreprises intermédiaires produisent 40% de la valeur ajoutée 70% de l'économie mahoraise représentés par les entreprises informelles	Des espaces d'accueil économiques qui doivent créer les conditions de développement des PME tout-en donnant accès aux TPE et entreprises informelles à un immobilier adapté (village artisan, locaux test, pépinières...)
Documents de planification	Une stratégie de développement économique établie, des aménagements de ZAE existantes ou futures déjà fléchés	Développement de 5 ZAE principales, création/mise à niveau des ZAE secondaires Des enjeux liés à de grands projets d'aménagement (ZAE, infrastructures...) à moyen voire long terme
Accompagnement des filières	4 partenaires accompagnent la structuration d'une trentaine de filières stratégiques pour le territoire	Créer les conditions d'accueil / d'incubation de ces filières dans les espaces économiques actuels ou futurs, en veillant à l'équilibre du territoire et aux synergies avec les différents territoires

PARTIE 3

CARACTÉRISATION DE LA DEMANDE



3.1 ENQUÊTE AUPRÈS DES ENTREPRISES

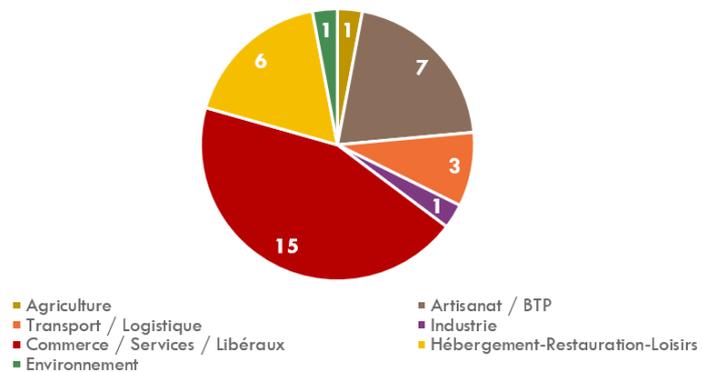
3.1.1 Profil des entreprises interrogées

“ Une enquête menée en face-à-face auprès des entreprises lors du Forum économique de Mayotte en octobre 2020 ”

34 entreprises mahoraises ont été interrogées en face à face lors du Forum Economique de Mayotte organisé en octobre 2020 à Tsingoni et à Mamoudzou.

Les répartitions des secteurs d'activités représentés dans l'échantillon correspondent aux réalités de représentation des secteurs d'activités dominants à Mayotte soit : entreprises commerciales, de restauration et de services, Artisanat/BTP.

Secteurs d'activités des entreprises interrogées - Octobre 2020



Les entreprises interrogées sont en majorité des entreprises de moins de 5 ans. Ces entreprises furent les plus représentées lors du déroulement du Forum Economique de Mayotte. Cette participation plus prononcée des jeunes entreprises démontre une certaine volonté de recherche d'informations, d'accompagnement, de développement d'opportunités et de leur réseau à l'occasion de cet évènement.

Age des entreprises interrogées - Octobre 2020



Les entreprises interrogées sont en majorité des petites, voire très petites entreprises. Ces catégories d'entreprises sont les principales représentantes du tissu d'entreprises mahorais (90% des entreprises).

Taille des entreprises interrogées - Octobre 2020

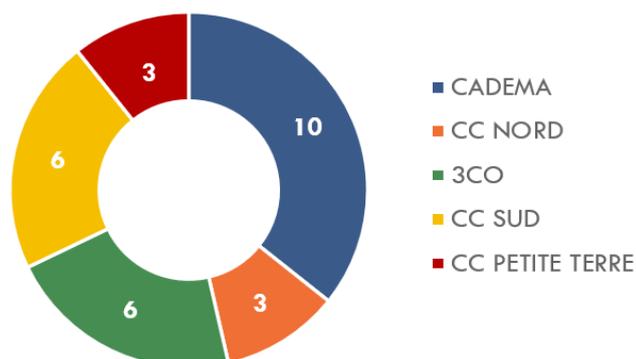


“
Des entreprises
interrogées
représentatives
de l'ensemble du
territoire mahorais



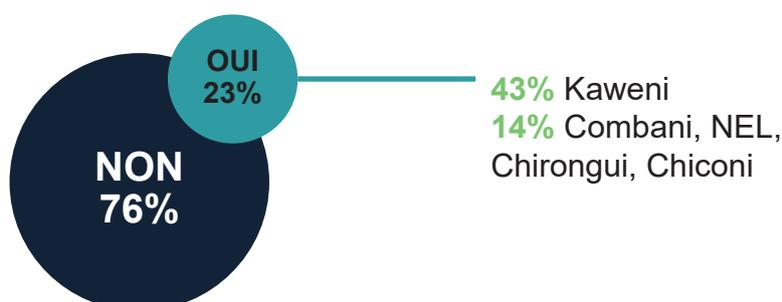
L'origine géographique des entreprises interrogées reflète plus ou moins la répartition du poids économique des intercommunalités du territoire et plus particulièrement la CADEMA. L'exception demeure dans la plus forte implication des entreprises de la CC Sud durant le Forum Economique et la moindre participation des entreprises de la CC Nord où sont localisées les ZAE en lien avec la dynamique portuaire.

Territoire d'implantation des entreprises interrogées - Octobre 2020



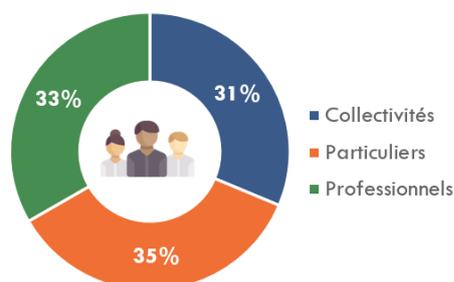
76% des entreprises interrogées ne sont pas localisées dans une des ZAE existantes du territoire. La majorité des entreprises de l'échantillon étant des commerces, de la restauration ou de l'hôtellerie, elles sont pour la plupart localisées dans des linéaires commerciaux de centre-ville/village ou dans le tissu urbain diffus. Pour les entreprises localisées en ZAE, près de la moitié sont localisées dans la zone de Kaweni et représentent les secteurs de l'artisanat/BTP et les services.

Présence des entreprises dans une ZAE – Octobre 2020



3.1.2 Des entreprises encore dépendantes de la commande publique et assez fragiles

Répartition de la clientèle majoritaire des entreprises interrogées - Octobre 2020



L'échantillon d'entreprises interrogées est représentatif de l'ensemble des clientèles possibles. Les répartitions sont équitables entre des entreprises dont la fonction est de répondre à une clientèle de particuliers (BtoC), de professionnels (BtoB) et de collectivités (commande et marchés publics). Ce constat met en lumière le rôle non négligeable du secteur public en tant que moteur de la dynamique économique de Mayotte. Toutefois, la forte dépendance des entreprises du territoire au secteur public constitue une menace à moyen/long terme dans un scénario de baisse de la commande publique.

De plus, une part non négligeable des entreprises restent fragiles et présentent de très faibles chiffres d'affaires (moins de 30 000 € euros par an). Ces niveaux de chiffres d'affaires sont néanmoins à mettre en corrélation avec la jeunesse des activités interrogées qui pour la plupart sont au stade de démarrage d'activité.

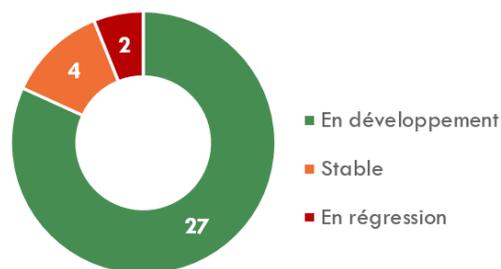
Répartition des chiffres d'affaires des entreprises interrogées – Octobre 2020



3.1.3 Une dynamique économique globalement positive

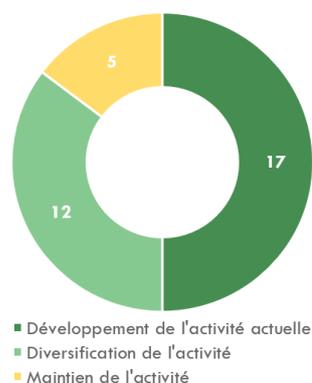
Une partie non négligeable des entreprises présente de faibles chiffres d'affaires mais sont dans une dynamique de développement présageant une montée en puissance de leur activité et du chiffre d'affaires. En effet, 27 entreprises sur les 34 interrogées font part d'une dynamique de développement. Parmi elles, 12 entreprises dont le chiffre d'affaires est de moins de 30 000 € se trouvent dans cette situation de développement.

Evolution de l'activité



3.1.4 Des entreprises qui se projettent positivement dans l'avenir

Développement envisagé des entreprises interrogées - Octobre 2020



Ce sont les entreprises de services/conseil, de services non-commerciaux, de l'agriculture et de l'hébergement-restauration-loisirs qui sont le plus favorable à développer leur activité actuelle. Quant aux entreprises qui souhaitent diversifier leur activité, elles se trouvent le plus souvent dans les secteurs des travaux publics, de l'environnement, du BTP et des services commerciaux.

Les secteurs souhaitant maintenir leur activité dans les prochaines années sont : le transport logistique, les professions libérales (hors médical), l'industrie, le commerce et l'artisanat de production.

Aucune entreprise n'a fait part d'un projet de cessation d'activité.

3.1.5 Des entreprises qui cherchent à investir



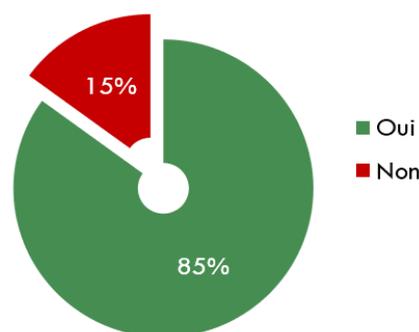
32 entreprises ont pour projet d'investir prochainement :

- Cinq entreprises comptent investir dans le secteur du commerce.
- Cinq autres entreprises comptent investir dans le secteur de l'hébergement-restauration-loisirs
- Cinq entreprises souhaitent investir dans le secteur des services commerciaux
- Suivi de l'artisanat de production, du BTP, et des Transport/logistique.

L'investissement dans le foncier ou l'immobilier d'entreprise, qu'il soit une acquisition nouvelle et/ou un agrandissement sur site existant, est le premier créneau d'investissement ciblé par les entreprises interrogées. La question foncière reste un des enjeux fort de la dynamique des conditions de développement des entreprises du territoire.

3.1.6 Une inadéquation entre l'offre et la demande en matière d'emploi

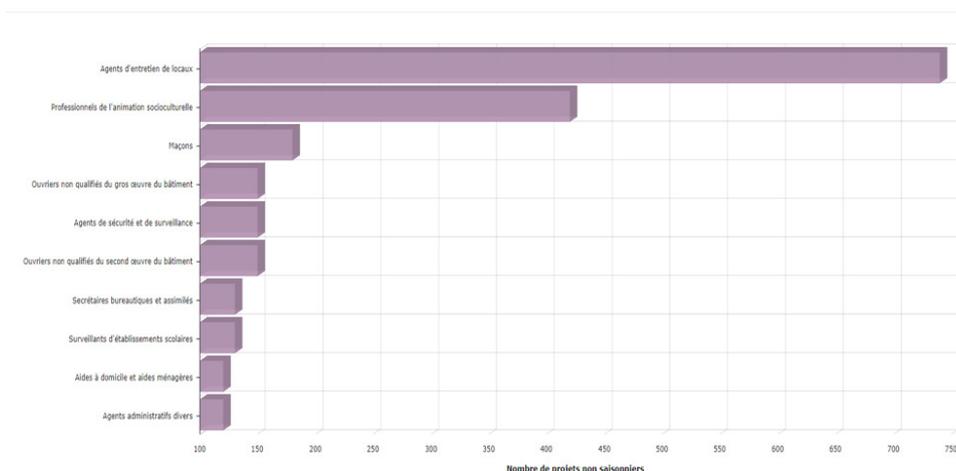
Projet de recrutement des entreprises interrogées dans les 12 prochains mois - Octobre 2020



Parmi les projets de recrutement six entrepreneurs de l'hôtellerie-restauration-loisirs, cinq dans le secteur du commerce et cinq pour les services commerciaux ont fait part de leur intention des mener un recrutement ces prochaines années.

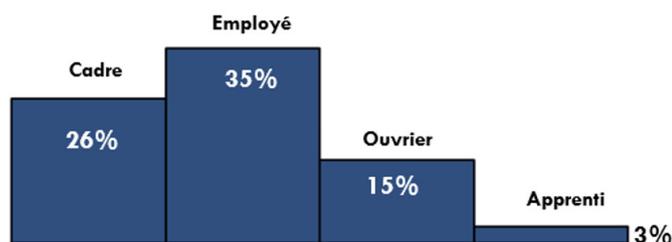
A l'exception des services commerciaux, ces secteurs diffèrent des secteurs des projets de recrutement de la BMO de Pôle Emploi 2020 à Mayotte (Top 10 en nombre de projets de recrutement non saisonnier en 2020 par métier).

Top 10 en nombre de projets de recrutement non saisonnier en 2020 par métier



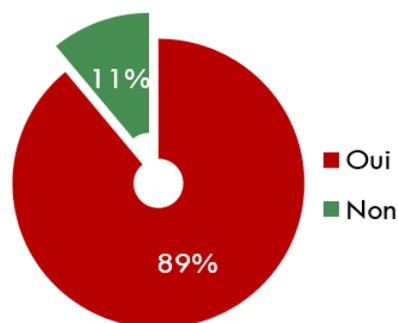
Source : BMO Pole Emploi

Profils recherchés par les entreprises interrogées - Octobre 2020



Les profils recherchés par les entreprises ayant un projet de recrutement sont des profils qualifiés nécessitant à minima des diplômes professionnalisants. Or, une proportion importante de la population mahoraise est peu diplômée, pouvant ainsi engendrer des problématiques d'inadéquation de profils aux postes à pourvoir.

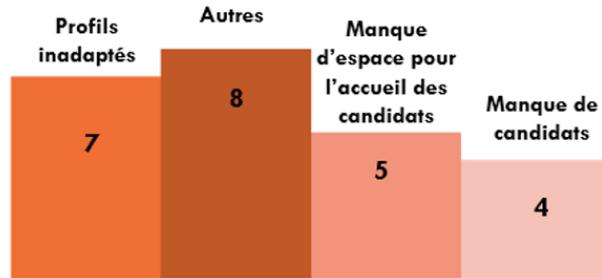
Freins à l'embauche





89% des entreprises interrogées indiquent avoir des difficultés à embaucher, notamment par inadéquation entre les profils des candidats et les types de postes à pourvoir

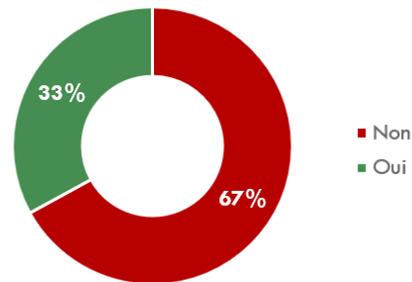
Motifs de freins à l'embauche des entreprises - Octobre 2020



Ces problématiques d'inadéquation de profils sont effectivement identifiées par les entreprises interrogées : 89 % d'entre elles trouvent des difficultés pour embaucher, et ce, pour des motifs de manques de candidats (autres motifs) et de profils inadaptés.

3.1.7 Des implantations qui interrogent, un immobilier d'entreprise inadapté

Niveau de satisfaction de l'implantation de l'entreprise - Octobre 2020

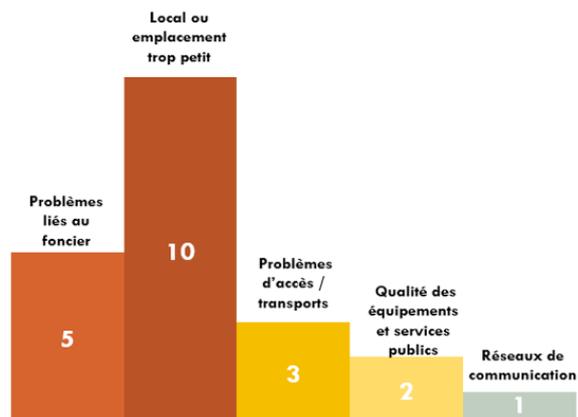


Une majorité des entreprises ne sont pas satisfaites de l'emplacement qu'elles occupent. Cette insatisfaction est directement liée au local d'occupation, jugé pour la plupart, trop petit et inadapté. Les facteurs indirects (accessibilité, environnement urbain, services publics...) sont des éléments mineurs dans les critères d'appréciation de l'emplacement de l'activité.

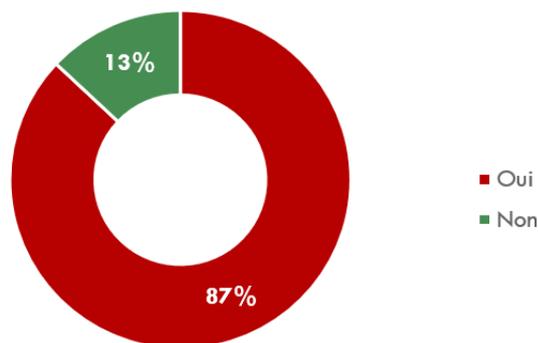


2 entreprises interrogées sur **3** ne sont pas satisfaites de leurs implantations ; locaux trop petits ou inadaptés notamment

Motif d'insatisfaction de l'implantation de l'entreprise - Octobre 2020



Besoins fonciers des entreprises interrogées - Octobre 2020



9 entreprises interrogées sur 10 affirment avoir des besoins foncier et/ou immobilier à court terme

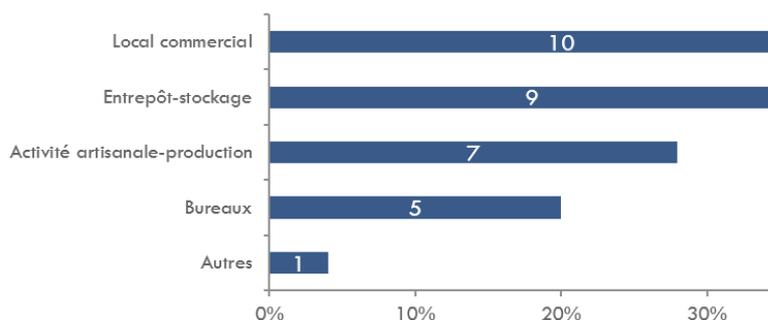


L'insatisfaction des entreprises sur leur emplacement actuel en raison d'inadaptabilité des surfaces des locaux se traduit dans le très fort besoin exprimé des entreprises s'agissant du foncier et/ou de l'immobilier d'entreprise. Ces besoins concernent toutes les strates et profils d'entreprises.

Parmi ces besoins, 17 entreprises estiment avoir besoin de foncier nu :

- 9 entreprises souhaitent louer
- Surface moyenne demandée pour du foncier nu : 4 500 à 7000m²
- 3 souhaiteraient que ce terrain soit localisé à Mamoudzou
- 3 autres entreprises souhaitent un terrain à Chirongui

Toutes les entreprises ayant répondu « Oui » cherchent de l'immobilier d'entreprise déjà existant



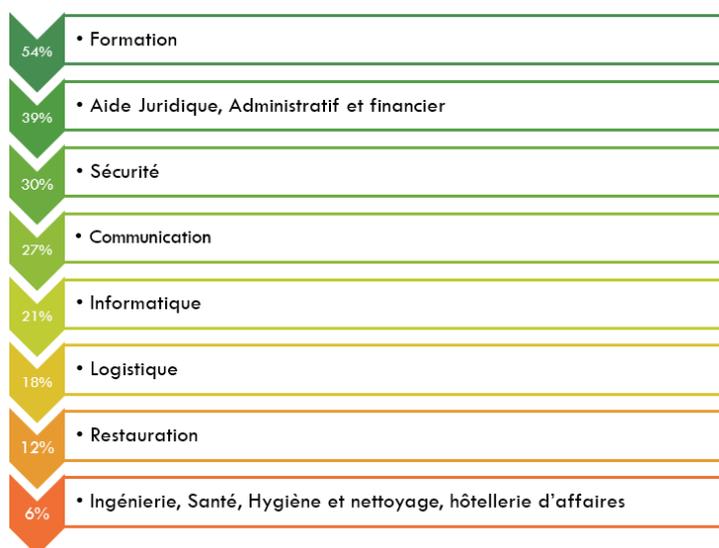
14 entreprises souhaitent louer un local d'entreprise déjà existant

Surface moyenne souhaitée pour des locaux existants : 200 m²

7 entreprises souhaiteraient que ce local soit situé à Mamoudzou

3.1.8 Au-delà de la problématique foncière, des besoins d'accompagnement souhaités

Les besoins d'accompagnement :



Les entreprises interrogées sont pour la plupart en développement ou en début d'activité. Ces stades de leur parcours poussent les entreprises à faire état de besoins supports tels que la formation, l'aide juridique, administrative et financière. La question de la sécurité des biens et des personnes est un facteur de préoccupation important des entreprises dans un contexte généralisé de progression de l'insécurité à l'échelle du département.

3.2 PREMIÈRE APPROCHE DU BESOIN

	Emplois potentiels (2050, SAR)	Tension offre/demande	Observations
Services et commerces	73 000	Modérée	Commerce : turnover important des petits commerces, mais une demande soutenue par la croissance de la consommation ; des enseignes réunionnaises ou nationales commencent à chercher des implantations mahoraises Service / tertiaire : immobilier d'entreprise très cher, notamment pour les créations d'entreprises ; manque de produits d'amorçage (pépinières, coworking à prix compétitifs) ; des demandes d'antennes de entreprises réunionnaises ou métropolitaines qui ne trouvent pas de produits adaptés ou bien positionnés en termes de prestations / prix
Artisanat / BTP	80 000	Forte	Marché très tendu : très peu d'offre immobilière (seconde main) ou foncière mais une demande très importante car filière la plus porteuse de l'économie mahoraise ; manque de foncier pour du stockage, notamment pour le BTP (sécurisé, accessible, etc.), peu ou pas de villages d'artisans notamment en proximité, d'où des implantations très diffuses
Industrie	IAA : 21 500		Demande faible mais une tension ponctuelle du fait de la rareté d'un foncier adapté (grandes parcelles, accessibilité...)
Transport / entreposage		Forte	Une offre concentrée sur Longoni et Kaweni, qui arrive à saturation ce qui entraîne des dysfonctionnements dans la chaîne logistique (congestion, peu de rotations...) ; une demande forte , y compris en dehors de Longoni / Kaweni mais un foncier rare et cher et/ou pas adapté (pente, accessibilité...)
Energie et environnement	12 000	Modérée	Une demande encore faible mais qui va augmenter, notamment dans le domaine de la gestion des déchets : manque de sites de valorisation et de foncier adapté
Production de la ville	46 000	Modérée	Un secteur porteur, qui va souffrir du même problème que le tertiaire en général (voir supra)

PARTIE 4

L'OFFRE EN FONCIER ET IMMOBILIER D'ACTIVITÉ



4.1 LA CONSOMMATION FONCIÈRE

407 662 m² de surfaces de locaux ont été construites entre 2010 et 2019 soit **4,1 ha par an** et une proportion de **159 m² pour 1 000 habitants**.

Consommation foncière des locaux d'activités économiques depuis 2010

	Répartition	Hectare par an	Densité pour 1.000 habitants par an
 Locaux privés	48% soit 197 552 m ² / 19,7 ha <small>80% 2,7 M de m²</small>	2,0 ha <small>28 ha</small>	77 m ² <small>323 m²</small>
 Locaux public	52% soit 210 110 m ² / 21 ha <small>20% 1,3 M de m²</small>	2,1 ha <small>14 ha</small>	82 m ² <small>163 m²</small>

Source : Sitadel

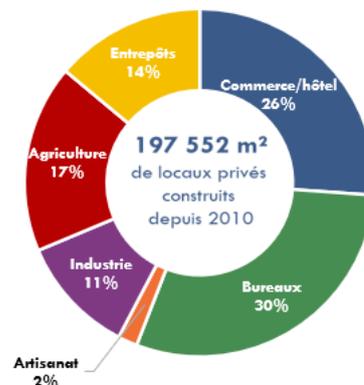
“ On estime donc entre 45 et 60 ha de foncier consommés pour l'activité privée sur la période 2010-2019. Cela représente un rythme de consommation foncière de 4,5 à 6 ha / an. ”

On estime donc entre 45 et 60 ha de foncier consommés pour l'activité privée sur la période 2010-2019. Cela représente un rythme de consommation foncière de 4,5 à 6 ha / an.

Toutefois, les données Sitadel ne permettent pas d'identifier la part des constructions faites en ZAE, en centralité ou en diffus. Il s'agit d'un total pour l'ensemble du territoire quelle que soit la localisation de l'activité.

Avec 52% du foncier consommé, le secteur public est en revanche le principal moteur de la consommation foncière dans le département même si l'écart avec le privé tant à s'équilibrer.

Répartition de surfaces de locaux privés construites depuis 2010

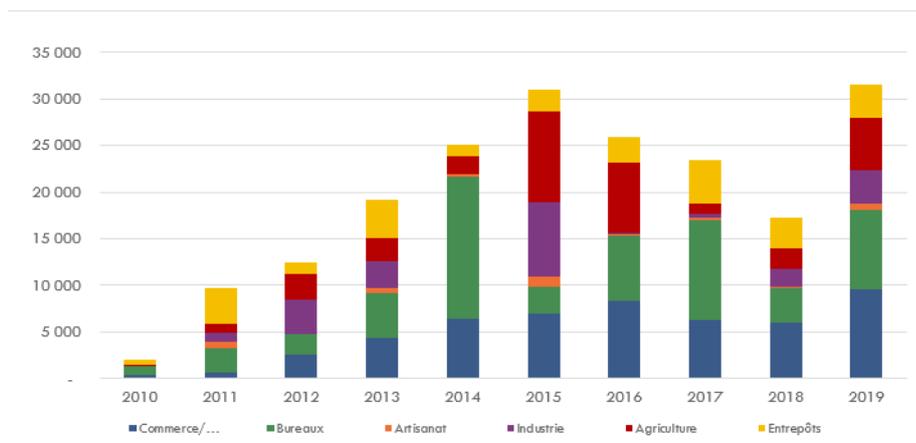


Source : Sitadel

Le secteur tertiaire (commerces, bureaux...) est le principal consommateur de foncier privé sur le territoire. Le secteur secondaire (industrie, entrepôts, artisanat) arrive en seconde position. Le secteur primaire (agriculture) est également bien représenté, sa consommation ayant augmenté depuis 2015 avec l'émergence de

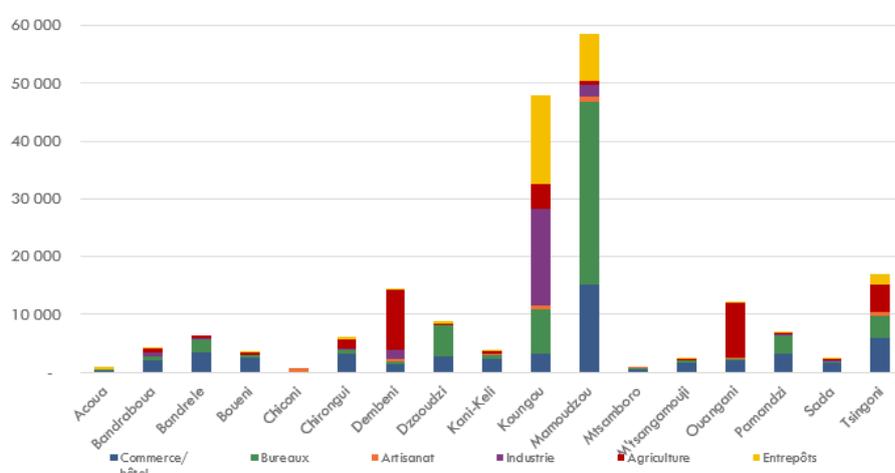
pôles dédiés (Coconi, Ironi Be...). Cette consommation du secteur primaire se distingue effectivement dans les communes accueillant ces pôles (Ouangani et Dembéli).

Rythme de construction entre 2010 et 2019 réparti selon le type de locaux



Source : Sitadel

Surfaces de construction en m² des locaux privés construites entre 2010 et 2019 par type de locaux et commune



Une consommation foncière qui permet d'identifier une amorce de rééquilibrage économique du territoire : Dembéli, Ouangani, Tsingoni...



La dynamique de consommation par communes est le reflet du maillage et la répartition économique de Mayotte. Les deux communes locomotives, Mamoudzou et Koungou, ont mobilisé la majorité de la consommation totale. En revanche, il est intéressant de constater que la stratégie de rééquilibrage économique du territoire commence à se dessiner avec une consommation qui se distingue sur les communes de Tsingoni (projet de développement de la ZAE de Combani), Ouangani (projet de développement de Coconi) et Dembéli (structuration et montée en puissance de la ZAE d'Ironi Be).

L'enjeu pour le territoire est de maintenir l'équilibre de la consommation foncière secteur privé et secteur public. La mobilisation du foncier dans les périmètres de ZAE

doit néanmoins être priorisé au développement du tissu d'entreprises privées du territoire.

Par ailleurs, en lien avec la rareté du foncier disponible et mobilisable, il est souhaitable de prioriser les projets d'implantation en ciblant notamment le développement des filières porteuses et à forte valeur ajoutée pour le territoire, en lien avec la stratégie de développement économique portée par les documents de planification.

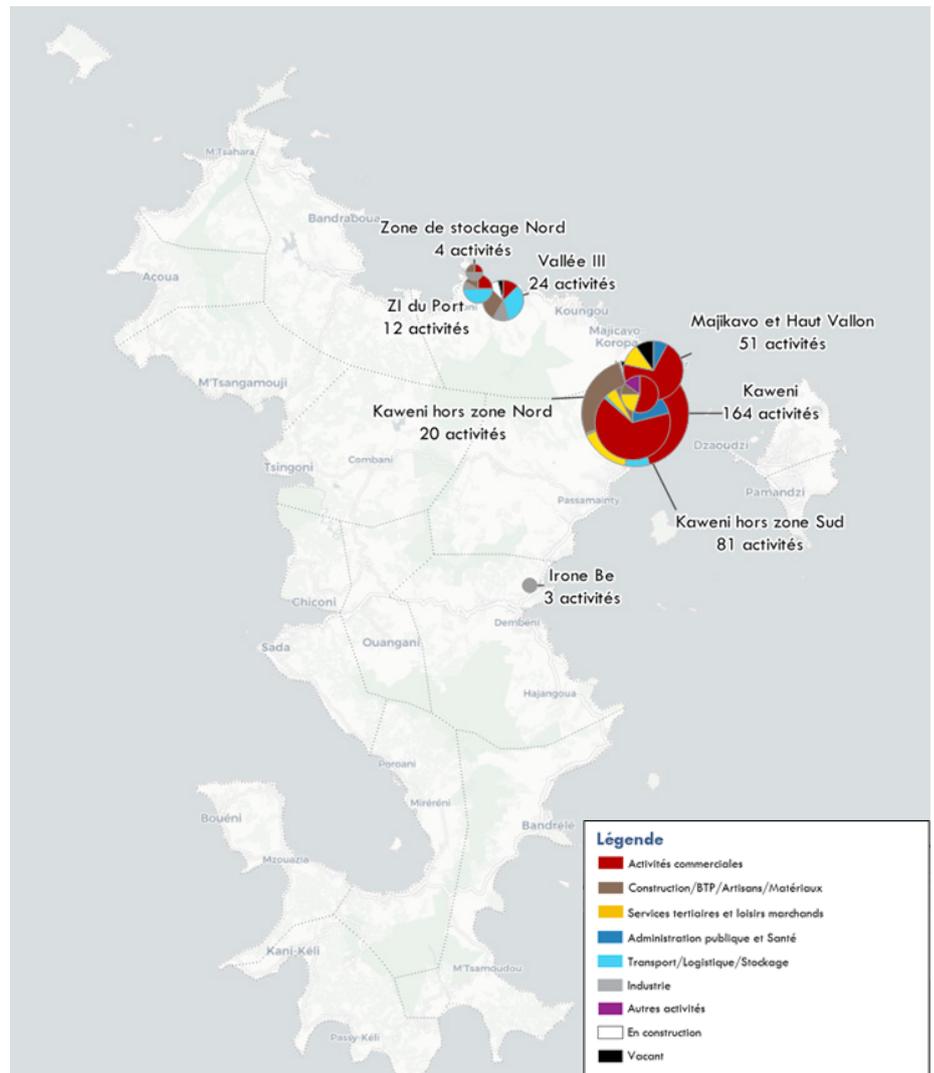
4.2 PANORAMA DE L'OFFRE EN FONCIER ÉCONOMIQUE À L'ÉCHELLE DU DÉPARTEMENT

4.2.1 Le foncier à vocation économique dans les documents d'urbanisme

TYPEZONE	1AUe	2AUE	Ue
COMMUNE			
ACOUA	3,17*	2,55*	
BANDRABOUA	0,82	5,84	
BANDRELE		2,28	
BOUENI	4,3		
CHICONI	2,71		
CHIRONGUI	13,55		0,18
DEMBENI	4,88		7,1
DZAOUDZI			31,73
KANI KELI	3,58		
KOUNGOU	16,69	5,55	75,76
MAMOUDZOU	17,24		60,68
MTSAMBORO			0,98
MTSANGAMOUI	10,69		
OUANGANI	4,62	4,8	19,14
PAMANDZI			100,15
SADA	4,82		
TSINGONI	11,29		
	95,19	18,47	295,72

4.2.2 Composition des ZAE, plus de 350 activités économiques identifiées

Répartition des activités au sein des ZAE



Source : Expertise terrain AID octobre 2020

On constate une concentration des zones d'activités dans le Nord-Est du département au sein de l'agglomération de Mamoudzou et la zone Portuaire de Longoni.

La zone de Kawéni (et ses prolongations hors périmètre de zone), est la plus importante ZAE du territoire en nombre d'activités. La zone regroupe une certaine dominante d'activités commerciales, bien que les activités artisanales et de BTP consomment une grande partie du foncier notamment au Nord.

4.2.3 Analyse qualitative des ZAE et fonciers économiques potentiels (Partie Nord Mayotte)

Analyse qualitative de l'environnement des ZAE et fonciers économiques identifiés dans le Nord de Mayotte



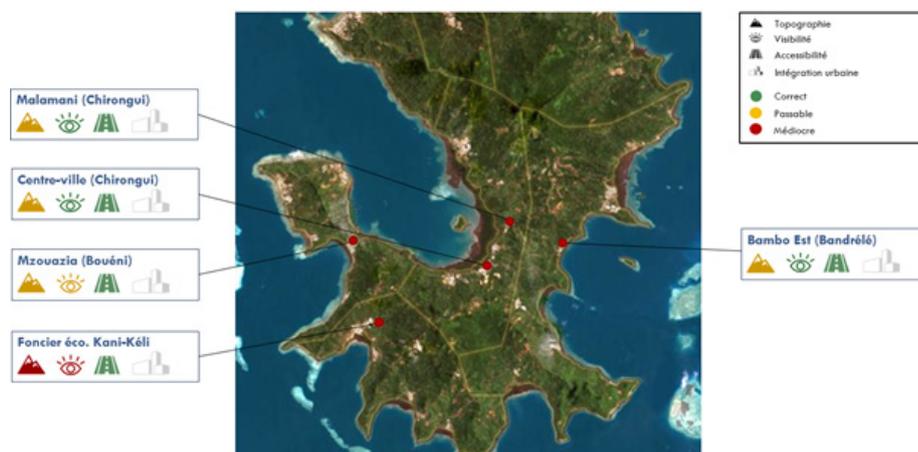
Source : Expertise AID / Zone UP / VE2A

L'environnement et l'intégration des ZAE existantes est globalement positif. Les zones existantes présentent une bonne accessibilité routière, hormis la contrainte des embouteillages, mais aussi une bonne visibilité depuis ces axes. Quelques problématiques d'intégration urbaine peuvent être toutefois soulevées : architecture du bâti peu intégrée et peu qualitative ou bien encore des problématiques de dépôts d'encombrants et déchets sauvages notamment à Vallée 3.

Le foncier économique nu, fléché pour l'accueil de potentielles futures zones, soulève en revanche des questions sur les conditions d'accueils de ZAE. En effet la topographie très contraignante de ces sites, à l'image de Tsoundzou 2 ou bien encore Carrefour de Chiconi, ne permet pas à priori l'accueil d'infrastructures et d'activités sauf aménagements lourds.

4.2.4 Analyse qualitative des ZAE et fonciers économiques potentiels (Partie Sud Mayotte)

Analyse qualitative du foncier économique potentiel identifié dans le Sud



Source : Expertise AID / Zone UP / VE2A

L'ensemble du foncier fléché pour de l'accueil de l'activité économique n'est pas enclavé et sont relativement bien connectés aux réseaux de transports facilitant l'accessibilité des sites dans le scénario d'un aménagement de zone.

En revanche à l'image du foncier nu fléché dans le Nord, l'ensemble de ces sites connaissent des contraintes topographiques à des degrés divers. La contrainte est la plus marquée sur le foncier fléché à Kani-Kéli, où les parcelles fléchées se situent en discontinuité du tissu urbain existant, sur de fortes pentes, peu visibles depuis l'axe routier.

4.3 LES ZAE POTENTIELLES

4.3.1 Plusieurs critères d'appréciation des ZAE analysés sur le terrain

“ 31 critères analysés sur le terrain pour qualifier les ZAE du territoire ”

Un total de 31 critères a été analysés pour apprécier les opportunités de développement des zones existantes et des zones non existantes où se présente un potentiel de développement.

L'analyse croisée de ces 31 indicateurs a permis de classer les ZAE potentielles en 3 catégories définissant des priorités d'orientation stratégique en fonction de leur faisabilité sur la temporalité du schéma.

ANALYSE URBAINE		ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		VOIRIE ET RESEAUX DIVERS	
SURFACES	FONCIER	APPRECIATION (+ / ~ / -)		VOIRIE	
Totale	Domaine public	Intégration dans son environnement		Linéaire en contact avec la ZAE	
Bâtie	Public ou assimilé	Interaction avec des milieux naturels fragiles		Emprise des voies	
Cultivée	Privé	Qualité paysagère globale			
Arborée					
ZONAGES	APPRECIATION (+ / ~ / -)			RESEAUX	
PLU	Accessibilité			Eaux pluviales	
PPR Inondations	Visibilité			Eaux usées	
PPR Mouvements de terrain	Topographie			Eau potable	
ZNIEFF	Densité couvert végétal			Electricité HT	
SRCE	Prégnance du bâti			Electricité BT	
Potentiel de dév. agrl.				Télécommunications	
				Fibre optique	
				Défense incendie	

4.3.2 Première approche des orientations par ZAE

Les zones à réinterroger vis-à-vis de leur faisabilité sur le temps du schéma des ZAE :

EPCI	COMMUNE	ZAE	SURF HA	FONCIER PRIVE	PROBLEMATIQUE
3CO	TSINGONI	MLIMA DIGO	37,6	75%	Accessibilité / couvert végétal
CADEMA	MAMOUDZOU	TSOUNDZOU 2	17,2	100%	Topographie
CC NORD	BANDRABOUA	VALLEE V	8,0	17%	Accessibilité / Topographie
CC NORD	ACOUA	ACOUA NORD	5,2	47%	Visibilité / couvert végétal / Topographie
CC SUD	BOUENI	MZOUAZIA	2,7	73%	Topographie
71					

Les zones incertaines à confirmer quant à leur développement ou non :

EPCI	COMMUNE	ZAE	SURF HA	FONCIER PRIVE	PROBLEMATIQUE
CC NORD	BANDRABOUA / KOUNGOU	VALLEE IV	31,2	44%	Accessibilité / Topographie
CC NORD	KOUNGOU	VALLEE III ouest	15,8	72%	Ecologie
3CO	SADA	CARREFOUR DE CHICONI	9,2	29%	Topographie / accessibilité
CC NORD	KOUNGOU	VALLEE III est	6,2	76%	Occupation
3CO	CHICONI/OUANGANI	KAHANI	5,3	96%	Topographie
CC SUD	KANI-KELI	KANI-KELI	5,2	4%	Topographie / couvert végétal
CC SUD	BANDRELE	BANDRELE 2	2,9	48%	Topographie
76					

Les zones à investir sans problématiques particulières :

EPCI	COMMUNE	ZAE	SURF HA	FONCIER PRIVE
3CO	TSINGONI	COMBANI	22,3	81%
CC PETITE TERRE	PAMANDZI	ZONE AEROPORTUAIRE	12,2	12%
CADEMA	DEMBENI	IRONI BE	12,3	100 %
CC PETITE TERRE	DZAOUDZI	LABATTOIR	11	75 %
CC SUD	CHIRONGUI	MALAMANI	8	7 %
CC NORD	BANDRABOUA	BOUYOUNI	5,5	
CC SUD	BANDRELE	BANDRELE 1	4,8	62%
3CO	OUANGANI	COCONI	4,6	48%
CC SUD	CHIRONGUI	CARREFOUR CHIRONGUI	2,6	70%
83				

4.4 PREMIÈRE APPROCHE DES ORIENTATIONS PAR ZAE

EPCI	A INVESTIR	A CONFIRMER	A REINTERROGER
CADEMA	12,3	-	17,2
CC NORD	5,5	53,2	13,2
3CO	26,9	14,5	37,6
CC SUD	15,4	8,2	2,7
CC PETITE TERRE	23,2	-	-
Total	83 ha	76 ha	71 ha

Total hors risques *	48 ha	52 ha	38 ha
----------------------	-------	-------	-------

Soit 100 ha



100 ha de foncier aménageable à court ou moyen terme soit plus qu'un doublement de la capacité d'accueil



L'analyse des sites de développement potentiel mettent en exergue 80 ha de foncier potentiellement aménageable à court ou moyen terme. Soit un rythme de 8 ha par an sur une période de 10 ans.

En effet le potentiel est à mettre en perspective avec la consommation foncière des 10 dernières années. Pour rappel, sur la période 2010-2019, entre 45 et 60 ha de foncier ont été consommés pour l'activité privée, soit un rythme de 4,5 à 6 ha / an.

Si les 80 ha potentiellement mobilisables sont aménagés, Mayotte pourra doubler sa capacité d'accueil actuelle (Kawéni et les zones de Longoni représentent actuellement 72 ha de foncier économique).

4.5 SYNTHÈSE ET ENJEU : LA GOUVERNANCE DU FONCIER

4.5.1 La question du foncier et de l'immobilier

Des acteurs (publics et privés) quasiment unanimes sur plusieurs points relatifs au foncier :

- Un manque de foncier aménagé
- Un problème de gestion du foncier : attribution, régularisation, spéculation, rétention...
- Un problème lié au statut du foncier privé : nombreuses indivisions, difficultés à identifier le bon propriétaire...
- Un problème de prix : 400 à 600 € /m² sur Kawéni par exemple.

Un travail de terrain qui a permis d'identifier une problématique d'optimisation du foncier : délaissés, stockage sauvage, espaces non entretenus...

Un manque d'immobilier d'entreprise adapté au parcours résidentiel des entreprises

Des besoins importants en foncier dédié au stockage et au BTP

4.5.2 La question de la gouvernance

Un facteur de réussite majeur en matière d'aménagement économique

Une gouvernance encore peu stabilisée et différente entre des projets pourtant d'envergure similaire (et identifiés comme tels dans les documents stratégiques)

ANNEXES



ANNEXE 1 : ANALYSE FONCTIONNELLE DE LA ZAE DE KAWENI

SCHEMA DIRECTEUR DES ZAE DE MAYOTTE
PHASE 1 : DIAGNOSTIC
EPCI : CADEMA COMMUNE DE MAMOUDZOU
ZAE de KAWENI

ANALYSE URBAINE

	Surface totale	Surface espaces publics	Surface totale parcelles	Parcelle/Friche	Surf. bâtie	Surface jardinée ou arborée	Surface photovoltaïque
en m ²	418 715	82 839	335 876	5 351	133 962	33 005	20 873
en %	100%	20%	80%	2%	40%	10%	16%

à partir SIG
à partir SIG

% surface totale des parcelles				% bâti total	
Pente moyenne	3%	CES		0,4	
Epannelage moyen	Inférieur à 5 m	entre 5 et 10 m	supérieur 10 m		
	6,05 m	11%	72%	11%	
somme	15132	96071	14722		

à partir SIG
% superficie totale bâti où la hauteur est renseignée

ZONAGE PLU	AUE	Ue	Autres U	A	N
m ²		418 715			
%		100%			

à partir SIG

PPR Inondation	Hors aléa	Faible	Aléa moyen	Aléa fort
m ²	0	259 712	109 989	49 014
%	0,0%	62,0%	26,3%	11,7%

PPR Mouvement de terrain	Hors aléa	Faible	Aléa moyen	Aléa fort
m ²	418 715	0	0	0
%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%

PPR Submersion marine	Oui	Non
m ²	13 250	405 465
%	3,2%	96,8%

PPR Submersion Cyclonique	Oui	Non
m ²	123 500	295 215
%	29,5%	70,5%

Etat du bâti	BON	MOYEN	MAUVAIS
%	24%	64%	12%

à la parcelle Terrain
% de superficie totale bâti renseigné sur le terrain

129449 30681 83316 15452

Etat des clôtures	BON	MOYEN	MAUVAIS
%	20%	46%	35%

à la parcelle Terrain
% de linéaire de clôture renseigné sur le terrain

4123 804 1882 1437

Etat des espaces extérieurs	BON	MOYEN	MAUVAIS
%	16%	59%	24%

à la parcelle Terrain
% de la superficie totale de parcelle renseignée sur le terrain

298957 48409 177420 73128

Taille des parcelles	-de 500m ²	500 à 2 000 m ²	2 001 à 5 000m ²	5 001m ² à 1ha	plus d'1 ha
en m ²	20971	119903	106062	43979	44961
en %	6%	36%	32%	13%	13%

à partir SIG

% de la surface totale des parcelles

Foncier domaine public (non cadastré)	
en m ² et %	0 0

418715

Foncier usage public	Foncier public ou assimilé	Foncier privé	NR
en m ² et %	33 410 8%	45 502 11%	0 0%

à partir SIG

% de la superficie totale

Foncier usage privé (lot)	Foncier public ou assimilé	Foncier privé	NR
en m ² et %	12 453 3%	323 423 77%	1 733 0%

à partir SIG

% de la superficie totale

	BONNE	MOYENNE	MAUVAISE
Accessibilité	x		
Services offerts aux entreprises			
Visibilité		x	
Qualité architecturale globale		x	

à l'échelle de la zone Terrain
à l'échelle de la zone Terrain
à l'échelle de la zone Terrain
à l'échelle de la zone Terrain

Observations complémentaires

Zone d'activités largement "autogérée" mais qui bien qu'ancienne présente une image moins négative que des zones comme Vallée 3. Globalement l'arbre est absent des parcelles comme de l'espace public. Les déplacements piétons y sont particulièrement peu confortables et deviennent dangereux en période de pluie. La gestion des déchets est problématique.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ve2a

	BONNE	MOYENNE	MAUVAISE	
Intégration de la ZAE dans son environnement	x			à partir SIG et Terrain à partir SIG et Terrain Terrain Terrain Terrain Terrain Terrain Terrain
Interaction avec des milieux naturels fragiles			x	
Gestion des déchets		x		
Qualité des espaces extérieurs privatifs			x	
Qualité des espaces publics		x		
Entretien des espaces publics		x		
Prégnance de la signalétique		x		
Qualité paysagère globale		x		

Observations complémentaires

ZNIEFF de type I "Les Mangroves de Kawan" qui jouxte la ZAE. Cette ZNIEFF joue par ailleurs le rôle de réservoir de biodiversité (SRCE).
Relativement peu d'espaces verts/ espaces paysagers au sein de la zone excepté le long de la rivière Kawénilajoli et au sein des secteurs de risque inondation fort.
Visiblement des problèmes de gestion des déchets (beaucoup de déchets au sol, poubelles pleines, ...).
Des espaces publics de qualité globalement moyenne (forte bitumisation, absence de trottoir, ...) et des espaces extérieurs privatifs de faibles qualité.

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS

Pci

TOTAL LINEAIRE DE VOIRIE :	11196 ml
EMPRISE DES VOIES :	5,00 à 10,00 m

N° DE LA VOIE	Plantations	Trottoirs ml	Stationnement	Largeur chaussée (m)	Type chaussée	ETAT DE LA CHAUSSEE* (ml)			
						BON	MOYEN	MAUVAIS	
1	Non	Non	0	5,00	Enrobé	0	0	312	
2	Non	Non	40	6,00	Enrobé	0	300	118	
3	Non	Non	20	6,00	Enrobé	210	421	0	
4	Non	Non	0	6,00	Enrobé	0	557	0	
5	Non	190	40	6,00	Enrobé	0	135	130	
6	Non	380	50	7,00	Enrobé	340	150	0	
7	Non	Non	0	6,00	Enrobé	0	0	340	
8	Non	Non	25	7,00	Enrobé	0	180	0	
9	Non	Non	0	7,00	Enrobé	0	180	0	
TOTAL (m²)						2 268	1 260	7 668	2 268

RESEAUX EXISTANTS A L'ECHELLE DE LA ZONE

RESEAU	CONCESSIONNAIRE	PRESENCE	TYPE	ETAT
Eaux pluviales	Commune	X	Fossé, caniveau, canalisation	Moyen
Eaux usées	SMAA	X	Canalisations	Moyen
Eau potable	SMAE	X	Canalisations	Pas d'informations sur l'état des réseaux.
Electricité HT	EDM	X	Souterrain	Bon - Présence de ligne 20000 volts.
Electricité BT	EDM	X	Souterrain et aérien	Bons - Présence de lignes 400 volts.
Télécommunications	ORANGE / SFR	X	Souterrain et aérien	Bon
Eclairage public	Commune	X	Sur poteaux	Moyen
Fibre optique				Pas d'informations
Défense incendie	SMAE	X	Poteau incendie et hydrant	Pas d'informations sur l'état des poteaux incendie

AMENAGEMENTS EXISTANTS A L'ECHELLE DE LA ZAE

Signalisation	Mutualisation dépôt containers	Mobilier urbain	Végétation	Zone de stationnements publique
NON	NON	NON	NON	Quelques places.

Observations complémentaires

Lors de notre visite de terrain, certains occupants nous ont signalés que certains tronçons d'eaux usées n'étaient pas encore en service, apparemment une station de relevage ne serait pas encore en fonctionnement. Il est à noter également que certaines voies ne sont pas équipées de réseau éclairage public. Le stationnement des véhicules légers est plutôt anarchique dans les voies de la zone industrielle. Les réseaux d'eaux pluviales manquent d'entretiens réguliers.

ANNEXE 2 : ANALYSE FONCTIONNELLE DE LA ZAE DE VALLÉE 3

SCHEMA DIRECTEUR DES ZAE DE MAYOTTE	
PHASE 1 : DIAGNOSTIC	
EPCI : CC NORD DE MAYOTE	COMMUNE DE KOUNGOU
ZAE de VALLEE 3 (zone existante / sans la partie carrière)	

ANALYSE URBAINE

	Surface totale	Surface espaces publics	Surface totale parcelles	Parcelle/Friche	Surf. bâtie	Surface jardinée ou arborée	Surface photovoltaïque
en m ²	238 602	60 477	172 902	20 184	33 788	14 775	11 291
en %	100%	26%	73%	12%	20%	9%	33%

à partir SIG
à partir SIG

Pente moyenne	3%	CES	0,2
Epandage moyen	inférieur à 5 m 6,17 m	entre 5 et 10 m 63%	supérieur 10 m 29%

ZONAGE PLU	AUE	Ue	Autres U	A	N
m ²		238602			
%		100%			

à partir SIG

PPR Mouvement de terrain	Hors aléa	Faible	Aléa moyen	Aléa fort
m ²	161 220	49 447	16 552	11 383
%	67,6%	20,7%	6,9%	4,8%

PPR Inondation	Hors aléa	Faible	Aléa moyen	Aléa fort
m ²	160 494	21 448	21 405	35 255
%	67,3%	9,0%	9,0%	14,8%

à partir SIG

SRCE	Oui	Non
Réservoirs de biodiversité	X	
Corridors écologiques		X

NB : Environ 55750m² de ZAE en réservoir de biodiversité

Etat du bâti	BON	MOYEN	MAUVAIS
%	24%	64%	12%
Etat des clôtures	BON	MOYEN	MAUVAIS
%	11%	49%	41%
Etat des espaces extérieurs	BON	MOYEN	MAUVAIS
%	14%	51%	36%

à la parcelle Terrain
% bâti
à la parcelle Terrain
% de linéaire
à la parcelle Terrain

Ve2a
Ve2a

Taille des parcelles	-de 500m ²	500 à 2 000 m ²	2 001 à 5 000m ²	5 001m ² à 1ha	plus d'1 ha
	2363	25917	66553	44588	32390
en%	1%	15%	38%	26%	19%

à partir SIG

Foncier domaine public (non cadastré)	
en m ² et %	0 0%

Foncier usage public	Foncier public ou assimilé		Foncier privé		NR	
en m ² et %	43789	19%	0	0%	16688	7%
Foncier usage privé (lot)	Foncier public ou assimilé		Foncier privé		NR	
en m ² et %	79744	34%	83520	35%	9638	4%

à partir SIG

à partir SIG

	BONNE	MOYENNE	MAUVAISE
Accessibilité	x		
Services offerts aux entreprises			
Visibilité		x	
Qualité architecturale globale		x	

à l'échelle de la zone Terrain
à l'échelle de la zone Terrain
à l'échelle de la zone Terrain
à l'échelle de la zone Terrain

Observations complémentaires

L'état de cette ZAE récente laisse pantois. De nombreuses parcelles en particulier vers le sud semblent innocupées, les espaces publics sont dans un état désastreux. La gestion de la zone est mise en cause par les utilisateurs.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ve2a

	BONNE	MOYENNE	MAUVAISE	
Intégration de la ZAE dans son environnement	x			à partir SIG et Terrain
Interaction avec des milieux naturels fragiles		x		
Gestion des déchets			x	Terrain
Qualité des espaces extérieurs privés		x		Terrain
Qualité des espaces publics			x	Terrain
Entretien des espaces publics			x	Terrain
Prégnance de la signalétique			x	Terrain
Qualité paysagère globale		x		Terrain

Observations complémentaires

Nord de la ZAE qui jouxte une ZNIEFF de type I "Mangroves et zones humides de Longoni". Aléas submersion marine et submersions cyclonique en proximité Nord du site. Espaces extérieurs souvent dégradés, avec accumulation de déchets sur les espaces privés comme publics. Visiblement peu de signalétique au sein de la zone. Malgré tout quelques espaces enherbés au sein de la ZAE.

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS

Pci

TOTAL LINEAIRE DE VOIRIE :	1 450 ml
EMPRISE DES VOIES :	10,00 à 20,00 m

N° DE LA VOIE	Plantations	Trottoirs ml	Stationnement	Largeur chaussée (m)	Type chaussée	ETAT DE LA CHAUSSEE* (ml)		
						BON	MOYEN	MAUVAIS
1	Non	345	100	6,00	Enrobé	345	0	0
2	Non	950	20	5,00	Enrobé	380	180	0
3	Non	1010	0	6,00	Enrobé	545	0	0
TOTAL (ml)						1 270	180	0

TOTAL (m²)	8 140	7 240	900	0
------------	-------	-------	-----	---

RESEAUX EXISTANTS A L'ECHELLE DE LA ZONE				
RESEAU	CONCESSIONNAIRE	PRESENCE	TYPE	ETAT
Eaux pluviales	Commune	X	Ouvrage intercepteur - canalisation	Moyen
Eaux usées	SMAA			Pas d'informations sur les réseaux d'eaux usées.
Eau potable	SMAE	X	Canalisation	Pas d'informations sur l'état des réseaux.
Electricité HT	EDM	X	Souterrain	Bon - Ligne 20 000 volts
Electricité BT	EDM	X	Souterrain - Aérien	Bon - Ligne 400 volts
Télécommunications	ORANGE / SFR	X	Souterrain	Bon
Eclairage public	Commune	X	Sur poteau	Moyen
Fibre optique				Pas d'informations
Défense incendie	SMAE	X	Poteau incendie	Pas d'informations sur le bon fonctionnement des poteaux incendie.

AMENAGEMENTS EXISTANTS A L'ECHELLE DE LA ZAE				
Signalisation	Mutualisation dépôt containers	Mobilier urbain	Végétation	Zone de stationnements publique
Non	Non	Non	Non	Oui mais places manquantes

Observations complémentaires

La visite de terrain n'a pas permis de mettre en évidence la présence de réseaux d'eaux usées. La SMAA n'a pas répondu aux demandes de DT. Les réseaux d'eaux pluviales manquent d'entretiens réguliers.

ANNEXE 3 : ANALYSE FONCTIONNELLE DE LA ZAE DE VALLÉE 2

SCHEMA DIRECTEUR DES ZAE DE MAYOTTE							
PHASE 1 : DIAGNOSTIC							
EPCI : CC NORD DE MAYOTE COMMUNE DE KOUNGOU							
ZAE de VALLEE 2 (zone nord)							

ANALYSE URBAINE

	Surface totale	Surface espaces publics	Surface totale parcelles	Parcelle/Friche	Surf. bâtie	Surface jardinée ou arborée	Surface photovoltaïque
en m ²	55 459	4 977	50 482	0	18 211	4 205	8 736
en %	100%	9%	91%	0%	36%	8%	48%

à partir SIG
à partir SIG

11428

Pente moyenne	3%	CES	0,4
Epannelage moyen	inférieur à 5 m	entre 5 et 10 m	supérieur 10 m
	5,35 m	1%	83%
	192	15143	2735

ZONAGE PLU	AUE	Ue	Autres U	A	N
m ²		55459			
%		100%			

zone Up
à partir SIG

PPR Mouvement de terrain	Hors aléa	Faible	Aléa moyen	Aléa fort
m ²	48 804	6 655	0	0
%	88,0%	12,0%	0,0%	0,0%

à partir SIG

PPR Inondation	Hors aléa	Faible	Aléa moyen	Aléa fort
m ²	27 901	27 558	0	0
%	50,3%	49,7%	0,0%	0,0%

SRCE	Oui	Non
Réservoirs de biodiversité	X	
Corridors écologiques	X	

Environ 15600m² de ZAE en réservoir de biodiversité
Environ 4400m² de ZAE en corridor de biodiversité (forestier)

Etat du bâti	BON	MOYEN	MAUVAIS
%	37%	63%	0%

à la parcelle Terrain

Etat des clôtures	BON	MOYEN	MAUVAIS
%	23%	59%	18%

à la parcelle Terrain
% de linéaire

Ve2a

1439

Etat des espaces extérieurs	BON	MOYEN	MAUVAIS
%	28%	66%	6%

à la parcelle Terrain
% d'espaces non bâtis

Ve2a

43989

Taille des parcelles	-de 500m ²	500 à 2 000 m ²	2 001 à 5 000m ²	5 001m ² à 1ha	plus d'1 ha
en%	1%	6%	59%	25%	0%

à partir SIG

Foncier domaine public (non cadastré)
en m ² et %
770 1%

Foncier usage public	Foncier public ou assimilé		Foncier privé		NR	
en m ² et %	4207	8%	0	0%	0	0%
Foncier usage privé (lot)	Foncier public ou assimilé		Foncier privé		NR	
en m ² et %	44327	80%	6000	11%	0	0%

à partir SIG

à partir SIG

	BONNE	MOYENNE	MAUVAISE
Accessibilité	x		
Services offerts aux entreprises			
Visibilité		x	
Qualité architecturale globale		x	

à l'échelle de la zone Terrain
à l'échelle de la zone Terrain
à l'échelle de la zone Terrain
à l'échelle de la zone Terrain

Observations complémentaires

Cette zone, une des plus ancienne, présente un état assez hétérogène. Certaines entreprises sont manifestement soucieuses du cadre de vie professionnel et ont su planter et rendre agréable leur environnement immédiat, a contrario d'autres. Une portion de voirie est doté d'alignements d'arbres, ce qui crée immédiatement un îlot de fraîcheur.

Absence de découpage parcellaire. Le foncier est en grande partie public (Etat et département) à l'exception de la pointe sud - l'analyse de la taille des parcelles est réalisée à partir des clôtures observées sur le terrain.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VeZa

	BONNE	MOYENNE	MAUVAISE	
Intégration de la ZAE dans son environnement	X			à partir SIG et Terrain
Interaction avec des milieux naturels fragiles			X	
Gestion des déchets		X		Terrain
Qualité des espaces extérieurs privatifs		X		Terrain
Qualité des espaces publics		X		Terrain
Entretien des espaces publics			X	Terrain
Prégnance de la signalétique		X		Terrain
Qualité paysagère globale		x		Terrain

Observations complémentaires

Proximité de la ZNIEFF de type I "Mangroves et zones humides de Longoni". Réservoir de biodiversité et corridor écologique forestier en partie sur site et à sa proximité.
Des espaces publics globalement satisfaisants (trottoirs, signalétiques, ...). Toutefois, soucis de stationnements (stationnement anarchiques), présence de dépôts sauvage/ déchets, et entretien visiblement moyen des espaces publics (compteurs électriques détériorés, ...).

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS

Pci

TOTAL LINEAIRE DE VOIRIE :	580 ml
EMPRISE DES VOIES :	8,00 à 12,00 m

N° DE LA VOIE	Plantations	Trottoirs ml	Stationnement	Largeur chaussée (m)	Type chaussée	ETAT DE LA CHAUSSEE* (ml)		
						BON	MOYEN	MAUVAIS
1	Non	210	20	6,00	Enrobé	0	170	60
2	Non	185	10	6,00	Enrobé	0	170	0
3	Non	NON	NON	6,00	Stabilisé	0	0	180
TOTAL (ml)						0	340	240

TOTAL (m²)	3 480	0	2 040	1 440
------------	-------	---	-------	-------

RESEAUX EXISTANTS A L'ECHELLE DE LA ZONE

RESEAU	CONCESSIONNAIRE	PRESENCE	TYPE	ETAT
Eaux pluviales	Commune	X	Fossé - Caniveau - canalisation	Moyen
Eaux usées	SMAA			Pas d'informations sur les réseaux eaux usées
Eau potable	SMAE	X	Canalisation	Pas d'informations sur l'état des réseaux fonte Ø 100 et 150.
Electricité HT	EDM	X	Souterrain	Pas de retour de EDM suite à notre DT
Electricité BT	EDM	X	Souterrain et aérien	Pas de retour de EDM suite à notre DT
Télécommunications	ORANGE / SFR	X	Souterrain	Bon
Eclairage public	Commune	X	Sur poteaux	Moyen
Fibre optique				Pas d'informations
Défense incendie	SMAE	X	Hydrants	Pas d'informations sur l'état des hydrants.

AMENAGEMENTS EXISTANTS A L'ECHELLE DE LA ZAE

Signalisation	Mutualisation dépôt containers	Mobilier urbain	Végétation	Zone de stationnements publique
NON	NON	NON	NON	Quelques places

Observations complémentaires

La visite de terrain n'a pas permis de mettre en évidence la présence de réseaux d'eaux usées. La SMAA n'a pas répondu aux demandes de DT. Le stationnement des véhicules se fait de façon anarchique ou sur les trottoirs. Une impasse n'est plus accessible du fait de la présence de bus hors d'usage. Les réseaux d'eaux pluviales manquent d'entretiens réguliers.

