

Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Conseil d'administration

Séance n° 3 du 25 novembre 2021

Délibération 2021 - 25.

Approbation du compte rendu du Conseil d'administration du 17 juin 2021

**Le Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte,
après en avoir délibéré :**

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code rural et de la pêche maritime,

Vu la loi n°2015-1268 du 14 octobre 2015 portant création de l'Etablissement,

Vu le décret n° 2017-341 du 15 mars 2017 relatif à l'établissement,

Vu le projet de compte-rendu du conseil d'administration du 17 juin 2021,

Sur proposition de son Président,

Approuve le compte-rendu sans réserve à l'unanimité.

A Mamoudzou le 25 novembre 2021,
Le Président du Conseil d'Administration,

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le **07 DEC. 2021**
Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte, le **8/12/21** Jacques TOUCHEFEU

Le préfet de Mayotte
Délégué du Gouvernement

Thierry SUQUET

Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Conseil d'administration

Séance n° 3 du 25 novembre 2021

Délibération 2021 - 26.

Election des Vice-présidents

Le Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte, après en avoir délibéré :

Vu le code de l'urbanisme,

Vu la loi n°2015-1268 du 14 octobre 2015 portant création de l'Etablissement,

Vu le décret n° 2017-341 du 15 mars 2017 relatif à l'Etablissement,

Vu le règlement intérieur institutionnel,

Vu la délibération n°2017-13 du 30 novembre 2017 portant élection des Vice-présidents au sein de l'EPFAM,

Sur proposition du président,

DECIDE

Article 1 :

La présidence du Conseil d'administration étant confiée par les textes à l'Etat, les deux postes de vice-président sont pourvus par deux membres issus du collège des élus (délibération 2017-13 du 30 novembre 2017) avec, a minima, un poste réservé à l'un des représentants du Conseil départemental.

Article 2 :

M. Abdul KAMARDINE est élu 1^{er} Vice-président de l'EPFAM

M. Ben Youssef CHIHABOUDINE est élu 2nd Vice-président de l'EPFAM.

A Mamoudzou le 25 novembre 2021,
Le Président du Conseil d'Administration,

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le

Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte, le

07 DEC. 2021

8/12/21

Jacques TOUCHEFEU

Le préfet de Mayotte
Délégué du Gouvernement

Thierry SUQUET



Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Conseil d'administration

Séance n° 3 du 25 novembre 2021

Délibération 2021 - 27

Approbation de la Convention opérationnelle entre l'EPFAM et la commune d'Acoua dans le cadre de l'opération d'aménagement urbain Acoua Résilience

Le Conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code rural et de la pêche maritime,

Vu la loi n° 2015-1268 du 14 octobre 2015 portant création de l'Établissement,

Vu le décret n° 2017-341 du 15 mars 2017 relatif à l'Établissement,

Vu la délibération n°2018-25 du 28/11/2018 relative à la convention préopérationnelle entre la Commune d'Acoua et l'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM) concernant l'aménagement urbain des fronts de mer d'Acoua et Mtsangadoua et du quartier Marouvatou.

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des éléments présentés et notamment du projet de convention opérationnelle entre l'EPFAM et la commune d'Acoua dans le cadre de l'opération d'aménagement urbain Acoua Résilience,

Sur proposition de son Président,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver la convention opérationnelle entre l'EPFAM et la commune d'Acoua dans le cadre d'une première opération d'aménagement urbain à Acoua.

Article 2 : d'autoriser le Directeur Général à signer avec la commune d'Acoua la convention opérationnelle annexée à la présente délibération et à procéder en tant que de besoin, à des adaptations mineures d'ordre rédactionnel.

Article 3 : La présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prévues par la réglementation en vigueur.

Article 4 : Le Directeur Général est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Mamoudzou le 25 novembre 2021
Le Président du Conseil d'Administration,

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le

Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte le 8/12/21 Jacques TOUCHEFEU

Le préfet de Mayotte
Délégué du Gouvernement

Thierry SUC

EPFAM
ETABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER &
D'AMENAGEMENT
MAYOTTE

Boulevard Marcel HENRY
Cavani - BP 600 - Kawéni
97600 Mamoudzou
0269 63 39 60
contact@epfam.fr

07 DEC. 2021

Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Conseil d'administration

Séance n° 3 du 25 novembre 2021

Délibération 2021 - 28.

Approbation des objectifs et modalités de la concertation pour l'opération d'aménagement urbain
Acoua Résilience

Le Conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code rural et de la pêche maritime,

Vu la loi n° 2015-1268 du 14 octobre 2015 portant création de l'Établissement,

Vu le décret n° 2017-341 du 15 mars 2017 relatif à l'Établissement,

Vu la délibération n°2018-25 du 28/11/2018 relative à la convention préopérationnelle entre la Commune d'Acoua et l'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM) concernant l'aménagement urbain des fronts de mer d'Acoua et Mtsangadoua et du quartier Marouvatou.

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des éléments présentés et notamment du projet de convention opérationnelle entre l'EPFAM et la commune d'Acoua dans le cadre de l'opération d'aménagement urbain Acoua Résilience,

Sur proposition de son Président,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver les objectifs de l'opération d'aménagement définis comme suit :

- Protéger : Mettre à l'abri les habitants situés dans les zones fréquemment inondées
- Valoriser : Restaurer la plaine d'expansion des crues et le front de mer
- Développer : Réaliser une opération urbaine mixte en extension
- Relier : Améliorer les liaisons douces entre les deux villages en valorisant les activités de loisirs et de tourisme

Article 2 : d'engager la concertation préalable à ce projet d'aménagement, conformément aux dispositions des articles L. 103-2 à L. 103-4 du code de l'urbanisme, selon les modalités suivantes :

- Avis administratifs annonçant la date d'ouverture et celle de clôture de la concertation ; qui feront l'objet d'une parution dans un journal local, d'une publication sur le site internet de l'EPFAM (www.epfam.fr), et d'un affichage aux emplacements prévus à cet effet à l'EPFAM, en mairie d'Acoua ;
- Organisation, au minimum, d'une (1) réunion publique ;
- Mise à disposition du public pendant une durée d'un mois, au siège de l'EPFAM et en mairie d'Acoua, d'un dossier de concertation préalable et d'un cahier destiné à recueillir les

observations du public ; le dossier sera également consultable sur le site internet de l'EPFAM (www.epfam.fr) ;

- Annonce des dates de mise à disposition du dossier et des dates de réunion publique sur le site internet de l'EPFAM (www.epfam.fr) et par voie de presse.

Article 3 : de préciser que la concertation se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration de l'opération d'aménagement avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Article 4 : La présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prévues par la réglementation en vigueur.

Article 5 : Monsieur le directeur général est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Mamoudzou le 25 novembre 2021
Le Président du Conseil d'Administration,

Jacques TOUCHEFEU

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le

07 DEC. 2021

Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte le 8/12/21

Le préfet de Mayotte
Délégué du Gouvernement

Thierry SUQUET

Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Conseil d'administration

Séance n° 3 du 25 novembre 2021

Délibération 2021 - 29.

Objectifs de l'opération et modalités de la concertation pour l'aménagement de l'opération de
Résorption de l'Habitat Insalubre à Bazama-Bandrajou

Le Conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code rural et de la pêche maritime,

Vu la loi n° 2015-1268 du 14 octobre 2015 portant création de l'Établissement,

Vu le décret n° 2017-341 du 15 mars 2017 relatif à l'Établissement,

Vu la délibération 2018-21 du 28 novembre 2018 relative à la convention préopérationnelle
d'aménagement du site de Bazama-Bandrajou avec la Commune de Mamoudzou,

Vu la délibération 2020-19 du 30 novembre 2020 approuvant la convention opérationnelle
d'aménagement du quartier Bazama-Bandrajou,

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des éléments présentés et notamment :

- les ambitions et partis pris de projet définis à l'issue de la réalisation de l'Esquisse,
- les enjeux opérationnels,

Sur proposition de son Président,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver les objectifs de l'opération d'aménagement définis comme suit :

- résorption de noyaux d'habitat insalubre ;
- désenclavement du quartier ;
- aménagement d'ensemble et valorisation des disponibilités foncières pour constituer une unité de vie mixte et équipée.

Article 2 : d'engager la concertation préalable à ce projet d'aménagement, conformément aux dispositions des articles L. 103-2 à L. 103-4 du code de l'urbanisme, selon les modalités suivantes :

- Avis administratifs annonçant la date d'ouverture et celle de clôture de la concertation ; qui feront l'objet d'une parution dans un journal local, d'une publication sur le site internet de l'EPFAM (www.epfam.fr), et d'un affichage aux emplacements prévus à cet effet à l'EPFAM, en mairie de Mamoudzou ;
- Organisation, au minimum, d'une (1) réunion publique ;
- Mise à disposition du public pendant une durée d'un mois, au siège de l'EPFAM et en mairie de Mamoudzou, d'un

dossier de concertation préalable et d'un cahier destiné à recueillir les observations du public ; le dossier sera également consultable sur le site internet de l'EPFAM (www.epfam.fr) ;

- Annonce des dates de mise à disposition du dossier et des dates de réunion publique sur le site internet de l'EPFAM (www.epfam.fr) et par voie de presse.

Article 3 : de préciser que la concertation se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration de l'opération d'aménagement avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Article 4 : La présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prévues par la réglementation en vigueur.

Article 5 : Monsieur le directeur général est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Mamoudzou le 25 novembre 2021

Le Président du Conseil d'Administration,

Jacques TOUCHEFEU

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le 07 DEC. 2021
Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte le 01/12/21

Le préfet de Mayotte
Délégué du Gouvernement

Thierry SUQUET

Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Conseil d'administration
Séance n° 3 du 25 novembre 2021
Délibération 2021 - 30.

Bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC de Mjini Héritage à Bandré

Le Conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code rural et de la pêche maritime,

Vu la loi n° 2015-1268 du 14 octobre 2015 portant création de l'Établissement,

Vu le décret n° 2017-341 du 15 mars 2017 relatif à l'Établissement,

Vu les délibérations n°2017-21 du 30/11/2017, n°2019-17 du 27/06/2019, n°2018-14 du 21/06/2018, relatives respectivement à la convention préopérationnelle et aux conventions de veille et d'ingénierie à la maîtrise foncière entre la Communauté de communes du Sud (CCSUD) et l'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM) concernant l'aménagement d'un quartier urbain mixte, sur le site de Mjini situé dans la commune de Bandré,

Vu la délibération n°2018-06 du 22/02/2018 du conseil d'administration de l'EPFAM, approuvant les objectifs de l'opération et modalités de la concertation pour l'aménagement de la zone de Mjini.

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des éléments présentés et notamment :

- Le rapport tirant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC de Mjini Héritage à Bandré

Sur proposition de son Président,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC de Mjini Héritage à Bandré joint à la présente délibération et ses annexes

Article 2 : de prendre acte que le bilan de la concertation sera mis à la disposition du public conformément au délai de mise à disposition du public du dossier de création de la ZAC.

Article 3 : de donner pouvoir au Directeur Général pour accomplir toutes les formalités nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération. Elle fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prévues par la réglementation en vigueur.

A Mamoudzou le 25 novembre 2021,
Le Président du Conseil d'Administration

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le 07 DEC. 2021

Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte, le 8/12/21

Le préfet de Mayotte
Délégué du Gouvernement

Jacques TOUCHEFEU

Thierry SUQUET



EPFAM
ETABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
D'AMENAGEMENT
MAYOTTE

Boulevard Marcel HENRY
Cavani - BP 600 - Kawéni
97600 Mamoudzou
0269 63 39 60
contact@epfam.fr

Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Conseil d'administration
Séance n°3 du 25 novembre 2021
Délibération 2021 - 31.

Création de la zone d'aménagement concerté de Mjini Héritage à Bandré

Le Conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code rural et de la pêche maritime,

Vu la loi n° 2015-1268 du 14 octobre 2015 portant création de l'Établissement,

Vu le décret n° 2017-341 du 15 mars 2017 relatif à l'Établissement,

Vu les délibérations n°2017-21 du 30/11/2017, n°2019-17 du 27/06/2019, n°2018-14 du 21/06/2018, relatives respectivement à la convention préopérationnelle et aux conventions de veille et d'ingénierie à la maîtrise foncière entre la Communauté de communes du Sud (CCSUD) et l'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM) concernant l'aménagement d'un quartier urbain mixte, sur le site de Mjini situé dans la commune de Bandré,

Vu la délibération n°2018-06 du 22/02/2018 du conseil d'administration de l'EPFAM, approuvant les objectifs de l'opération et modalités de la concertation pour l'aménagement de la zone de Mjini.

Vu la délibération 2021-30 approuvant le bilan de la Concertation,

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des éléments présentés et notamment :

- Le rapport de présentation du dossier création de la ZAC de Mjini Héritage,
- L'étude d'impact environnemental du projet de Mjini Héritage,

Sur proposition de son Président,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver le dossier de création de la ZAC de Mjini Héritage à Bandré

Article 2 : de donner pouvoir au Directeur Général, pour recueillir l'avis de la collectivité compétente conformément à l'article R. 311-3 du code de l'urbanisme, et saisir le préfet afin d'organiser la participation du public conformément à l'article L 123-19 du code de l'environnement.

Article 3 : de donner pouvoir au Directeur Général pour accomplir toutes les formalités nécessaires à la mise en œuvre de la ZAC ainsi que les opérations en relevant.



Article 3 : de donner pouvoir au Directeur Général pour accomplir toutes les formalités nécessaires à la mise en œuvre de la ZAC ainsi que les opérations en relevant.

Article 4 : La présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prévues par la réglementation en vigueur.

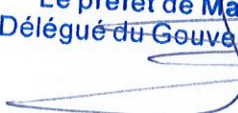
Mamoudzou le 25 novembre 2021

Le Président du Conseil d'Administration,

Jacques TOUCHEFEU

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le **07 DEC. 2021**

Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte le **8/12/21**

Le préfet de Mayotte
Délégué du Gouvernement

Thierry SUQUET

Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Conseil d'administration
Séance n°3 du 25 novembre 2021
Délibération 2021 - 32.

Approbation de la convention opérationnelle entre l'EPFAM et la CCSUD dans le cadre de l'opération d'aménagement de Mjini Héritage à Bandré

Le Conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code rural et de la pêche maritime,

Vu la loi n° 2015-1268 du 14 octobre 2015 portant création de l'Établissement,

Vu le décret n° 2017-341 du 15 mars 2017 relatif à l'Établissement,

Vu les délibérations n°2017-21 du 30/11/2017, n°2019-17 du 27/06/2019, n°2018-14 du 21/06/2018, relatives respectivement à la convention préopérationnelle et aux conventions de veille et d'ingénierie à la maîtrise foncière entre la Communauté de communes du Sud (CCSUD) et l'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM) concernant l'aménagement d'un quartier urbain mixte, sur le site de Mjini situé dans la commune de Bandré,

Vu la délibération n°2018-06 du 22/02/2018 du conseil d'administration de l'EPFAM, approuvant les objectifs de l'opération et modalités de la concertation pour l'aménagement de la zone de Mjini.

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des éléments présentés et notamment :

- La convention opérationnelle établie entre l'EPFAM et la CCSUD

Sur proposition de son Président,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver la convention opérationnelle entre l'EPFAM et la Communauté de communes du sud dans le cadre de l'opération d'aménagement de Mjini Héritage à Bandré

Article 2 : d'autoriser le Directeur Général à signer avec la Communauté de communes du sud la convention opérationnelle annexée à la présente délibération et à procéder en tant que de besoin, à des adaptations mineures d'ordre rédactionnel.

Article 3 : La présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prévues par la réglementation en vigueur.

Article 4 : Le Directeur Général est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Mamoudzou le 25 novembre 2021

Le Président du Conseil d'Administration,

Jacques TOUCHEFEU

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le **07 DEC. 2021**

Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte le 8/12/21

Le préfet de Mayotte
Délégué du Gouvernement

Thierry SUQUET

Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Conseil d'administration
Séance n° 3 du 25 novembre 2021
Délibération 2021 - 33.

Approbation du bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC de l'Ecoparc des Badamiers en Petite-Terre

Le Conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code rural et de la pêche maritime,

Vu la loi n° 2015-1268 du 14 octobre 2015 portant création de l'Établissement,

Vu le décret n° 2017-341 du 15 mars 2017 relatif à l'Établissement,

Vu les délibérations n°2018-12 du 21/06/2018, n°2019-18 du 27/06/2019, n°2019-19 du 27/06/2019, relatives respectivement à la convention de partenariat et aux conventions de veille et d'ingénierie à la maîtrise foncière entre la Communauté de communes de Petite-Terre (CCPT) et l'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM) concernant l'aménagement de la zone d'activités économiques (ZAE) dit Ecoparc des Badamiers, à la pointe des Badamiers sur la commune de Dzaoudzi-Labattoir,

Vu la délibération n°2020-18 du 30/11/2020 du conseil d'administration de l'EPFAM, approuvant les objectifs de l'opération et modalités de la concertation pour l'aménagement du quartier économique des Badamiers.

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des éléments présentés et notamment :

- Le rapport tirant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC de l'Ecoparc des Badamiers en Petite-Terre

Sur proposition de son Président,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC de l'Ecoparc des Badamiers joint à la présente délibération et ses annexes

Article 2 : de prendre acte que le bilan de la concertation sera mis à la disposition du public conformément au délai de mise à disposition du public du dossier de création de la ZAC.

Article 3 : de donner pouvoir au Directeur Général pour accomplir toutes les formalités nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Article 4 : La présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prévues par la réglementation en vigueur.

Mamoudzou le 25 novembre 2021

Le Président du Conseil d'Administration,

Jacques TOUCHEFEU

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le **07 DEC. 2021**

Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte le **8/12/21**

Le préfet de Mayotte
Délégué du Gouvernement

Thierry SUQUET

Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Conseil d'administration

Séance n°3 du 25 novembre 2021

Délibération 2021 - 34.

Création de la zone d'aménagement concerté de l'Ecoparc des Badamiers

Le Conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code rural et de la pêche maritime,

Vu la loi n° 2015-1268 du 14 octobre 2015 portant création de l'Établissement,

Vu le décret n° 2017-341 du 15 mars 2017 relatif à l'Établissement,

Vu les délibérations n°2018-12 du 21/06/2018, n°2019-18 du 27/06/2019, n°2019-19 du 27/06/2019, relatives respectivement à la convention de partenariat et aux conventions de veille et d'ingénierie à la maîtrise foncière entre la Communauté de communes de Petite-Terre (CCPT) et l'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM) concernant l'aménagement de la zone d'activités économiques (ZAE) dit Ecoparc des Badamiers, à la pointe des Badamiers sur la commune de Dzaoudzi-Labattoir,

Vu la délibération n°2020-18 du 30/11/2020 du conseil d'administration de l'EPFAM, approuvant les objectifs de l'opération et modalités de la concertation pour l'aménagement du quartier économique des Badamiers.

Vu la délibération 2021-33 approuvant le bilan de la concertation,

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des éléments présentés et notamment :

- Le rapport de présentation du dossier création de la ZAC de l'Ecoparc des Badamiers,
- L'étude d'impact environnemental du projet de l'Ecoparc des Badamiers,

Sur proposition de son Président,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver le dossier de création de la ZAC de l'Ecoparc des Badamiers en Petite-Terre

Article 2 : de donner pouvoir au Directeur Général, pour recueillir l'avis de la collectivité compétente conformément à l'article R. 311-3 du code de l'urbanisme, et saisir le préfet afin d'organiser la participation du public conformément à l'article L 123-19 du code de l'environnement.



Article 3 : de donner pouvoir au Directeur Général pour accomplir toutes les formalités nécessaires à la mise en œuvre de la ZAC ainsi que les opérations en relevant.

Article 4 : La présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prévues par la réglementation en vigueur.

Mamoudzou le 25 novembre 2021

Le Président du Conseil d'Administration,

Jacques TOUCHEFEU

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le **07 DEC. 2021**

Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte le **8/12/21**

Le préfet de Mayotte
Délégué du Gouvernement

Thierry SUQUET

Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Conseil d'administration
Séance n° 3 du 25 novembre 2021
Délibération 2021 - 35.

Approbation de la charte de gouvernance entre l'EPFAM et la CADEMA dans le cadre de
l'opération d'aménagement de la ZAC de Doujani

Le Conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code rural et de la pêche maritime,

Vu la loi n° 2015-1268 du 14 octobre 2015 portant création de l'Établissement,

Vu le décret n° 2017-341 du 15 mars 2017 relatif à l'Établissement,

Vu la délibération n°2017-19 du 30/11/2017 du conseil d'administration de l'EPFAM relative à la convention opérationnelle entre la Commune de Mamoudzou et l'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM) concernant l'aménagement de la ZAC de Doujani à Mamoudzou,

Vu la délibération n°42/CADEMA/2017 du 9/12/2017 du conseil communautaire de la CADEMA définissant les compétences prises par celle-ci et notamment en matière d'aménagement de l'espace communautaire,

Vu le courrier du président de la CADEMA en date du 6 septembre 2021 sollicitant la mise en place d'une charte de gouvernance formalisant le rôle de la CADEMA dans le cadre de l'opération d'aménagement,

Considérant l'intérêt pour la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC de Doujani de formaliser le rôle et les engagements de la CADEMA dans la gouvernance de celle-ci, sans préjudice aux engagements pris par l'EPFAM et la Commune de Mamoudzou dans le cadre de la convention opérationnelle susvisée,

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des éléments présentés et notamment :

- La Charte de gouvernance entre l'EPFAM et la CADEMA dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC de Doujani

Sur proposition de son Président,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver la Charte de gouvernance entre l'EPFAM et la CADEMA dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC de Doujani

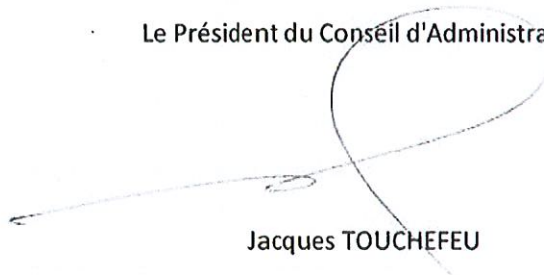
Article 2 : d'autoriser le Directeur Général à signer avec la CADEMA la charte de gouvernance annexée à la présente délibération et à procéder en tant que de besoin, à des adaptations mineures d'ordre rédactionnel.

Article 3 : La présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prévues par la réglementation en vigueur.

Article 4 : Le Directeur Général est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Mamoudzou le 25 novembre 2021

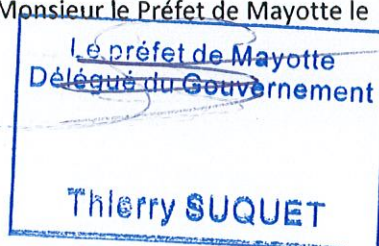
Le Président du Conseil d'Administration,



Jacques TOUCHEFEU

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le 07 DEC. 2021

Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte le 8/12/21



Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Conseil d'administration
Séance n°3 du 25 novembre 2021
Délibération 2021 - 36.

Approbation de la charte de gouvernance entre l'EPFAM et la CADEMA dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC de Tsararano-Dembéni

Le Conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code rural et de la pêche maritime,

Vu la loi n° 2015-1268 du 14 octobre 2015 portant création de l'Établissement,

Vu le décret n° 2017-341 du 15 mars 2017 relatif à l'Établissement,

Vu la délibération n°2017-18 du 30/11/2017 du conseil d'administration de l'EPFAM relative à la convention opérationnelle entre la Commune de Dombéni et l'Etablissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM) concernant l'aménagement de la ZAC de Tsararano-Dombéni,

Vu la délibération n°42/CADEMA/2017 du 9/12/2017 du conseil communautaire de la CADEMA définissant les compétences prises par celle-ci et notamment en matière d'aménagement de l'espace communautaire,

Vu le courrier du président de la CADEMA en date du 6 septembre 2021 sollicitant la mise en place d'une charte de gouvernance formalisant le rôle de la CADEMA dans le cadre de l'opération d'aménagement,

Considérant l'intérêt pour la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC de Tsararano-Dombéni de formaliser le rôle et les engagements de la CADEMA dans la gouvernance de celle-ci, sans préjudice aux engagements pris par l'EPFAM et la Commune de Dombéni dans le cadre de la convention opérationnelle susvisée,

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des éléments présentés et notamment :

- La Charte de gouvernance entre l'EPFAM et la CADEMA dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC de Tsararano-Dombéni

Sur proposition de son Président,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver la Charte de gouvernance entre l'EPFAM et la CADEMA dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC de Tsararano-Dombéni



EPFAM
ETABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
D'AMENAGEMENT
MAYOTTE

Boulevard Marcel HENRY
Cavani - BP 600 - Kawéni
97600 Mamoudzou
0269 63 39 60
contact@epfam.fr

Article 2 : d'autoriser le Directeur Général à signer avec la CADEMA la charte de gouvernance annexée à la présente délibération et à procéder en tant que de besoin, à des adaptations mineures d'ordre rédactionnel.

Article 3 : La présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prévues par la réglementation en vigueur.

Article 4 : Le Directeur Général est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Mamoudzou le 25 novembre 2021

Le Président du Conseil d'Administration,



Jacques TOUCHEFEU

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le **07 DEC. 2021**

Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte le **8/12/21**



Le préfet de Mayotte
Délégué du Gouvernement

Thierry SUQUET

Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Conseil d'administration

Séance n° 3 du 25 novembre 2021

Délibération 2021 - 37.

Financement de la tranche 1 de la ZAC de Tsararano-Dembéni

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.31.1-1 et suivants et R.31.1-1 et suivants,

Vu le code de l'environnement et notamment son article L. 122-5,

Vu la loi n°2015-1268 du 14 octobre 2015 portant création de l'Etablissement,

Vu le décret n°2017-341 du 15 mars 2017 relatif à l'Etablissement,

Vu la délibération du Conseil d'administration n° 2017-18 en date du 30 novembre 2017 relative à la convention opérationnelle passée avec la commune de Dombeni,

Vu la délibération du conseil d'administration n° 2017-25 en date du 30 novembre 2017 relative à la convention de maîtrise foncière passée avec la commune de Dombeni,

Vu la délibération du conseil d'administration n° 2018-4 en date du 22 février 2018 approuvant les objectifs de l'opération et les modalités de la concertation de la zone de Tsararano-Dombeni,

Vu la délibération n°2019- 26 du 28 novembre 2019 tirant le bilan de la concertation,

Vu la délibération n° 2019-27 du 28 novembre 2019, approuvant le dossier de création de la ZAC de Tsararano-Dembéni,

Vu la délibération n°2019-31 relative à la mise en œuvre d'une procédure d'enquête publique unique préalable à déclaration d'utilité publique du projet, à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, conjointe à une enquête parcellaire et portant sur une demande d'autorisation environnementale,

Vu la délibération n°150/CD/2019 du conseil municipal de la commune de Dombéni en date du 21 décembre 2019 donnant un avis favorable à la création de la ZAC,

Vu l'avis de l'Autorité environnementale en date du 8 octobre 2020 et du mémoire en réponse du maître d'ouvrage aux recommandations formulées,

Vu la demande déposée à la préfecture de Mayotte en date du 15 juillet 2020 relative à l'organisation de la participation du public par voie électronique en application des articles L123-19-1 et suivants du Code de l'environnement,

Vu la demande déposée à la préfecture de Mayotte en date du 15 juillet 2020 relative la création de la ZAC Tsararano-Dembéni en vertu de l'article L311-1 du Code de l'urbanisme,

Vu la délibération 2020-9 du 30 novembre 2020 portant approbation du dossier de réalisation de la ZAC de Tsararano-Dembéni, validant le bilan financier global et équilibré de la ZAC,

Vu la délibération n°2019-10 du 30 novembre 2020 portant approbation du programme des équipements publics de la ZAC de Tsararano-Dembéni,

Vu la délibération n°2020-11 du 30 novembre 2020 portant autorisation de solliciter l'ouverture de l'enquête parcellaire de la ZAC de Tsararano-Dembéni,

Vu le protocole signé le 24 mars 2016 entre l'Etat et le conseil département valant réglementation de l'usage du Fonds Régional d'Aménagement Foncier et Urbain (FRAFU),

Le projet de la ZAC Tsararano-Dembéni porté par l'EPFAM consiste à réaliser 2050 logements ainsi que des équipements structurants. L'objectif est de répondre à l'explosion démographique tout en favorisant la cohésion sociale, la mixité sociale, la mixité fonctionnelle, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique en proximité des centres bourg et des centres-villes. Le projet a pour objet également de répondre à des attentes à l'échelle du département notamment sur la question du logement, du commerce et service pour désengorger la capitale, du positionnement du territoire communal de Dombeni comme centre universitaire etc.

Le projet de la ZAC de Tsararano-Dembéni étant maintenant inscrit dans une démarche de labellisation « écoquartier », inscription qui lui permet de solliciter des financements « bonifiés » dans le cadre du FRAFU,

Considérant le bilan général de l'opération arrêté comme suit,

Bilan d'aménagement ZAC Tsararano-Dembéni

DEPENSES		RECETTES	
1- Acquisitions foncières	13 260 000 €	Ventes charges foncières	41 358 389 €
ZAC	11 425 000 €	Logements sociaux	6 338 124 €
Aménagements bord de rivière et plaine	190 000 €	LATS, AHH, AH	1 056 354 €
Zone humide (TAU/N)	450 000 €	LAS	1 300 128 €
Fermes urbaines (compensation agricole)	600 000 €	LLTS	1 868 834 €
Aléas	595 000 €	LLS	2 112 708 €
2- Etudes pré-opérationnelles	1 206 856 €	Logement intermédiaire (PLS/PSLA)	10 482 325 €
Topographiques	134 900 €	Logement libre	11 863 555 €
Ingénierie géotechnique G1 G2	60 000 €	Bureaux	2 183 795 €
Investigations géotechniques G1 G2	100 000 €	Grande surface	912 500 €
Maîtrise d'œuvre - pré-opérationnelle	677 625 €	Commerces/activités/services	1 898 000 €
Environnementales	184 331 €	Gendarmerie	2 800 000 €
MOUS	50 000 €	Equipements publics	4 880 050 €
3-Travaux de viabilisation	42 000 000 €	FRAFU études	960 000 €
Aléas travaux	2 100 000 €	Etat	480 000 €
4-Honoraires travaux (MOE)	2 050 000 €	Département	480 000 €
OPC	400 000 €	FRAFU travaux	25 250 000 €
PRO	400 000 €	Subvention FRAFU primaire STEU	2 000 000 €
DCE/ACT	144 000 €	Etat / FEDER (école) - 100%	
VISA	112 000 €	Autres (Conseil dpt / DJSCS)	267 051 €
DET	400 000 €	Participations constructeurs (RHI)	- €
AOR	64 000 €	Conservatoire du littoral	215 000 €
CSPS	420 000 €		
Suivi environnemental	110 000 €		
5- Mesures environnementales (ERC) (hors foncier)	990 000 €		
6- Compensations agricoles (hors foncier)	1 650 000 €		
7-Frais financiers	1 000 000 €		
8-Frais de gestion	3 793 584 €		
Commercialisation	413 584 €		
Divers (concertation)	20 000 €		
Rémunération aménageur	3 360 000 €		
9-Participation aménageur	2 000 000 €		
STEP	2 000 000 €		
Ecoles	pm		
TOTAL	70 050 440 €	TOTAL	70 050 440 €

Considérant l'importance du projet au vu des problématiques de la commune et du territoire,

Sur proposition de son Président,



Le Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte, après en avoir délibéré :

Article 1 : Modifie le bilan financier de la tranche 1 de l'opération comme suit :

		SIMULATION BILAN T1			SIMULATION BILAN T1
DEPENSES	1- Acquisitions foncières	8 080 780 €	Ventes charges foncières	23 506 289 €	RECETTES
	ZAC	6 455 981 €	Total logements	14 874 259 €	
	Aménagements bord de rivière et plaine	190 000 €	Total logements sociaux	2 835 064 €	
	Zone humide(1AU/N)	450 000 €	LATS, AHH, AH	472 511 €	
	Fermes urbaines (compensation agricole)	600 000 €	LAS	581 552 €	
	Aléas	384 799 €	LLTS	835 980 €	
	2- Etudes pré-opérationnelles	1 206 856 €	LLS	945 021 €	
	Topographiques	134 900 €	Logement intermédiaire (PLS/PSLA)	6 396 890 €	
	Ingénierie géotechnique G1 G2	60 000 €	Logement libre	6 691 983 €	
	Investigations géotechniques G1 G2	100 000 €	Bureaux	1 892 622 €	
	Maîtrise d'œuvre - pré-opérationnelle	677 625 €	Grande surface	912 500 €	
	Environnementales	184 331 €	Commerces/activités/services	1 898 000 €	
	MOUS	50 000 €	Gendarmerie	- €	
	3-Travaux de viabilisation (yc aléa)	20 818 982 €	Equipements publics	2 879 230 €	
	4-Honoraires travaux (MOE)	1 025 000 €	FRAFU études	960 000 €	
	OPC	200 000 €	Etat	480 000 €	
	PRO	200 000 €	Département	480 000 €	
	DCE/ACT	72 000 €	FRAFU travaux	11 250 000 €	
	VISA	56 000 €	Subvention FRAFU primaire STEU	- €	
	DET	200 000 €	Autres (Conseil dpt./ DJSCS)	267 051 €	
	AOR	32 000 €	Participations constructeurs (RHI)	- €	
	CSPS	210 000 €	Conservatoire du littoral	215 000 €	
	Suivi environnemental	55 000 €	Fond propres EPFAM	- €	
	5- Mesures environnementales (ERC) (hors foncier)	453 730 €	TOTAL	36 198 340 €	
	6- Compensations agricoles (hors foncier)	300 000 €			
	7-Frais financiers	500 000 €			
	8-Frais de gestion	1 812 992 €			
	Commercialisation	206 792 €			
	Divers (concertation)	20 000 €			
	Rémunération aménageur	1 586 200 €			
	9-Participation aménageur	2 000 000 €			
	STEP	2 000 000 €			
	Ecoles	- €			
	TOTAL	36 198 340 €			

Article 2 : Charge M. le directeur de la complétude du dossier de labellisation « écoquartier » du projet de Tsararano-Dembéni, et de la sollicitation des subventions bonifiées correspondantes,

Article 3 : Donne pouvoir au Directeur Général pour accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Mamoudzou le 25 novembre 2021
Le Président du Conseil d'administration,

Jacques TOUCHEFEU

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le 07 DEC. 2021
Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte, le 8/12/21

Le préfet de Mayotte
Délégué du Gouvernement

Thierry SUQUET

Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Conseil d'administration
Séance n°3 du 25 novembre 2021
Délibération 2021 - 38.

Développement et structuration des filières de production sur foncier d'Etat (Titres 348, 223, 222, 312, 317, 720) – Renforcement des effectifs du pôle agricole

Le Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte, après en avoir délibéré :

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code rural et de la pêche maritime,

Vu la loi n°2015-1268 du 14 octobre 2015 portant création de l'Etablissement,

Vu le décret n° 2017-341 du 15 mars 2017 relatif à l'Etablissement,

Vu note de stratégie agricole à Mayotte réalisée par le Direction de l'Alimentation de l'Agriculture et de la Forêt (DAAF)

Vu les orientations d'aménagement agricoles urbains préconisé par l'EPFAM et propositions d'aménagement des études préalables agricoles

Vu la nécessité d'organiser et de structurer l'exploitation agricole du foncier de l'Etat

Sur proposition de son Président,

1°- Approuve, sous réserves de la mise en place des financements au titre de la mesure **16.4.1 : Approches collectives sur des projets de structuration de filières** du FEADER, le recrutement de deux agents de développement local dont l'objectif est de contribuer au développement et à la structuration de filières sur le foncier Etat.

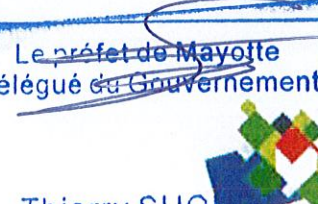
2°- Charge le directeur de la mise en place des financements et à procéder par la suite aux recrutements.

Mamoudzou le 25 novembre 2021
Le Président du Conseil d'Administration,

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le **07 DEC. 2021**

Jacques TOUCHEFEU

Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte, le **8/12/21**

Le préfet de Mayotte
Délégué du Gouvernement

Thierry SUQUET

Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Conseil d'administration
Séance n°3 du 25 novembre 2021
Délibération 2021 - 39.

Approbation d'une opération pour la réalisation de parcelles expérimentales et démonstratives de jardin familial urbain

Le Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte, après en avoir délibéré :

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code rural et de la pêche maritime,

Vu la loi n°2015-1268 du 14 octobre 2015 portant création de l'Etablissement,

Vu le décret n° 2017-341 du 15 mars 2017 relatif à l'Etablissement,

Vu note de stratégie agricole à Mayotte réalisée par la Direction de l'Alimentation de l'Agriculture et de la Forêt (DAAF)

Vu les orientations d'aménagement agricoles urbains préconisé par l'EPFAM et propositions d'aménagement des études préalables agricoles

Sur proposition de son Président,

1°- Approuve le lancement d'une opération expérimentale pour la réalisation de parcelles démonstratives de jardin familial urbain

2°- Approuve la convention de partenariat entre les propriétaires, les gestionnaires, les partenaires et l'EPFAM relative à l'aménagement et le suivi expérimental d'un parcelle type de jardin familial urbain

3°- Autorise le directeur général à signer avec les propriétaires, les gestionnaires et les partenaires, la convention opérationnelle annexée à la présente délibération et de procéder en tant que de besoin, à des adaptations mineures d'ordre rédactionnel,

4°- Charge le directeur de la mise en place des financements et l'autorise à signer les protocoles, conventions y afférent et notamment de groupement de commandes

Mamoudzou le 25 novembre 2021
Le Président du Conseil d'Administration,

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le

07 DEC. 2021

Jacques TOUCHEFEU

Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte, le

8/12/21

Le préfet de Mayotte
Délégué du Gouvernement

Thierry SUQUET

Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Conseil d'administration
Séance n° 3 du 25 novembre 2021
Délibération 2021 - 40.

Approbation du programme de construction de 30 hébergements à Bazama-Bandrajou

Le Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte, après en avoir délibéré :

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code rural et de la pêche maritime,

Vu la loi n°2015-1268 du 14 octobre 2015 portant création de l'Etablissement,

Vu le décret n° 2017-341 du 15 mars 2017 relatif à l'Etablissement,

Considérant la nécessité de fournir un hébergement en attente de relogement aux habitants concernés par la RHI,

Sur proposition de son Président,

Le Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte, après en avoir délibéré :

- Approuve le lancement des études et de la construction de locaux d'hébergement à Bazama-Bandrajou,
- Autorise le directeur général à conduire l'ensemble des démarches et procédures permettant la réalisation desdits travaux.
- Autorise le directeur général à rechercher et solliciter les financements.
- La présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prévues par la réglementation en vigueur.

Mamoudzou le 25 novembre 2021
Le Président du Conseil d'Administration,

Jacques TOUCHEFEU

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le **07 DEC. 2021**
Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte, le **8/12/21**

Le préfet de Mayotte
Délégué du Gouvernement

Thierry SUQUET



EPFAM
ETABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
D'AMENAGEMENT
MAYOTTE

Boulevard Marcel HENRY
Cavani - BP 600 - Kawéni
97600 Mamoudzou
0269 63 3960
contact@epfam.fr

Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Conseil d'administration
Séance n° 3 du 125 novembre 2021
Délibération 2021 - 41.

Approbation du projet d'avenant à la convention d'ingénierie de maîtrise foncière à Majicavo - Koropa

Le Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte, après en avoir délibéré :

Vu le code de l'urbanisme,
Vu le code rural et de la pêche maritime,
Vu la loi n°2015-1268 du 14 octobre 2015 portant création de l'Etablissement,
Vu le décret n° 2017-341 du 15 mars 2017 relatif à l'Etablissement,
Sur proposition de son Président,

1. Approuve l'avenant à la convention d'ingénierie de maîtrise foncière à passer avec la Commune de Koungou, annexé à la présente délibération, portant ingénierie de maîtrise foncière,
2. Autorise le Directeur Général à signer avec la Commune de Koungou l'avenant à la convention d'ingénierie de maîtrise foncière annexée à la présente délibération et de procéder en tant que besoin, à des adaptations mineures d'ordre rédactionnel.
3. La présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prévues par la réglementation en vigueur.

Mamoudzou le 25 novembre 2021
Le Président du Conseil d'administration,

Jacques TOUCHEFEU

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le 07 DEC. 2021
Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte, le 8/12/21

Le préfet de Mayotte
Délégué du Gouvernement

Thierry SUQUET

Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Conseil d'administration
Séance n° 3 du 25 novembre 2021

Délibération 2021 - 42.

Approbation de la convention de maîtrise foncière de la ZAC de Doujani à passer avec la Commune de Mamoudzou

Le Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte, après en avoir délibéré :

Vu le code de l'urbanisme,

Vu la loi n°2015-1268 du 14 octobre 2015 portant création de l'Etablissement,

Vu le décret n° 2017-341 du 15 mars 2017 relatif à l'Etablissement,

Vu le règlement intérieur institutionnel,

Vu la convention opérationnelle portant réalisation de la ZAC de Doujani,

Sur proposition du président,

1. Approuve la convention de maîtrise foncière à passer avec la ville de Mamoudzou, annexée à la présente délibération,
2. Autorise le Directeur Général à signer avec la ville de Mamoudzou la convention de maîtrise foncière et de procéder en tant que besoin, à des adaptations mineures d'ordre rédactionnel.
3. La présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prévues par la réglementation en vigueur.

A Mamoudzou le 25 novembre 2021,
Le Président du Conseil d'Administration,

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le
Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte, le

07 DEC. 2021

8/12/21

Jacques TOUCHEFEU

Le préfet de Mayotte
Délégué du Gouvernement

Thierry SUQUET



Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Conseil d'administration
Séance n° 3 du 25 novembre 2021
Délibération 2021 - 43.

Approbation de la convention de maîtrise foncière relative à l'opération d'aménagement et de résorption de l'habitat indigne dans le secteur Bazama-Bandrajou, quartier de Kawéni, dans la commune de Mamoudzou

Le Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte, après en avoir délibéré :

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code rural et de la pêche maritime,

Vu la loi n°2015-1268 du 14 octobre 2015 portant création de l'Etablissement,

Vu le décret n° 2017-341 du 15 mars 2017 relatif à l'Etablissement,

Vu la convention partenariale entre la ville de Mamoudzou et l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte,

Vu la convention opérationnelle portant réalisation des études opérationnelles pour l'aménagement du site Bazama-Bandrajou,

Sur proposition de son Président,

1. Approuve la convention de maîtrise foncière à passer avec la ville de Mamoudzou, annexée à la présente délibération,
2. Autorise le Directeur Général à signer avec la ville de Mamoudzou la convention de maîtrise foncière et de procéder en tant que besoin, à des adaptations mineures d'ordre rédactionnel.
3. La présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prévues par la réglementation en vigueur.

Mamoudzou le 25 novembre 2021
Le Président du Conseil d'Administration,

Jacques TOUCHEFEU

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le

Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte, le

Le préfet de Mayotte
Délégué du Gouvernement

Thierry SUQUE

Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Conseil d'administration

Séance n° 3 du 25 novembre 2021

Délibération 2021 - 44.

Approbation de la mise en œuvre d'une procédure d'enquête publique unique au titre du code de l'environnement, préalable à la déclaration d'utilité publique portant la mise en compatibilité du PLU de la commune de Mamoudzou, conjointe à une enquête parcellaire et portant sur l'autorisation environnementale unique dans le cadre de l'opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) dans le secteur Bazama-Bandrajou dans le quartier de Kawéni, commune de Mamoudzou.

Le Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte, après en avoir délibéré :

Vu le Code de l'environnement,

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles R-112-4 à R-112-27 et R-131-1 à R-131-14

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L-153-54 à L-153-59,

Vu la loi n°2015-1268 du 14 octobre 2015 portant création de l'Etablissement,

Vu le décret n°2017-341 du 15 mars 2017 relatif à l'Etablissement,

Vu la délibération du conseil d'administration N° 2021-19 en date du 30 novembre 2020 relative à la convention opérationnelle en vue de l'aménagement et de la résorption de l'habitat insalubre passée avec la ville de Mamoudzou,

Vu la délibération du conseil d'administration n° 2021-43 en date du 25 novembre 2021 relative à la convention de maîtrise foncière passée avec la ville de Mamoudzou pour la maîtrise foncière du site de Doujani,

Considérant que :

- l'aménagement de Kawéni est un projet qui fait suite à l'engagement pris par la ville de Mamoudzou pour la transformation urbaine de son territoire, notamment par le biais du nouveau plan national de renouvellement urbain (NPNRU).
- les études préopérationnelles ont permis d'identifier les enjeux du secteur Bazama-Bandrajou situé dans le quartier de Kawéni. L'opération qui sera mise en œuvre consiste en l'aménagement et à la résorption et l'habitat indigne dans le secteur concerné. Les enjeux sont donc les suivants :
 - La résorption de plusieurs noyaux déjà fortement constitués de bidonvilles ;
 - Le désenclavement du quartier et l'inscription sur la future rue des Crêtes ;
 - Le recyclage de l'habitat dégradé pour libérer le foncier et constituer une unité de vie mixte et équipée ;
 - La construction d'un village relais pour le relogement, l'aménagement de terrains pour la construction de logements sociaux et tiroirs.

Considérant l'importance du projet pour le développement urbain de la ville de Mamoudzou et la nécessité résorber les habitats insalubres ;

Considérant les difficultés actuellement rencontrés avec certains des propriétaires qui refusent de céder leur foncier ;

Considérant la concertation auprès du public et de la population afin de les informer sur le projet ;

Considérant que les parcelles impactées par le projet sont actuellement classées en zone AU et U du PLU en vigueur et le manque d'équipements publics dans le secteur concerné ;

Considérant le caractère d'utilité publique du projet,

Considérant la nécessité de maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation du projet et la mise en compatibilité du PLU,

Sur proposition de son Président,

1. Valide la poursuite du projet d'aménagement et de résorption de l'habitat insalubre dans le secteur Bazama-Bandrajou à Kawéni,
2. Décide de procéder à l'acquisition de la totalité de l'emprise nécessaire à la réalisation de cette opération, soit à l'amiable soit par voie d'expropriation,
3. Autorise M. le Directeur Général à solliciter monsieur le préfet pour l'ouverture d'une enquête publique unique :
 - a. préalable à la déclaration d'utilité publique, portant mise en comptabilité du PLU de la Commune de Mamoudzou,
 - b. conjointe à une enquête parcellaire engagée à l'encontre des propriétaires des parcelles comprises dans le périmètre de l'opération,
 - c. relative à l'autorisation environnementale unique.
4. Autorise M. le Directeur Général :
 - a. à signer toutes les pièces nécessaires à la réalisation de cette opération,
 - b. à l'acquisition des parcelles concernées par le présent projet et le cas échéant à la poursuite de la procédure d'expropriation
 - c. à la notification de tous les documents : arrêtés, offres indemnitaires, mémoires, saisine du juge, demande de l'arrêté de cessibilité,
 - d. à représenter l'EPFAM dans la procédure d'expropriation notamment dans la phase judiciaire : transport sur les lieux et audience...
5. La présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prévues par la réglementation en vigueur.

Mamoudzou le 25 novembre 2021
Le Président du Conseil d'Administration,

Jacques TOUCHEFEU

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le
Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte le

07 DEC. 2021
8/12/21

Le préfet de Mayotte
Délégué du Gouvernement

Thierry SUQUE

Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Conseil d'administration
Séance n° 3 du 25 novembre 2021
Délibération 2021 - 45.

Convention de maîtrise foncière relative au développement de la zone d'activités économiques
d'Ironi-Bé

Le Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte, après en avoir délibéré :

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code rural et de la pêche maritime,

Vu la loi n°2015-1268 du 14 octobre 2015 portant création de l'Etablissement,

Vu le décret n° 2017-341 du 15 mars 2017 relatif à l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte,

Vu la convention opérationnelle portant réalisation des études opérationnelles en vue du développement de la zone d'activités économiques d'Ironi-Bé dans la commune de Dombéni,

Sur proposition de son Président,

1. Approuve la convention de maîtrise foncière à passer avec la CADEMA, annexé à la présente délibération,
2. Autorise le Directeur Général à signer avec la CADEMA la convention de maîtrise foncière annexée à la présente délibération et à procéder en tant que besoin, à des adaptations mineures d'ordre rédactionnel.
3. La présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prévues par la réglementation en vigueur.

Mamoudzou le 25 novembre 2021

Le Président du Conseil d'Administration,

Jacques TOUCHEFEU

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le 07 DEC. 2021
Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte, le 8/12/21
Délégué du Gouvernement

Thierry SUQUET

Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Conseil d'administration
Séance n° 3 du 25 novembre 2021
Délibération 2021 - 46.

Approbation de la convention de stratégie et veille foncière à passer avec l'Association pour adultes et jeunes handicapés (APAJH) de Mayotte

Le Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte, après en avoir délibéré :

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code rural et de la pêche maritime,

Vu la loi n°2015-1268 du 14 octobre 2015 portant création de l'Etablissement,

Vu le décret n° 2017-341 du 15 mars 2017 relatif à l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte,

Sur proposition de son Président,

1°- Approuve la convention de stratégie et de veille foncière à passer avec l'Association pour adultes et jeunes handicapés (APAJH) de Mayotte, annexé à la présente délibération,

2°- Autorise le Directeur Général à signer, avec l'Association pour adultes et jeunes handicapés (APAJH) de Mayotte, la convention de maîtrise foncière annexée à la présente délibération et à procéder en tant que besoin, à des adaptations mineures d'ordre rédactionnel.

Mamoudzou le 25 novembre 2021
Le Président du Conseil d'Administration,

Jacques TOUCHEFEU

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le
Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte, le

07 DEC. 2021
81/2121
**Le préfet de Mayotte
Délégué du Gouvernement**
Thierry SUQUET

Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Conseil d'administration
Séance n° 3 du 25 novembre 2021
Délibération 2021 - 47.

Approbation des corrections d'erreurs comptables sur exercices antérieurs

Le Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte, après en avoir délibéré :

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code rural et de la pêche maritime,

Vu la loi n°2015-1268 du 14 octobre 2015 portant création de l'Etablissement,

Vu le décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable

Vu le décret n° 2017-341 du 15 mars 2017 relatif à l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte,

Vu l'instruction commune BOFIP-GCP-20-0010 du 14 décembre 2020 valant instruction comptable commune et notamment les fascicules 14 et 23,

Considérant que les travaux préparatoires budgétaires et financiers relatifs à la mise en place du nouveau système d'informations comptables et financiers, ont amené au constat d'une non-conformité, des stocks et du patrimoine de l'établissement, aux dispositions de ladite instruction,

Considérant les dispositions du fascicule 14 permettant la correction sur les exercices antérieurs,

Sur proposition de son Président,

DECIDE

Article 1 :

D'approuver la correction d'erreurs de stock d'un montant de 5 406 927,03 € du fait de changement comptable lié à la nouvelle norme comptable telles que retracées dans le tableau annexé à la présente délibération

Article 2 :

D'approuver les erreurs d'imputation des travaux de construction du Village relais de Tsoundzou et de ses impacts aux niveaux des recettes et financement de l'établissement ainsi que la correction des erreurs conformément à la norme 14, le report à nouveau de l'exercice 2020 est crédité du montant des écritures passées à tort au compte 605 « Travaux » en lieu et place du compte 231 « immobilisations corporelles en cours » pour un montant de 1 482 949,98 €. Ainsi que son impact sur le report à nouveau.

Article 3 :

D'approuver le bilan d'entrée corrigé comme suit :

BILAN D'ENTREE 2021 Corrigé

ACTIF			
ACTIF IMMOBILISE	Initial Net	Correction Net	Bilan corrigé
Immobilisations incorporelles	112 889,58		112 889,58
Immobilisations corporelles			-
Terrains	-		-
Constructions	-		-
Installations techniques, matériels, et outillage	792,75		792,75
Collections	-		-
Biens historiques et culturels	-		-
Autres immobilisations corporelles	278 450,42		278 450,42
Immobilisations mises en concession	-		-
Immobilisations corporelles en cours	1 200,00	1 482 949,98	1 484 149,98
Avances et acomptes sur commandes	20 000,00		20 000,00
Immobilisations grevées de droits	-		-
Immobilisations corporelles (biens vivants)	-		-
Immobilisations financières	10 400,00		10 400,00
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	423 732,75	1 482 949,98	1 906 682,73
ACTIF CIRCULANT			
Stocks	3 662 950,43	5 406 927,03	9 069 877,46
Créances			-
Créances sur des entités publiques (Etat, autres entités publiques) des organismes internationaux et la Commission européenne	115 000,00		115 000,00
Créances clients et comptes rattachés	39 600,00		39 600,00
Créances sur les redevables (produits de la fiscalité affectée)	-		-
Avances et acomptes versés sur commandes	682 857,18		682 857,18
Créances correspondant à des opérations pour comptes de tiers (dispositifs d'intervention)	-		-
Créances sur les autres débiteurs	-		-
Charges constatées d'avance (dont primes de remboursement des emprunts)	-	-	-
TOTAL ACTIF CIRCULANT (Hors Trésorerie)	4 500 407,61	5 406 927,03	9 907 334,64
TRESORERIE			
Valeurs mobilières de placement	-	-	-
Disponibilités	12 818 659,71		12 818 659,71
Autres	-	-	-
TOTAL TRESORERIE	12 818 659,71	-	12 818 659,71
Comptes de régularisation	-	-	-
Ecart de conversion Actif	-	-	-
TOTAL GENERAL ACTIF	17 742 800,07	6 889 877,01	24 632 677,08

PASSIF

FONDS PROPRES	Initial	Correction	Bilan corrigé
Financements reçus			-
Financement de l'actif par l'Etat	-	3 282 462,00	3 282 462,00
Financement de l'actif par des tiers	-		-
Fonds propres des fondations	-		-
Ecart de réévaluation	-		-
Réserves			-
Réport à nouveau	7 289 528,40		7 289 528,40
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	7 286 499,32	3 607 415,01	10 893 914,33
Provisions réglementées	-		-
TOTAL FONDS PROPRES	14 576 027,72	6 889 877,01	21 465 904,73
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	Initial	Correction	Bilan corrigé
Provisions pour risques	-	-	-
Provisions pour charges	-	-	-
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-	-	-
DETTES FINANCIERES	Initial	Correction	Bilan corrigé
Emprunts obligataires	-	-	-
Emprunts souscrits auprès des établissements financiers	-	-	-
Dettes financières et autres emprunts	-	-	-
TOTAL DES DETTES FINANCIERES	-	-	-
DETTES NON FINANCIERES	Initial	Correction	Bilan corrigé
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	155 491,45		155 491,45
Dettes fiscales et sociales	11 280,90		11 280,90
Avances et acomptes reçus	-		-
Dettes correspondant à des opérations pour comptes de tiers (dispositifs d'intervention)	-		-
Autres dettes non financières	3 000 000,00	- 3 000 000,00	-
Produits constatés d'avance	-	3 000 000,00	3 000 000,00
TOTAL DETTES NON FINANCIERES	3 166 772,35	-	3 166 772,35
TRESORERIE	Initial	Correction	Bilan corrigé
Autres éléments de trésorerie passive	-	-	-
TOTAL TRESORERIE	-	-	-
Comptes de régularisation	-	-	-
Ecart de conversion Passif	-	-	-
TOTAL GENERAL PASSIF	17 742 800,07	6 889 877,01	24 632 677,08



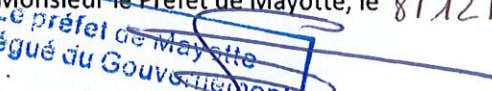
Article 4 :

Le directeur général et l'agent comptable sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

Mamoudzou le 25 novembre 2021
Le Président du Conseil d'Administration,

Jacques TOUCHEFEU

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le 07 DEC. 2021
Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte, le 8/12/21


Le préfet de Mayotte
Délégué du Gouvernement
Thierry SUQUET

Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Conseil d'administration
Séance n° 3 du 25 novembre 2021
Délibération 2021 - 48.

Budget rectificatif n°1 - 2021

Le Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte, après en avoir délibéré :

Vu le code de l'urbanisme,
Vu le code rural et de la pêche maritime,
Vu la loi n°2015-1268 du 14 octobre 2015 portant création de l'Etablissement,
Vu le décret n° 2017-341 du 15 mars 2017 relatif à l'Etablissement,
Vu l'arrêté du 17 décembre 2015 relatif au cadre de référence des contrôles interne budgétaire et comptable,
Vu l'instruction BOFIP-GCP-16-0006 du 25 avril 2016 de la Direction générale des finances valant instruction comptable commune,
Vu le règlement intérieur institutionnel,
Vu le rapport du directeur général,
Sur proposition du Président,

- **Approuve** les autorisations budgétaires suivantes :
 - 9 604 000 € d'autorisation d'engagement dont :
 - Personnel : 1 997 000 €
 - Fonctionnement : 6 457 000 €
 - Intervention : - €
 - Investissement : 1 150 000 €
 - 10 847 000 € de crédits de paiement dont :
 - Personnel : 1 997 000 €
 - Fonctionnement : 5 850 000 €
 - Intervention : - €
 - Investissement : 3 000 €
 - 7 708 604 € de prévisions de recettes
 - Soit un solde budgétaire de - 3 138 396 € (déficit)
- **Approuve** les prévisions budgétaires suivantes :
 - Variation de trésorerie : - 3 138 396 €
 - Résultat patrimonial : + 2 783 604 €
 - Capacité d'autofinancement : 3 083 604 €
 - Variation du fonds de roulement : 301 604 €
- **Charge** le directeur de l'exécution du présent budget



Les tableaux des emplois des autorisations budgétaires, de l'équilibre financier, de la situation patrimoniale, du plan de trésorerie et des opérations pluriannuelles sont annexés à la présente délibération.

Mamoudzou le 25 novembre 2021
Le Président du Conseil d'Administration,

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le 07/12/21
Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte, le 8/12/21 Jacques TOUCHEFEU

Le préfet de Mayotte
Délégué du Gouvernement

Thierry SUQUET

Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Conseil d'administration

Séance n° 3 du 25 novembre 2021

Délibération 2021 - 49.

Taxe spéciale d'équipement 2021

Le Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte, après en avoir délibéré :

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code général des impôts et l'article L.1609 B,

Vu la loi n°2015-1268 du 14 octobre 2015 portant création de l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte,

Vu la loi de finances pour 2020, et particulièrement son article 16 ;

Vu le projet de loi de finances pour 2022, en particulier ses articles 4 et 24 ;

Vu le décret n° 2017-341 du 15 mars 2017 relatif à l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte,

Vu le rapport présenté par le directeur général,

Sur proposition de son Président

Fixe le produit de la Taxe Spéciale d'Equipement pour l'exercice 2021 à 891 000 € net de frais d'assiette et de recouvrement,

Précise que ce produit ne comprend pas :

- La dotation de l'Etat correspondant au montant versé à l'EPFAM au titre du produit de la taxe spéciale d'équipement réparti, en 2020, entre les personnes assujetties à la taxe d'habitation sur les résidences principales en application du H. du V de l'article 16 de la n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 ;
- La dotation de l'Etat correspondant à la moitié du montant versé à l'EPFAM au titre du produit de la taxe spéciale d'équipement réparti, en 2020, entre les personnes assujetties à la taxe foncière sur les propriétés bâties et celles assujetties à la cotisation foncière des entreprises, pour les locaux évalués selon les dispositions de l'article 1499 du code général des impôts, et telle que pressentie en application du B du III de l'article 4 du projet de loi de finances pour 2021.

Demande au directeur général de solliciter les services fiscaux pour assurer le versement de la taxe, telle que fixée au premier alinéa, par douzièmes.

Mamoudzou le 25 novembre 2021
Le Président du Conseil d'Administration,

Jacques TOUCHEFEU

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le

Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte, le

07 DEC. 2021
812121

Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Conseil d'administration

Séance n° 3 du 25 novembre 2021

Délibération 2021 - 50.

Budget initial 2022

Le Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte, après en avoir délibéré :

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code rural et de la pêche maritime,

Vu la loi n°2015-1268 du 14 octobre 2015 portant création de l'Etablissement,

Vu le décret n° 2017-341 du 15 mars 2017 relatif à l'Etablissement,

Vu l'arrêté du 17 décembre 2015 relatif au cadre de référence des contrôles interne budgétaire et comptable,

Vu l'instruction BOFIP-GCP-16-0006 du 25 avril 2016 de la Direction générale des finances valant instruction comptable commune,

Vu le règlement intérieur institutionnel,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition du Président,

- **Approuve** les autorisations budgétaires suivantes :
 - 36,33 ETPT
 - 52 338 975 € d'autorisation d'engagement dont :
 - Personnel : 2 467 000 €
 - Fonctionnement : 48 364 975 €
 - Intervention : - €
 - Investissement : 1 507 000 €
 - 28 056 800 € de crédits de paiement dont :
 - Personnel : 2 467 000 €
 - Fonctionnement : 24 522 800 €
 - Intervention : - €
 - Investissement : 1 067 000 €
 - 5 153 400 € de prévisions de recettes
 - Soit un solde budgétaire de – 22 903 400 € (déficit)

- **Approuve** les prévisions budgétaires suivantes :
 - Variation de trésorerie : - 6 903 400 €
 - Résultat patrimonial : - 2 967 400 €
 - Insuffisance d'autofinancement : - 2 667 400 €
 - Variation du fonds de roulement : 13 106 600 €
- **Autorise** la conclusion d'un emprunt à hauteur de 16 000 000 €
- **Charge** le directeur de l'exécution du présent budget

Les tableaux des emplois des autorisations budgétaires, de l'équilibre financier, de la situation patrimoniale, du plan de trésorerie et des opérations pluriannuelles sont annexés à la présente délibération.

Mamoudzou le 25 novembre 2021

Le Président du Conseil d'Administration,

Jacques TOUCHEFEU

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le 07 DEC. 2021
Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte, le 8/12/21

Le préfet de Mayotte
Délégué du Gouvernement

Thierry SUQUET