

Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte

Conseil d'administration
Séance n° 2 du 6 juillet 2023
Délibération 2023- 20



Approbation du compte-rendu du Conseil d'administration du 23 février 2023

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 le projet de compte-rendu du Conseil d'administration du 23 février 2023

Sur proposition de son Président,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver le compte-rendu du Conseil d'administration du 23 février 2023.

Article 2 : la présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prévues par la réglementation en vigueur.

Mamoudzou, le 6 juillet 2023

Raynald VALLEE

Président du Conseil d'administration

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le

10 JUL 2023

par Monsieur le préfet et par délégation

Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte le

12 JUL 2023

par Monsieur le sous-préfet, secrétaire général

Sabry HANI



Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte

Conseil d'administration

Séance n° 2 du 6 juillet 2023

Délibération 2023- 21

Approbation du programme d'études générales 2023

Le Conseil d'administration de l'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le Code de l'environnement,

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 contextualisation et la mise en perspective du programme 2023 des études générales de l'EPFAM à travers la note de présentation en annexe,

Vu le fondement et le budget prévisionnel du programme 2023 des études générales de l'EPFAM,

Sur proposition de son Président,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver le programme 2023 des études générales de l'EPFAM.

Article 2 : d'approuver le budget 2023 des études et d'autoriser le Directeur général à rechercher les financements auprès de la DHUP et des autres partenaires financiers de l'EPFAM.

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

Mamoudzou, le 6 juillet 2023

Raynald VALLEE

Président du Conseil d'administration

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le

10 JUIL. 2023

Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte le

12 JUIL. 2023

Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire général

Sabry HANI



Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte

Conseil d'administration
Séance n° 2 du 6 juillet 2023
Délibération 2023- 22



Approbation de la convention de recherche et de développement à passer avec le CEEBIOS

Le Conseil d'administration de l'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le Code de l'environnement,

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 le projet de convention,

Considérant la nécessité de rechercher des solutions résilientes et adaptées au territoire,

Sur proposition de son Président,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver le projet de convention de recherche et développement annexé à la présente délibération, entre l'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte et le CEEBIOS

Article 2 : de laisser à Monsieur le Directeur général le soin de signer avec le CEEBIOS la convention et à procéder en tant que besoin à des adaptations mineures d'ordre rédactionnel.

Article 3 : de charger Monsieur le Directeur général de la mise en place des financements et l'autorise à signer les protocoles et conventions afférentes, y de compris groupements de commande, les travaux de recherche étant imputés sur les opérations respectives.

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

Mamoudzou, le 6 juillet 2023

Raynald VALLEE

Président du Conseil d'administration

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le

10 JUIL. 2023

Pour le préfet et par délégation

Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte le

12 JUIL. 2023

Le sous-préfet, secrétaire général

Sabry HANI



Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte

Conseil d'administration

Séance n° 2 du 6 juillet 2023

Délibération 2023- 23

Approbation de l'avenant n°1 à la convention 2020-03 de partenariat pour la vente préférentielle de terrains aménagés à destination de logements sociaux passée avec la SIM

Le Conseil d'administration de l'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le Code de l'environnement,

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°2019-26 du 28 novembre 2019

Vu la convention 2020-03 de partenariat pour la vente préférentielle de terrains aménagés à destination de logements sociaux passée avec la Société Immobilière de Mayotte (SIM),

Considérant le Plan stratégique de développement de l'EPFAM approuvé par le Conseil d'administration,

Sur proposition de son Président,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver le projet d'avenant à la convention 2020-03 de partenariat pour la vente préférentielle de terrains aménagés à destination de logements sociaux passée avec la Société Immobilière de Mayotte (SIM).

Article 2 : de laisser à Monsieur le Directeur général le soin de signer avec la SIM et à procéder en tant que 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.

Mamoudzou, le 6 juillet 2023

Raynald VALLEE

Président du Conseil d'administration

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le

10 JUL. 2023

Le préfet et par délégation
Le sous-préfet, secrétaire général

Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte le

12 JUL. 2023

Sabry HANI



Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte

Conseil d'administration

Séance n° 2 du 6 juillet 2023

Délibération 2023- 24

Approbation de la convention de partenariat pour la vente préférentielle de terrains aménagés à destination de logements sociaux à passer avec ALMA

Le Conseil d'administration de l'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le Code de l'environnement,

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 le projet de convention de partenariat pour la vente préférentielle de terrains aménagés à destination de logements sociaux à passer avec Action Logement Mayotte (ALMA)),

Considérant le Plan stratégique de développement de l'EPFAM approuvé par le conseil d'administration,

Sur proposition de son Président,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver le projet de convention de partenariat pour la vente préférentielle de terrains aménagés à destination de logements sociaux à passer avec ALMA.

Article 2 : de laisser à Monsieur le Directeur général le soin de signer la convention de partenariat avec ALMA et à procéder en tant que 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.

Mamoudzou, le 6 juillet 2023

Raynald VALLEE

Président du Conseil d'administration

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le

10 JUIL. 2023

Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte le

12 JUIL. 2023

Pour le préfet et par délégation,
Sous-préfet, secrétaire général

Sabry HANI



Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte

Conseil d'administration

Séance n° 2 du 6 juillet 2023

Délibération 2023- 25



Demande de reprise du pilotage de l'ilot A par la commune de Koungou dans le cadre de la ZAC de Longoni

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 2018-3, 2019-13 et 2019-22, relatives à la convention préopérationnelle d'aménagement, à la convention opérationnelle d'aménagement et à la convention de maîtrise foncière relative l'aménagement du village de Longoni passées avec la Ville de Koungou,

Vu la délibération n°2020-13 du conseil d'administration de l'EPFAM, définissant les objectifs et les modalités de la concertation dans le cadre de l'aménagement du village de Longoni,

Vu la délibération n°2022-08 du conseil d'administration de l'EPFAM, approuvant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC de Longoni,

Vu la délibération n°2022-09 du conseil d'administration de l'EPFAM, approuvant le dossier de création de la ZAC de Longoni,

Vu la délibération n°2022-11 du conseil d'administration de l'EPFAM, approuvant le programme des équipements publics de la ZAC de Longoni,

Vu la délibération n°2022-12 du conseil d'administration de l'EPFAM, approuvant le dossier de réalisation de la ZAC de Longoni,

Considérant la demande de la commune de Koungou de reprendre le pilotage du premier secteur de la ZAC dit « Ilot A », exprimée par courrier du 28 février 2023,

Considérant les nombreux préalables au démarrage des travaux de l'ilot A, rappelés dans le courrier de réponse du 6 mars 2023 adressé par l'EPFAM à la commune de Koungou,

Considérant les incidences de la demande la commune sur le pilotage du projet par l'EPFAM et son équilibre financier, ainsi que les risques identifiés en matière d'intégration technique et paysagère avec les travaux à l'échelle de la ZAC,

Sur proposition de son Président,

Le Conseil d'administration, après en avoir délibéré :

DÉCIDE

Article 1 : la suspension de la poursuite des études et des procédures à engager sur la ZAC dans l'attente de la vérification de la conformité des travaux de l'ilot A réalisés par la commune de Koungou.

Article 2 : la poursuite de la réflexion sur le foncier Mohamed Ahmed acquis par l'EPFAM (8ha)

Article 3 : d'autoriser le Directeur général à céder à la commune de Koungou tout ou partie des études techniques réalisées par l'EPFAM, et d'en fixer le cas échéant le prix et les modalités.

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

Mamoudzou, le 6 juillet 2023

Raynald VALLEE

Président du Conseil d'administration

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le 10 JUIL. 2023

Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte le 12 JUIL. 2023

Pour le préfet et par délégation
le sous-préfet, secrétaire général

Sabry HANI



Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte

Conseil d'administration

Séance n° 2 du 6 juillet 2023

Délibération 2023- 26

Approbation de la Convention Préopérationnelle relative à l'aménagement de Tsimkoura à passer avec la Communauté de communes du Sud et la ville de Chirongui

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°2019-3 du 28 février 2019, relative à la convention préopérationnelle d'aménagement de la zone d'activités économique du centre-ouest,

Considérant les évolutions de programme définies conjointement avec la municipalité,

Considérant les modalités de mise en œuvre du projet définies conjointement avec la municipalité,

Après avoir pris connaissance du projet de convention,

Sur proposition de son Président,

Le Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte, après en avoir délibéré,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver le projet de convention préopérationnelle annexé à la présente délibération, entre l'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte, la Communauté de communes du Sud et la Commune de Chirongui,

Article 2 : de laisser à Monsieur le Directeur général le soin de signer avec la Communauté de Communes du Sud et la Commune de Chirongui, la convention préopérationnelle pour l'aménagement du secteur de Tsimkoura, annexée à la présente délibération, et à procéder en tant que besoin à des adaptations mineures d'ordre rédactionnel.

Article 3 : de charger Monsieur le Directeur général de la mise en place des financements et l'autorise à signer les protocoles et conventions afférentes, y de compris groupements de commande.

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

Mamoudzou, le 6 juillet 2023

Raynald VALLEE

Président du Conseil d'administration

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le

10 JUIN 2023

pour le Préfet et par délégation,
Le Sous-Préfet, secrétaire général

Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte le

12 JUIL. 2023

Sabry HAÏNI



Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte

Conseil d'administration

Séance n° 2 du 6 juillet 2023

Délibération 2023- 27

Approbation du projet de convention relative à la définition des conditions de conception, de réalisation, de transfert et de reprise en gestion des infrastructures d'adduction d'eau potable & d'assainissement des eaux usées de la zone d'activités économiques de Malamani

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° 2017-20, n° 2018-15 et n° 2019-2 du Conseil d'administration de l'EPFAM approuvant les conventions pré opérationnelle, de maîtrise foncière et opérationnelle relatives à l'opération d'aménagement de la ZAE du Sud,

Vu la délibération n° 2022-2 du Conseil d'administration de l'EPFAM approuvant le projet d'aménagement et le bilan prévisionnel de la ZAE de Malamani,

Vu la délibération n° 2022-3 du Conseil d'administration de l'EPFAM approuvant le lancement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et enquête publique unique,

Vu la délibération n° 2022-46 du Conseil d'administration de l'EPFAM approuvant le projet de convention relative à la définition des conditions de conception, de réalisation, de transfert et de reprise en gestion d'une STEU dédiée à la ZAE de Malamani ;

Après avoir pris connaissance dudit projet de convention,

Considérant les échanges ultérieurs entre Les Eaux de Mayotte et l'EPFAM visant l'amélioration de modalités de coordination sur l'ensemble des opérations conduites par l'Établissement,

Sur proposition de son Président,

DÉCIDE

Article 1 : d'annuler et remplacer le projet de convention approuvé par délibérations n° 2022-46 par le projet de convention annexé à la présente délibération,

Article 2 : de laisser à Monsieur le Directeur général le soin de signer avec Les Eaux de Mayotte ladite convention, et à procéder en tant que besoin à des adaptations mineures d'ordre rédactionnel,

Article 3 : de charger Monsieur le Directeur général de l'exécution de la présente délibération.

Mamoudzou, le 6 juillet 2023

Raynald VALLEE

Président du Conseil d'administration

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le

10 JUIL. 2023

Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte le

12 JUIL. 2023

Pour le préfet et par délégation,
Le sous-préfet, secrétaire général

Sabry HANI



Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte

Conseil d'administration

Séance n° 2 du 6 juillet 2023

Délibération 2023- 28

Approbation de la convention-cadre de partenariat avec le PUCA pour la mise en concurrence simplifiée des lauréats de l'AMI Totem

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,

Après avoir pris connaissance dudit projet de convention,

Considérant la nécessité de prévoir des opérations de relogement sur l'ensemble des opérations conduites par l'Établissement,

Sur proposition de son Président,

DÉCIDE

Article 1 : approuve le projet de convention cadre de partenariat valant protocole d'expérimentation à passer avec le PUCA annexé à la présente délibération,

Article 2 : de laisser à Monsieur le Directeur général le soin de signer avec le PUCA ladite convention, et à procéder en tant que besoin à des adaptations mineures d'ordre rédactionnel,

Article 3 : de charger Monsieur le Directeur général de l'exécution de la présente délibération.

Mamoudzou, le 6 juillet 2023

Raynald VALLEE

Président du Conseil d'administration

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le 10 JUL. 2023

Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte le 12 JUL. 2023 le préfet et par délégation,

Le sous-préfet, secrétaire général

Sabry HANI



Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte

Conseil d'administration

Séance n° 2 du 6 juillet 2023

Délibération 2023- 29

Approbation de la mise en œuvre d'une procédure de déclaration d'utilité publique simplifiée unique au titre des articles L. 221-1 à L. 221-3, L. 321-36-1 et L. 321-21 du Code de l'urbanisme et des articles L. 122-7 et R. 112-5 du Code de l'expropriation en cas de pluralité d'expropriants pour des travaux ou opérations intéressants plusieurs personnes publiques dans le cadre de la réalisation de plusieurs équipements publics aux Badamiers, commune de Dzaoudzi-Labattoir.

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 le Code de l'expropriation,

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°2018-39 du 28 novembre 2018 du CA de l'EPFAM approuvant la convention de stratégie et d'ingénierie de maîtrise foncière avec le SIDEVAM 976,

Vu la délibération n°2019-44 du 28 novembre 2019 du CA de l'EPFAM approuvant la convention d'ingénierie de maîtrise foncière avec le SIEAM (devenu Les Eaux de Mayotte),

Vu la délibération 2021-00014 de la CCPT du 19 mars 2021 portant création d'une zone d'aménagement différé relatif au projet de la ZAE des Badamiers,

Vu la délibération n°2023-08 du 23 février 2023 du CA de l'EPFAM approuvant la convention d'ingénierie de maîtrise foncière avec EDM pour l'extension du site des Badamiers.

Considérant que :

Par une convention de partenariat n°2018-15 conclue le 12/09/2018 avec la communauté de communes de Petite Terre, l'EPFAM s'engage à conduire toute action en vue de l'aménagement de la zone d'activité économique des Badamiers sur le territoire de la commune de Dzaoudzi-Labattoir.

La procédure de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) est en cours. Cette zone d'activité a besoin pour son bon fonctionnement que soit réalisé une station d'épuration des eaux (STEP), une déchèterie et une centrale électrique.

Ces équipements ne sont pas intégrés au périmètre de la ZAE, mais sont en mitoyenneté de celle-ci et lui sont indispensables.

Les études foncières et les négociations amiables permettent de conclure à une dureté foncière. En effet, la majorité du foncier est en indivision complexe suite à des successions non réglées. Il convient d'envisager la mise en place d'une procédure d'expropriation.

Les projets n'étant pas au même stade d'avancement, il convient d'opter pour le dépôt d'un dossier de DUP simplifiée prévu à l'article R. 112-5 du Code de l'expropriation.

Compte tenu de l'accès commun à au moins deux des projets, et de leur mitoyenneté tant entre eux qu'avec le projet de ZAE, il est plus pertinent de déposer un dossier unique de déclaration d'utilité publique simplifiée afin d'obtenir la maîtrise foncière indispensable aux trois opérations.

Le SIDEVAM 976, EDM ainsi que LEMA ont conclu avec l'EPFAM des conventions en vue de la maîtrise foncière de leurs projets.

Le code de l'expropriation prévoit en son article L. 122-7 que « *lorsque les travaux ou les opérations à réaliser intéressent plusieurs personnes publiques, l'acte déclarant l'utilité publique peut prévoir qu'une seule de ces personnes est chargée de conduire la procédure d'expropriation* »

Toutefois, l'EPFAM ayant la charge de la maîtrise foncière sur ces différents projets, en application des dispositions combinées des articles L. 321-36-1 et L. 321-21 du code de l'urbanisme, l'EPFAM peut porter l'opération pour le compte de ces trois entités, puisqu'il est compétent pour réaliser sur l'ensemble du territoire du Département de Mayotte :

« 1° *Toutes interventions foncières et toutes opérations immobilières pour son compte ou par convention passée avec eux, pour l'État, les collectivités territoriales, les établissements publics ou personnes publiques ou privées y ayant vocation ;*

2° *Toutes actions ou opérations d'aménagement au sens du présent code, pour son compte, ou pour celui de l'État, de collectivités territoriales, d'établissements publics ou de personnes publiques ou privées y ayant vocation* ».

Considérant l'importance de ces projets pour le développement économique de Petite-Terre.

Considérant l'urgence de maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation des trois projets.

Le Conseil d'administration,

Sur proposition de son Président,

DÉCIDE

Article 1 : de proposer à EDM, LEMA et au SIDEVAM de procéder à l'acquisition de la totalité de l'emprise nécessaire à la réalisation des trois opérations via une procédure de DUP simplifiée unique.

Article 2 : d'approuver la mise en œuvre contractualisée avec les trois opérateurs de cette procédure d'expropriation désignant l'EPFAM comme expropriant et EDM, LEMA et le SIDEVAM comme bénéficiaires.

Article 3 : d'autoriser le Directeur général à réaliser tous les actes nécessaires à l'acquisition du foncier soit à l'amiable soit par voie d'expropriation.

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

Mamoudzou, le 6 juillet 2023

Raynald VALLEE

Président du Conseil d'administration

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le **10 JUL. 2023**

Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte le **12 JUL. 2023**

Pour le préfet et par délégation,
Le sous-préfet, secrétaire général

Sabry HANI

