

RAPPORT D'ACTIVITÉ



« Ensemble pour faire avancer Mayotte »

L'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte a été créé par la loi sur la Modernisation du droit de l'Outre-mer du 14 octobre 2015, en juin 2017.

De par son champ d'interventions possible, il se distingue de la majorité des Établissements Publics Fonciers.

L'établissement porte une mission d'intérêt général en réalisant des opérations favorisant l'aménagement, le renouvellement urbain et le développement agricole et économique de Mayotte.

Partenaire des collectivités, des décideurs publics et privés, l'EPFAM bénéficie d'un statut particulier qui lui permet d'endosser les responsabilités de trois structures distinctes à l'échelle nationale. Il est à la fois Établissement public d'aménagement (EPA), Établissement public foncier (EPF), et Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER).

L'EPFAM est administré par un conseil d'Administration composé de 12 membres représentant l'État, le Département et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de Mayotte.

L'EPFAM est un acteur clé du développement de Mayotte, un co-constructeur avec les collectivités territoriales, les institutions et les décideurs économiques. L'établissement participe activement à la définition d'une stratégie de territoire cohérente et ambitieuse, et intervient sur le plan opérationnel à de nombreux niveaux. Pour le compte de ses partenaires, ou pour son propre compte, il réalise des infrastructures qui serviront à développer l'habitat et les équipements à dynamiser l'activité économique.

Un aménagement au service d'une nouvelle dynamique, durable et attractive.

L'EPFAM concourt, en partenariat avec l'ensemble des acteurs, à la stratégie de développement du territoire de Mayotte.

Son engagement se traduit concrètement par :

- Intensifier les opérations urbaines : développement du logement, du tissu économique, des équipements, à la fois dans les secteurs déjà urbanisés et en extension urbaine, tout en veillant au respect des modes de vie mahorais.
- Contribuer à la production de logements en nombre suffisant, accessibles aux populations, en encadrant l'auto-construction et les technologies disponibles localement pour mieux maîtriser les coûts.
- Répondre aux besoins de la jeunesse : favoriser la réalisation d'infrastructures scolaires et sportives, de service public, et dédiés aux entreprises.
- Maîtriser le foncier pour la réalisation d'opérations d'aménagement urbain et agricole.
- Participer à l'amélioration des déplacements, accroître les mobilités en facilitant les trajets piétons par l'installation d'espaces publics de qualité et un meilleur maillage des espaces aménagés.
- Répondre à l'urgence sanitaire et résorber l'habitat indigne.
- Participer à l'équipement agricole
- Favoriser l'installation, le maintien et la consolidation des exploitations agricoles et forestières

▫ *Le Conseil d'administration*

Une gouvernance croisée entre État et collectivités territoriales

Président et Vice-Présidents

Jacques TOUCHEFEU - Président

Raissa ANDHUME - 1ère Vice-Présidente

Saïd Ali TOILIBOU - 2ème Vice-Président

Administrateurs titulaires

Soibahadine IBRAHIM RAMADANI – Président

Fatimae Binti Darouchi RAZAFINATOANDRO – Conseillère Départementale

Raissa ANDHUME – 3ème Vice-Présidente en charge de l'Aménagement et du Développement Durable

Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI)

Mohamed MAJANI – Président CADEMA

Ismaila MDEREMANE SAHEVA - Président CCSUD

Abdou HASSAN – CCPT

État

Au titre du Ministre en charge du logement, Anne-Laure BARBEROUSSE - DEAL

Au titre du Ministre en charge de l'urbanisme, Jacques TOUCHEFEU – CGEDD

Au titre du Ministre en charge du budget, Jean-Marc LELEU - DRFIP

Au titre du Ministre en charge des transports, Joel DURANTON - DEAL

Au titre du Ministre en charge de l'Outremer, Catherine MAUJARET-NDIAYE - DGOM

Au titre du Ministre en charge de l'Agriculture, Jean-Michel BERGES - DAAF

Administrateurs avec voix consultative

Mousslim PAYET - Président CAPAM

Abdou DAHALANI – Président CESM

Hamidani MAGOMA – CCIM

Membres de droit avec voix consultative

Dominique SORAIN – Préfet de Mayotte

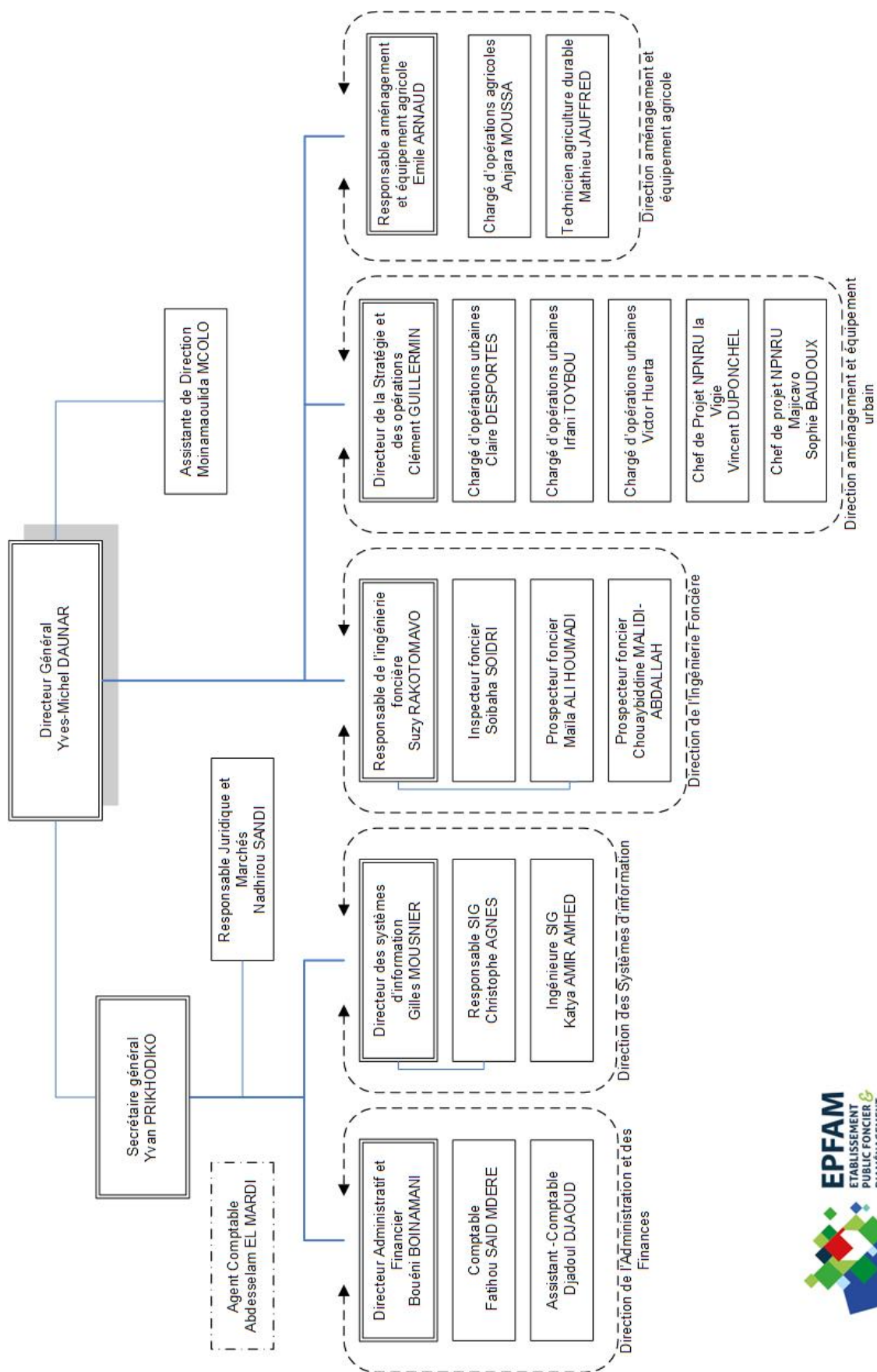
Eric DE WISPELAERE – Secrétaire Général de la Préfecture de Mayotte

Dominique FOSSAT – Secrétaire Général Adjoint de la Préfecture de Mayotte en charge de la politique de la ville et des affaires sociales

Hubert BLAISON – CGEFI en charge du contrôle budgétaire

Arnold MURE – DRFIP Agent comptable

□ L'EPFAM



Organigramme nominatif de l'EPFAM – juin 2019

Opérations

1. Aménagement urbain Tsararano – Dombéni

90 ha / 1500 logements / 30 000 m² de surfaces commerciales et économiques / 50 ha agricoles

Les objectifs :

- ❖ Positionner DOMBENI comme pôle urbain
- ❖ Faire de la zone Tsararano-Dombéni le futur centre urbain de la commune
- ❖ Développer et améliorer l'offre en logement sur le territoire de la commune
- ❖ Développer l'offre commerciale
- ❖ Conforter les équipements existants et en aménager de nouveaux afin de répondre aux besoins de la population
- ❖ Préserver l'activité agricole

L'opération sera conduite selon une démarche d'éco quartier et d'intégration des milieux humides.

2. Aménagement urbain Doujani – Mamoudzou

95 ha / 1000-1200 logements / 15 000 m² de surfaces commerciales et économiques / 60 ha agricoles et naturels

Les objectifs :

- ❖ Créer un nouveau quartier ouvert sur la ville mais ayant sa propre identité
- ❖ Construire le quartier autour de la rivière et des trames vertes existantes
- ❖ Renforcer la mixité sociale, fonctionnelle et des usages
- ❖ Prendre en compte les économies d'énergie dans la construction du quartier

L'opération sera conduite selon une démarche d'écoquartier et de valorisation des espaces naturels

Études préliminaires

3. Zone d'activités économiques du Sud - Malamani - Communauté de Communes du Sud

Périmètre d'étude : 20 ha

Les objectifs :

- ❖ *Positionner l'espace communautaire comme pôle d'équilibre de Mayotte*
- ❖ *Développer l'offre commerciale et d'activités*
- ❖ *Développer l'offre d'emplois sur le périmètre de la Communauté*

4. Aménagement urbain Mjini - Communauté de Communes du Sud

Périmètre d'étude : 13 ha

Les objectifs :

- ❖ *Créer un nouveau quartier articulé avec le centre-ville de Bandré*
- ❖ *Renforcer la mixité sociale*
- ❖ *Renforcer la mixité fonctionnelle et des usages*

5. Aménagement d'un Pôle agricole Mro Mouhou – Bandré

Périmètre d'étude : 20 ha

Les objectifs :

- ❖ *Organiser la filière agricole et créer des emplois*
- ❖ *Favoriser les circuits courts et approvisionner la restauration scolaire*
- ❖ *Promouvoir l'agriculture biologique et les produits locaux*

6. Aménagement urbain de Longoni – Koungou

Périmètre d'étude : 80 ha

Les objectifs :

- ❖ *Analyser les besoins du territoire,*
- ❖ *Une opération d'aménagement urbain*

7. Aménagement d'un site touristique d'Hanyoundrou - Communauté de Communes du Sud

Périmètre d'étude : 40 ha

Les objectifs :

- ❖ *Définir les orientations de développement touristique du sud*
- ❖ *Créer un site touristique tourné vers la mer à Hanyoundrou*
- ❖ *Définir un concept touristique durable*

8. Zone d'activités économiques des Badamiers - Communauté de Communes de Petite-Terre

Périmètre d'étude : 4 ha

Les objectifs :

- ❖ *Développer l'offre de foncier économique*
- ❖ *Développer l'offre d'emplois sur Petite-Terre*

1. Maitrise foncière - Tsararano Dembéli

L'opération consiste en l'acquisition de foncier nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

2. Maitrise foncière – Mjini

L'opération consiste en l'acquisition de foncier nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

3. Maitrise foncière - ZAE du Sud

L'opération consiste en l'acquisition de foncier nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

4. Veille foncière - Kawéni -Ville de Mamoudzou

Dans l'attente de l'avancement des études de projets sur le site du NPNRU de Kawéni, sur le site l'EPFAM met en place une veille foncière permettant, dans le cadre d'une ZAD, à la commune de maîtriser les éventuelles mutations foncières.

5. Veille foncière - Kawéni -Ville de Mamoudzou

Le Vice-Rectorat souhaite, s'inscrire la construction des équipements scolaires dans le cadre d'opérations d'aménagement durable et dans une réflexion d'aménagement urbain, peu consommateurs d'espaces, et accessibles.

Dans le cadre du programme pluriannuel d'investissement arrêté par le Vice-rectorat, l'EPFAM intervient en prestation d'ingénierie foncière soit, en vue de l'acquisition par le Vice-rectorat de fonciers identifiés soit, par la recherche de fonciers dans le cadre d'une cohérence d'aménagement à l'échelle du territoire communal.

6. Veille foncière - Conservatoire du littoral et des rivages lacustres

A l'intérieur des périmètres d'interventions arrêtés par le Conservatoire, l'EPFAM assure une veille foncière accessibles.

7. Mobilisation du foncier de l'État

Conformément aux dispositions légales :

« L'État peut transférer, à titre gratuit, des terrains lui appartenant à l'établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte en vue de la réalisation d'opérations de construction de bâtiments scolaires, de logements sociaux et d'infrastructures publiques de première nécessité. » La détermination du foncier susceptible d'être transféré à l'EPFAM est en cours avec l'État et les communes.

8. Droit de préemption agricole

Le droit de préemption agricole permettra d'assurer une transparence et une maîtrise du marché foncier agricole et de réguler la spéculation. Ainsi la maîtrise des couts rendra possible l'installation des jeunes agriculteurs et le développement de l'agriculture mahoraise.

L'EPFAM, ACTEUR DE STRATEGIES OPERATIONNELLES

Observatoire du parcellaire agricole

Les objectifs :

- ❖ Accroître la connaissance du parcellaire
- ❖ Améliorer la connaissance de l'occupation foncière :
- ❖ Améliorer la connaissance des exploitations foncières
- ❖ Identifier les différentes zones agricoles
- ❖ Identifier les zones potentielles de développement agricole (parcelles nues)
- ❖ Fiabiliser les données
- ❖ Partager l'information.

Stratégie de développement du centre ouest

Le développement du territoire de Mayotte s'appuie sur l'émergence du pôle de développement du centre ouest en complément des pôles existants de Mamoudzou et Koungou.

Ce développement du centre ouest Ces dispositions visent à un rééquilibrage du territoire et à un décongestionnement de la ville capitale.

Études de stratégie d'interventions foncières

La stratégie d'intervention foncière de l'EPFAM s'appuie sur une analyse, partagé avec les collectivités, des besoins du territoire. Elle est conduite en 2 phases :

- Koungou, Mamoudzou, Dombéni
- Les autres communes du territoire

Documents d'interventions stratégiques

Les activités de L'EPFAM s'exercent, conformément aux dispositions législatives réglementaires, dans le cadre de documents stratégiques validés par le conseil d'administration :

- Projet Stratégique et Opérationnel (PSO)
- Programme Stratégique d'Interventions Agricoles (PSIA)
- Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI)

Les éléments de cadrage pour l'élaboration de ces documents stratégiques sont précisés comme suit :

a. Axe aménagement urbain

- ❖ Viser le développement équilibré du territoire
- ❖ Répondre à l'exigüité du territoire
- ❖ Développer l'exemplarité solidaire et écologique
- ❖ Renforcer l'attractivité du territoire

b. Axe de développement agricole

- ❖ Reconnaître et prendre en compte l'agriculture dans l'équilibre et la gestion du territoire
- ❖ Pérenniser une agriculture qui valorise les espaces naturels et les paysages
- ❖ Mettre en place une vision prospective de l'agriculture sur le long terme
- ❖ Contribuer à l'équipement du foncier agricole
- ❖ Favoriser l'implantation des jeunes agriculteurs

c. Axe foncier

- ❖ Anticiper les besoins fonciers en faveur des développements structurant du territoire
- ❖ Affirmer le foncier comme outil de travail des agriculteurs et le préserver
- ❖ Réalisation d'équipements
- ❖ Protéger les espaces naturels et ou agricoles et lutter contre l'étalement urbain
- ❖ Constituer des réserves foncières

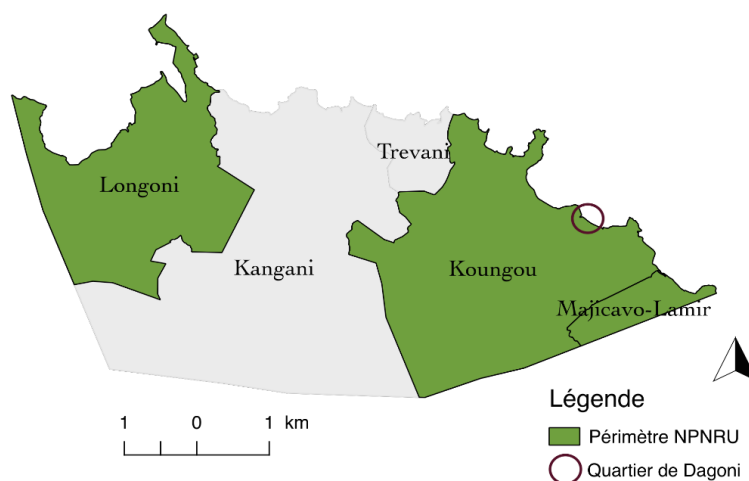
▫ Notre mission

Le stage porte sur un secteur du quartier de Majicavo-Koropa du NPNRU sur lequel aucune réflexion n'a encore été conduite.

Notre mission est de mener une étude présentant un état des lieux général du quartier de Dagoni de la ville de Koungou, sous la direction de Yves-Michel Daunar, Directeur Général de l'EPFAM et de Clément Guillermin, Directeur de la Stratégie et des Opérations.

Conçu comme un outil d'aide à la décision, ce travail doit permettre une identification claire des dysfonctionnements, des besoins et de la résilience du site. L'objectif est donc de recueillir des données sur le site afin de proposer des stratégies d'intervention adaptées à la résolution des problèmes urbains, notamment d'insalubrité.

Le projet porté par la ville est financé par l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain.



Localisation du quartier de Dagoni



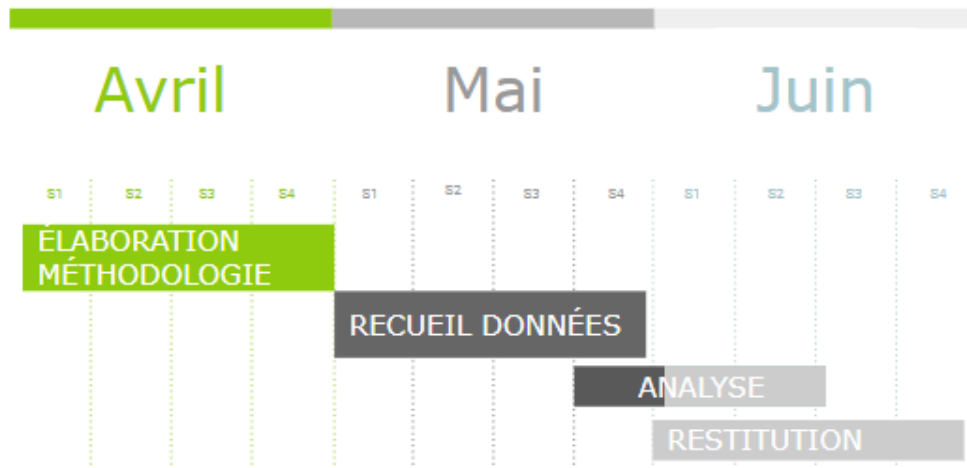
Périmètre d'étude, le quartier de Dagoni

▫ Méthodologie

L'étude s'est déroulée sur trois mois. Elle s'est composée en deux phases :

- Une partie bureau avec l'élaboration de la méthodologie des diagnostics et l'analyse des données

Une partie terrain qui a permis le recueil de toutes les données.



Calendrier de l'étude

Nous avons réalisé quatre diagnostics : diachronique, social, urbain et environnemental

Le diagnostic diachronique

Afin d'établir le diagnostic diachronique, nous avons récupéré aux archives de Mamoudzou deux documents clés :

- Cabinet d'architecture et d'urbanisme, juillet 1992, Collectivité territoriale de la commune de Koungou, Résorption de l'Habitat Insalubre du village de Majicavo Koropa
- Cabinet architecture Dupuy, juin 1989, Commune de Koungou Schéma d'aménagement du village de Majicavo-Koropa, Un site historique



Ces deux documents nous ont permis de dresser un historique du quartier depuis 1989.

Photographie de Dagoni - Source : Cabinet d'architecte et d'urbanisme, juillet 1992

Le diagnostic social



Photographie des habitants de Dagoni, 2019 - Source personnelle

Afin de recueillir des informations auprès de la population, d'avoir leurs ressentis et de comprendre leurs besoins, nous avons réalisé un questionnaire semi directif auprès des habitants. Notre première approche a été la distribution de flyers traduit en shimaoré. Cette action a permis un échange direct auprès de la population de Dagoni avant de réaliser les entretiens.

Le diagnostic urbain

Afin d'effectuer une analyse complète du tissu urbain à l'échelle du quartier, plusieurs études ont été effectués grâce à l'application SW Map portant sur :

- Les habitations
- Les espaces publics
- Les superstructures
- La voirie



Photographie de Dagoni, 2019 - Source personnelle

Le diagnostic environnemental

Pour établir ce diagnostic, nous avons principalement obtenu des informations grâce au PPRN de Mayotte.



Photographie de Dagoni, 2019 - Source personnelle

Ce stage effectué à l'Établissement Public Foncier d'Aménagement de Mayotte nous a permis de découvrir les métiers liés à l'aménagement sur un territoire inconnu pour toutes. De façon générale, cette expérience riche humainement nous a permis de développer et renforcer diverses compétences.

Plusieurs phases ont rythmé notre stage : appropriation du sujet, recherche de données sur Mayotte et le quartier d'étude, élaboration d'une méthodologie, phase d'enquête auprès des habitants, analyse urbaine, élaboration d'une base de données, cartographies, formation sur la Résorption de l'Habitat Insalubre...

Durant toutes ces étapes, la compétence première à acquérir, a été l'aptitude de travailler en groupe. Ce stage a renforcé nos capacités à communiquer efficacement afin de réaliser au mieux notre mission. L'aspect relationnel a été un élément important de ce stage puisqu'une grande partie du temps effectué s'est faite en collaboration avec les habitants. Un lien fort s'est établi entre les occupants du site et notre groupe durant les enquêtes sociales.

De façon générale, les habitants étaient très réceptifs à nos enquêtes. La barrière de la culture pensant être au début un blocage pour notre étude, s'est avérée être un aspect très enrichissant. Arrivant sur un territoire nouveau avec des problématiques divergentes de la métropole, nous avons appris à travailler dans un contexte où les besoins restent encore primaires.

La structure étant récente, l'encadrement a été restreint aux disponibilités de nos encadrants. Notre aptitude à travailler en autonomie a ainsi été développée au cours de ce stage.

La logistique mise en place par la structure a été très appréciée par notre groupe. Durant le stage, une voiture de fonction a été mise à notre disposition afin de se déplacer librement sur notre terrain d'étude. Le seul aspect critique peut être le manque de disposition de matériel électronique comme par exemple des postes de travail avec des logiciels utiles pour l'analyse ou de tablette pour la partie terrain.

Il nous paraît important de faire un petit clin d'œil aux collègues de l'EPFAM, qui à travers les petits gestes du quotidien comme la bise, les sourires, leurs conseils...nous ont permis de travailler dans une ambiance conviviale et chaleureuse.

En conclusion de ce rapport de stage, nous tenons encore à remercier toutes les personnes qui nous ont transmis leurs savoirs et leurs envies de faire avancer un territoire tel que Mayotte où les besoins sont réels.

Source : Plaquette de présentation de l'EPFAM, juin 2019



Photo avec Yves-Michel Daunar