

Extrait des délibérations du conseil communautaire de la communauté des communes du centre-ouest

**Objet : EPFAM : convention de veille et de maîtrise foncière**

**Séance du 12 octobre 2022**

**2<sup>ème</sup> convocation**

**Délibération n° 73**

**Nombre de conseillers**

En exercice : 40

Présents : 10

Absents : 30

Votants : 13

- dont « pour » : 11

- dont « contre » : 2

- dont abstention : 0

Le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Centre-Ouest, convoqué le 08/10/ 2022 s'est réuni sous la présidence de M. Saïd Maarifa IBRAHIMA, dans les locaux de la 3CO le mercredi 12 octobre 2022 à 16 heures.

**Présents :**

ABDOU ELOIHIDE Dhatia, ATTIBOU Zainati, IBRAHIMA Saïd Maarifa, MADI OUSSENI Mouhamadi, MOUHAMED MROUDJAE Issoufa, MROIVILI Mouhamadi Moindjie, RAMA Ahmed, RIDHOI Zainabou, SAID Mariame, YSSOUMAIL Ahamadi.

**Absents :**

BOINA M'ZE salim, CHANRANI Daoudou, SAID-SOUFFOU Soula, AHMED COMBO Papa, ALLAOUI Mohamed, BOINAHERY Ibrahim, MDALLAH Anlamati, AMBDI Youssouf, CHANFI Bibi, ABDOU COLO Nassuhati, BOINAIDI Habachia, ABDALLAH Houssamoudine, ABDALLAH Oidhuati, DIGO Popina, HALIDI Hadidja, , MROIVILI MOILIM Amina, ABDOU Mohamed, Mohamed Zainaba, ABDOURAHAMANE Céline, Bacar Soilihi Inchat, Adam Ahmed, BOURA Zaounaki Fatima, Issoufi Ramadani, Madi Fatima, NOUDJOUR Madi Assani, Siaka Ahamada, MOHAMED Bacar, SOUMAÏLI Mhamadi, YSSOUFI Chaïdati, Abdou Fatima,

**Absents représentés :**

BOINA M'ZE Salim représenté par ABDOU ELHOIDE Dhatia,

CHANRANI Daoudou représenté par IBRAHIMA SAID Maarifa,

SAID-SOUFFOU Soula représenté par MROIVILI Mouhamadi Moindjie

**Secrétaire de séance :** ABDOU ELOIHIDE Dhatia

Le président rappelle que s'agissant d'une 2<sup>ème</sup> convocation, le conseil communautaire peut valablement délibérer sans condition de quorum ([articles L. 2121-10 à L. 2121-12](#) du CGCT).

Vu le schéma Départemental des zones d'activités qui prévoit la création deux zones d'activités économiques à Combani et Coconi,

Vu le projet de PLUIH arrêté par délibération n°48 en date du 23 juillet 2022, qui définit les emprises de ces futures zones d'activité, sous maîtrise d'ouvrage communautaire,

Considérant la nécessaire maîtrise foncière préalable à la réalisation de ces opérations,

Considérant l'intérêt de mobiliser les services de l'EPFAM au titre de sa compétence d'établissement public foncier pour faciliter la maîtrise foncière de l'opération et engager celle-ci dans les meilleurs délais,

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, par 11 voix pour et 2 voix contre,

#### **Décide**

- De valider les deux conventions de veille et de maîtrise foncière ci-annexées à intervenir avec l'EPFAM en vue de permettre la réalisation dans les meilleurs délais des zones d'activités économiques de Combani et Coconi.
  
- D'autoriser Monsieur le Président à signer lesdites conventions et à en faire application.

**Fait et délibéré le 12/10/2022**

**Ont signé les membres présents**

**Pour extrait conforme au registre**

Signé par : Said Maanrifa IBRAHIMA  
Date : 14/10/2022  
Qualité : Président



# ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMÉNAGEMENT DE MAYOTTE

CONVENTION D'INGÉNIERIE DE MAITRISE FONCIÈRE  
DANS LE CADRE DE LA RÉALISATION DE LA ZAE DE COCONI

ENTRE

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CENTRE OUEST

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMÉNAGEMENT DE  
MAYOTTE

---

**ENTRE,**

La Communauté de Communes du Centre-Ouest, dont le siège est situé Place Zoubert Adinani\_Annexe Technique de Mroalé BP 35\_ 97680 Tsingoni, représentée par Monsieur Said MAANRIFA IBRAHIMA, Président élu en date du 11 juillet 2020, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du conseil communautaire en date du 12 octobre 2022.

Dénommée ci-après « La 3CO »

**D'UNE PART,**

**ET**

L'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte (EPFAM), établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est sis Boulevard Marcel HENRY, CAVANI – 97 600 MAMOUDZOU ; représenté par Monsieur Yves-Michel DAUNAR, son directeur général, nommé par arrêté ministériel en date du 21 avril 2022 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° 37- 2018 en date du 28 novembre 2018, approuvée par le Préfet de Mayotte le 30 novembre 2018, ci-après dénommé « l'EPFAM »,

**D'AUTRE PART.**

## SOMMAIRE

<b>Préambule</b> .....	3
<b>ARTICLE 1 - Objet de la convention</b> .....	5
1.1- <b>Objet général</b> .....	5
1.2- <b>Mission d'ingénierie de maîtrise foncière</b> .....	5
1.3- <b>Périmètre d'intervention</b> .....	5
<b>ARTICLE 2 - Durée de la convention</b> .....	7
<b>ARTICLE 3 - Les engagements des parties</b> .....	7
3.1- <b>Engagements de l'EPFAM</b> .....	7
3.1.1 – <b>Une veille foncière</b> .....	7
3.1.2 - <b>Phase d'intervention foncière</b> .....	7
3.1.3 - <b>Phase relative à la libération des emprises foncières</b> .....	8
3.2- <b>Engagements de la 3CO</b> .....	8
<b>ARTICLE 4 - Désignation et acquisition du foncier désigné</b> .....	8
4.1. – <b>Acquisitions du foncier nécessaire</b> .....	8
4.2 – <b>Acquisitions hors périmètre</b> .....	9
4.3 – <b>Acquisitions des biens désignés à l'article 4.1</b> .....	9
<b>Article 5 - Enveloppe prévisionnelle de l'opération foncière</b> .....	9
<b>Article 6 - Dispositions financières – rémunération de l'EPFAM</b> .....	10
6.1 - <b>Rémunération de la prestations ingénierie foncière</b> .....	10
6.2 – <b>Rémunération relative à la libération des emprises foncières</b> .....	10
<b>Article 7 - Autres sommes engagées</b> .....	10
<b>Article 8 – Pénalités</b> .....	10
<b>Article 9 - Suivi –Résiliation de la convention</b> .....	10
9.1- <b>Pilotage de la convention</b> .....	10
9.2- <b>Résiliation de la convention</b> .....	11
9.3- <b>Contentieux</b> .....	11

## Préambule

Mayotte est un territoire à la superficie réduite et connaît une population élevée qui augmente de 3% environ chaque année.

La politique foncière menée par une Commune ou un EPCI vise ainsi à lui permettre de disposer des terrains et biens nécessaires pour répondre, dans le temps, à la demande résidentielle, des entreprises, en équipements publics et de loisirs et en espaces naturels sur son territoire. Elle s'appuie sur une réflexion préalable d'identification du gisement foncier adossée à l'analyse des besoins. Elle se conclut par l'identification de périmètres à enjeux dans des secteurs mutables selon des vocations et des calendriers prévisionnels.

La Communauté de Communes du Centre Ouest (3CO) a été créée le 31 décembre 2015 par l'arrêté préfectoral n°2015-17605 du 28 décembre 2015. Elle regroupe les communes de M'Tsangamouji, Tsingoni, Ouangani, Chiconi et Sada.

La compétence « aménagement de l'espace » fait partie de ses compétences obligatoires qui lui permet d'intervenir dans des études et opérations d'aménagement.

La 3CO dans une logique de développement du territoire communal et communautaire, a pour projet d'implanter une Zone d'Activités Economiques (ZAE) sur la Commune de Ouangani.

Le projet consiste en l'implantation de plusieurs entreprises à dans le village de Coconi en privilégiant les entreprises créatrices de plus-value en termes de valeur ajoutée et de création d'emplois.

La 3CO fait appel à l'EPFAM pour l'accompagner dans la réalisation de son projet.

### Présentation de l'Epfam

L'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM) est un établissement public à caractère industriel et commercial de l'Etat. Il a été installé le 29 juin 2017.

Opérateur d'aménagement urbain et rural, l'EPFAM est un partenaire clé des collectivités et organismes publics pour penser et bâtir le territoire mahorais de demain.

Dans le cadre de Conventions passées avec les collectivités, l'établissement œuvre à un aménagement du territoire qui associe la ville, l'agriculture, l'activité économique et la préservation des espaces naturels. Créer une synergie entre toutes ces dimensions, tel est le fil conducteur des actions menées par l'EPFAM.

Les principales missions de l'EPFAM

#### **PARTICIPER À LA CONSTRUCTION DE LA VILLE MAHORAISE DE DEMAIN**

Conception et pilotage d'opérations d'aménagement urbain, prévoyant la construction et/ou la rénovation de logements diversifiés, d'équipements, d'espaces publics et d'infrastructures dédiées aux activités économiques, dans le cadre d'extensions ou de rénovations urbaines

Travaux de viabilisation des terrains (raccordement aux réseaux d'électricité, d'eau, de téléphone et d'assainissement) et réalisation des espaces publics (routes, voies d'accès, parcs...)

Construction d'hébergements temporaires, destinés aux personnes occupantes de terrains nécessaires dans le cadre des opérations d'aménagement urbain.

Commercialisation des terrains prêts à construire aux promoteurs, aux porteurs d'activités économiques et aux particuliers.

## CONTRIBUER À UN AMÉNAGEMENT DURABLE DE L'ESPACE RURAL

Assurance de la transparence du marché foncier rural, exercice du droit de préemption agricole

Appui à l'installation, au maintien et à la consolidation d'exploitations agricoles

Aménagement de terrains agricoles et attribution à des agriculteurs.

Développement de l'agriculture biologique.

Intégration de l'agriculture aux projets d'aménagement urbain

Protection des espaces agricoles, naturels et forestiers, des ressources naturelles et de la biodiversité.

## MAITRISER LE FONCIER POUR L'ABOUTISSEMENT DE PROJETS D'INTERET GENERAL

Veille foncière : surveillance des périmètres stratégiques pour saisir les opportunités et constituer de la réserve foncière.

Ingénierie de maîtrise foncière : accompagnement des maîtres d'ouvrages publics (collectivités, rectorat, syndicats mixtes...) dans l'acquisition du foncier de leurs projets (identification, acquisition et libération de terrains).

Maîtrise foncière : pour les opérations réalisées en compte propre.

Textes de référence :

loi 2015 1268 du 14 octobre 2015 - décret d'application n°2017 341 du 15 mars 2017

article L. 300 1 du Code de l'urbanisme

articles L. 321-36-1 et L. 321-36-2 du Code de l'urbanisme

article L. 181-49 du Code rural et de la pêche maritime

**CELA ÉTANT EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT**

## ARICLE 1 - Objet de la convention

### 1.1- Objet général

La présente convention a pour objet :

- D'une part, de définir les conditions dans lesquelles l'EPFAM et la 3CO sont amenés à collaborer pour mener à bien des opérations foncières préalables à la réalisation de la ZAE de Coconi.
- D'autre part, de définir les engagements que prennent la 3CO et l'EPFAM relatifs au foncier permettant la réalisation du projet tel que défini à l'article 1.2

La mission confiée à l'EPFAM par la 3CO est une mission d'ingénierie de maîtrise foncière telle que définie à l'article 1.2, sur le périmètre désigné à l'article 1.3 de la présente convention.

### 1.2- Mission d'ingénierie de maîtrise foncière

La mission dévolue à l'EPFAM dans le cadre de la présente convention d'ingénierie de maîtrise foncière comporte deux axes :

- ✓ Une mission de veille foncière

La veille foncière permet d'accompagner la 3CO sur le volet foncier, le temps de précision dans la définition du périmètre de l'opération. La veille foncière consiste, dans le présent cas, à suivre sur le périmètre défini à l'article 1.3, les ventes envisagées dans l'attente de la définition de l'opération.

- ✓ Une mission de maîtrise foncière

La maîtrise foncière consiste à prendre les dispositions permettant l'acquisition du foncier de l'opération en vue de la réalisation de l'opération.

La présente convention permet à l'EPFAM d'engager les moyens humains et financiers nécessaires à la mise en œuvre de l'action foncière telle qu'elle résulte du projet initié par la 3CO, pendant la phase d'acquisition des biens fonciers ou immobiliers.

### 1.3- Périmètre d'intervention

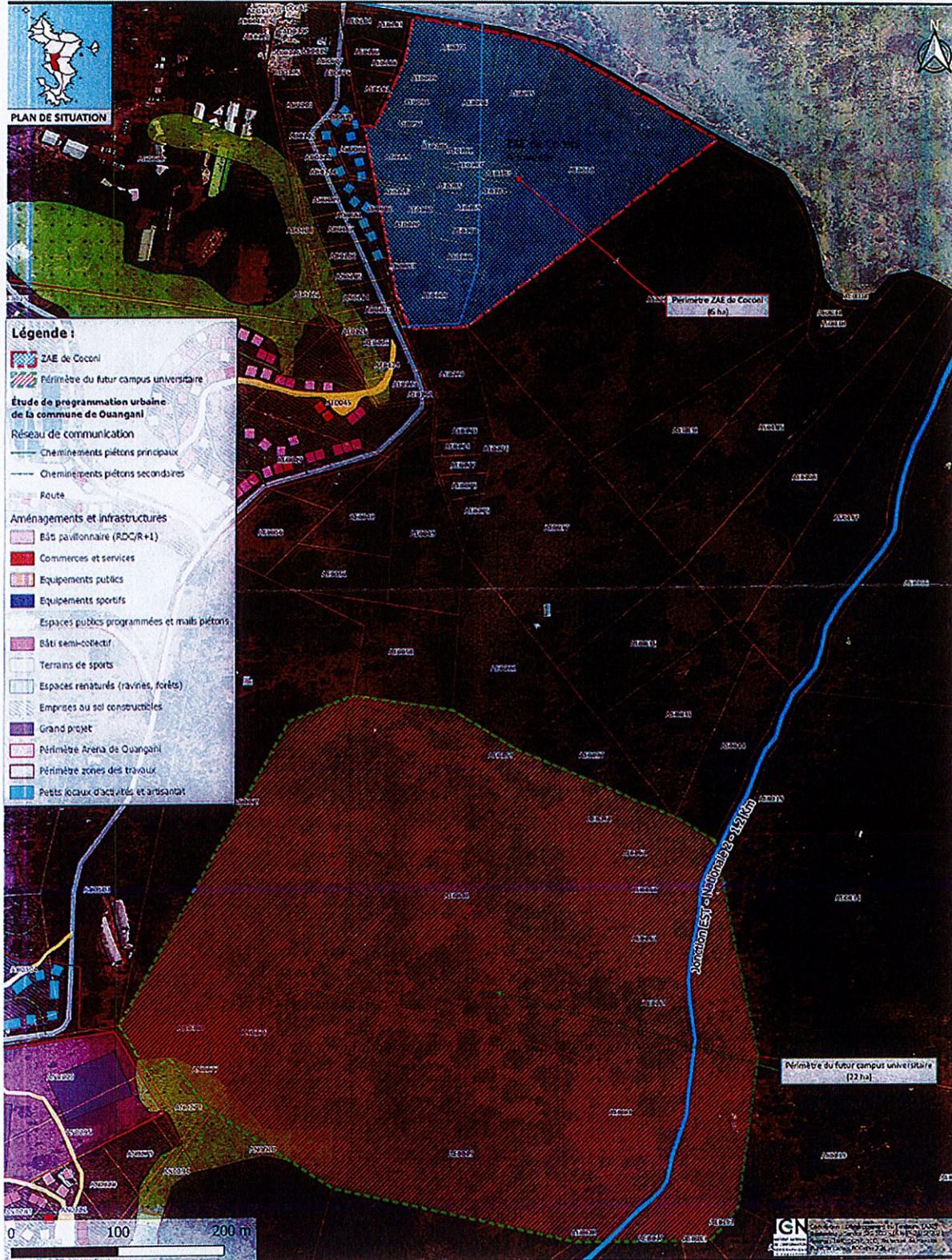
Le projet faisant l'objet de cette convention de stratégie et de veille foncière se situe sur le village de Coconi dans la commune de Ouangani

Cette opération s'inscrivant dans le cadre des missions de l'EPFAM, la 3CO et l'EPFAM ont décidé de s'associer dans sa conduite et réalisation.

L'emprise foncière nécessaire à la ZAE correspond à la coloration bleu clair sur l'illustration suivante



## Localisation des parcelles susceptible d'accueillir le futur campus universitaire et la ZAE de Coconi



## ARTICLE 2 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 5 ans.

## ARTICLE 3 - Les engagements des parties

### 3.1- Engagements de l'EPFAM

L'EPFAM s'engage par la présente à mener l'ensemble des procédures en vue des acquisitions foncières, nécessaires à la réalisation du projet de la 3CO.

Du fait de sa mission, l'EPFAM mettra donc en œuvre une ingénierie foncière comprenant :

#### 3.1.1 – Une veille foncière

L'EPFAM s'engage dans ce cadre à :

- Effectuer de la prospection sur le périmètre défini à l'article 1.2,
- Etudier et opérer un suivi sur les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) dans le cadre du DPU, le cas échéant de mettre en place une ZAD
- Informer la Communauté de Communes des transactions en cours ou projetées sur le périmètre de l'opération, tel que défini à l'article 1.2,

#### 3.1.2 - Phase d'intervention foncière

Cette phase d'intervention foncière comprend en fonction des cas :

- Un diagnostic du foncier :
  - Un repérage détaillé des parcelles
    - Références,
    - Zonage,
    - Aléas, risques,
    - Estimation des surfaces,
    - Estimation France Domaine, etc.
  - L'identification du/des propriétaire(s),
  - L'identification de l'usage du foncier
    - Type d'occupation,
    - Type d'exploitation.
- Des négociations avec les propriétaires :
  - Prise de contact avec les propriétaires identifiés,
  - Pourparlers avec les propriétaires,
  - Une phase de négociation menant à la signature d'une promesse unilatérale de vente ou à l'engagement d'une procédure d'expropriation en tant que de besoin.
- Mise en œuvre de l'action foncière :
  - Exécution de l'ensemble des démarches permettant l'acquisition des emprises foncières nécessaires, présentant un intérêt stratégique,
  - préparation des actes de cession aux fins de signature.

### 3.1.3 - Phase relative à la libération des emprises foncières

Cette phase relative à la libération des emprises foncières comprend :

- L'identification du foncier bâti,
- La réalisation des enquêtes sociales,
- L'analyse au cas par cas des nécessités d'indemnisation et de relogement des occupants
- L'analyse des opportunités de relogement au regard de la situation des occupants,
- Un point sur les autres besoins tels que la démolition, la nécessité de dépollution, etc.
- La libération des emprises : indemnisation, relogement des occupants et démolition des constructions le cas échéant.

Cette phase nécessitera l'intervention ponctuelle de prestataire eu égard au nombre de personnes à reloger.

Les modalités de financement de cette mission feront l'objet d'un avenant à la présente convention.

## 3.2- Engagements de la 3CO

LA 3CO s'engage à :

- Informer l'EPFAM de tout changement susceptible d'affecter la réalisation du projet précité,
- Transmettre sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFAM.
- Accompagner éventuellement au cas par cas l'EPFAM lors des prises de contact avec les propriétaires ou occupants. Pour ce faire, la 3CO s'engage, le cas échéant à informer, à communiquer et à porter l'ensemble des échanges écrites aux propriétaires ou occupants logeant sur le territoire communal de la 3CO. Par ailleurs, pour toutes les réunions ou rencontre tenues sur le territoire communale de la 3CO, la 3CO s'engage à convoquer les personnes concernées.

Afin de faciliter les missions de chacun des deux organismes et les modalités d'intervention, la 3CO et l'EPFAM s'engagent à une information mutuelle des biens auxquels ils portent un intérêt particulier. L'EPFAM et la 3CO se tiennent mutuellement informés des accords amiables qu'ils recueillent à leur profit, et ce, avant toute signature, afin de respecter les politiques mises en œuvre par chacun des partenaires.

## ARTICLE 4 - Désignation et acquisition du foncier désigné

### 4.1. – Acquisitions du foncier nécessaire

Dans le cadre de la présente convention et au titre de la maîtrise foncière, il s'agira d'acquérir sur l'ensemble du périmètre tel que défini à l'article 1.3.

Dès lors que les parcelles à acquérir seront clairement définies, il appartiendra à la 3CO de communiquer à l'EPFAM les informations nécessaires à l'acquisition desdites parcelles, nécessaires au bon déroulement de l'opération.

#### 4.2 – Acquisitions hors périmètre

Si des parcelles hors périmètre, tel que défini à l'article 1.2, doivent ultérieurement faire l'objet d'une acquisition la présente convention pourra alors faire l'objet, par voie d'avenant, de modifications ou d'ajustements.

#### 4.3 – Acquisitions des biens désignés à l'article 4.1

L'EPFAM procédera, pour le compte de la 3CO, aux démarches nécessaires à l'acquisition soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption, soit par expropriation.

L'EPFAM s'engage à proposer des acquisitions à la 3CO dans la limite de l'estimation réalisée par France Domaine, au prix fixé par le juge le cas échéant, ou exceptionnellement, au prix du dernier enchérisseur.

Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition seraient modifiées, l'EPFAM en informera la 3CO.

Pour réaliser les acquisitions prévues à l'article 4.1, l'EPFAM procédera selon les modalités suivantes :

- Par voie amiable dans la limite de l'estimation de France Domaine, conformément aux articles R1211-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, et pour autant que la négociation puisse aboutir avec les propriétaires concernés.  
L'EPFAM recueillera préférentiellement l'accord des propriétaires sous forme de promesse unilatérale de vente. En cas de difficultés particulières et/ou si l'EPFAM est dans l'impossibilité d'obtenir l'accord des propriétaires, il en informera la 3CO et ils en tireront ensemble les conséquences pour la poursuite ou l'abandon de l'opération.
- Par exercice du droit de préemption, tel qu'il est prévu dans l'article L 213- 1 alinéa 3 du code de l'urbanisme, lorsque cette procédure est rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire.
- Par expropriation, pour autant que l'opération envisagée soit déclarée d'utilité publique, dans la limite de l'estimation de France Domaine, conformément aux articles R1211-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, pour toute acquisition amiable sous D.U.P. ou au montant des indemnités de toutes natures, fixées par la juridiction de l'expropriation en cas de procédure judiciaire.

La phase de « maîtrise foncière » ouverte au titre de la présente convention doit permettre de s'assurer de la totale maîtrise des biens fonciers ou immobiliers utiles à la réalisation dudit projet.

L'EPFAM mettra en œuvre les moyens utiles pour remplir son engagement sans que cela puisse être considéré comme une obligation de résultat.

### Article 5 - Enveloppe prévisionnelle de l'opération foncière

L'estimation prévisionnelle des acquisitions foncières sera communiquée aux parties une fois l'évaluation sommaire en valeur vénale effectuée par les services de France Domaine.

Ainsi, dans l'éventualité d'un dépassement de l'enveloppe prévisionnelle de l'opération telle que définie ci-avant, l'EPFAM en informera la 3CO afin de recueillir son accord exprès pour la prise en charge des dépenses correspondantes. Cette augmentation de l'enveloppe donnera lieu à un avenant à la présente convention.

L'accord n'est pas requis lorsqu'il s'agit de dépenses obligatoires (impôts fonciers, frais de procédures...). Dans ce cas, l'EPFAM en informera la 3CO par écrit ; ce dernier devant en accuser réception.

## Article 6 - Dispositions financières – rémunération de l'EPFAM

### 6.1 - Rémunération de la prestations ingénierie foncière

L'intervention de l'EPFAM qui aura permis l'acquisition par la Ville de foncier nécessaires à la réalisation de cette première réalisation sera rémunéré aux conditions suivantes :

- Application du barème joint en annexe 1.

### 6.2 – Rémunération relative à la libération des emprises foncières

À la rémunération de l'EPFAM visée à l'article 6.1 s'ajoute une rémunération relative aux recherches et aux concertations nécessaires à l'indemnisation et au relogement éventuel des occupants en vertu notamment de la loi du 23 juin 2011 dite « Loi Letchimy ».

Cette rémunération sera égale à 10% de l'estimation, par France Domaine, des surfaces de la parcelle occupées, qu'elles soient clôturées et/ou cultivées et/ou bâties.

## Article 7 - Autres sommes engagées

Toutes les dépenses annexes intervenant au titre de la présente convention relatives au foncier (frais de bornage, honoraires de géomètre, etc.) ou à la libération des emprises foncières seront directement à la charge de la 3CO. L'EPFAM s'engage donc à informer cette dernière de toutes les dépenses nécessaires à la maîtrise de son foncier dès qu'il aura connaissance de leurs montants.

## Article 8 – Pénalités

En cas de non-respect des modalités de paiement prévues à l'article 6 ci-dessus et après mise en demeure notifiée par l'EPFAM, un intérêt au taux légal en vigueur à la date d'exigibilité de l'annuité sera appliqué en sus de l'annuité considérée, à compter du jour qui suit la date d'exigibilité jusqu'à la date de paiement par la 3CO.

## Article 9 - Suivi –Résiliation de la convention

### 9.1- Pilotage de la convention

Les parties cocontractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi de la présente convention.

Avant le 30 juin de chaque année suivant la signature de la convention jusqu'à son extinction, l'EPFAM transmettra, à la 3CO un compte-rendu annuel comprenant l'état d'avancement de sa mission, objet de la présente convention.

La 3CO pourra faire part de ses observations à l'EPFAM sur cet état annuel dans un délai de deux mois suivant sa réception.



Un comité de pilotage associant la 3CO et l'EPFAM se réunira à l'initiative de la 3CO ou de l'EPFAM, au minimum une fois par an pour examiner le compte-rendu annuel.

À terme de la présente convention, le comité de pilotage examinera plus particulièrement l'éventuelle prolongation de cette convention dès lors que les conditions qui justifient la poursuite de l'opération sont réunies. Le conseil communautaire statuera formellement sur cette demande de prolongation, qui, si elle est demandée, sera intégrée à la présente convention par voie d'avenant.

Le comité de pilotage pourra être également réuni en fonction des besoins, pour faire un point de situation et proposer, le cas échéant, des évolutions souhaitables de la convention, à la demande de la 3CO ou de l'EPFAM, en y associant en tant que de besoin, tous les partenaires utiles.

## 9.2- Résiliation de la convention

La convention peut être résiliée avant son terme :

- Soit par impossibilité matérielle ou technique de mettre en œuvre les opérations foncières,
- Soit du fait de modifications des statuts ou des objectifs de l'un ou l'autre des signataires,
- Soit pour un motif d'intérêt général.

La résiliation est décidée par le Conseil d'administration et/ou le Conseil Communautaire et notifiée à l'autre par lettre recommandée avec avis de réception. Elle prend effet à compter de la réception de cette lettre.

S'il y a résiliation, les différentes prestations faites par la 3CO ou l'EPFAM doivent être constatées et mise en évidence afin de déterminer qui paie quoi.

## 9.3- Contentieux

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal administratif de Mamoudzou.

Fait à Tsingoni, le 12 octobre 2022 en 4 exemplaires originaux.

La Communauté de Communes du Centre Ouest      Le Directeur Général de l'Établissement Public  
Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Avis préalable du Contrôleur Budgétaire de l'EPFAM, en date du



**EPFAM**  
ETABLISSEMENT  
PUBLIC FONCIER &  
D'AMENAGEMENT  
MAYOTTE



COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CENTRE-OUEST

## Annexe 1 : Extrait du barème de l'EPFAM arrêté lors du Conseil d'administration du 29 juin 2017 :

Prestation	Remboursement collectivité	Déductions	Rémunération EPFAM	Observations
Stratégie de mobilisation du foncier	Néant	Néant	-0% si acquisitions réalisées par l'EPFAM -3% du montant de l'évaluation totale des domaines -Montant minimum de facturation 5.000 €	-Application partielle de la convention de stratégie foncière. -Facturation à la remise du dossier définitif -Paieement des factures des prestataires extérieurs directement par la collectivité.
Acquisition foncière	<ul style="list-style-type: none"><li>- Le prix principal d'acquisition du bien</li><li>- Les frais d'acquisition, (frais notariés, indemnités d'éviction ou de emploi, frais éventuels d'avocats, d'experts, de géomètre et d'intermédiaires (agences immobilières)).</li><li>- Les frais de travaux de démolition, de proto-aménagement, d'études et honoraires supportés par l'EPFAM ;</li><li>- La TVA éventuellement due compte-tenu de la nature du bien.</li></ul>	<p>Les remboursements effectués par le bénéficiaire</p> <p>Les subventions et concours</p> <p>Les ressources d'exploitation,</p>	- 6,5 % hors taxes pour la tranche de 0 à 20 000 € ; - 5,5 % hors taxes pour la tranche de 20 001 € à 40 000 € - 4,5 % hors taxes pour la tranche de 40 001 € à 80 000 € - 3,5 % hors taxes pour la tranche supérieure à 80 000 €.	Facturation en fonction du cadre conventionnel
Portage et garde	Frais de gestion (travaux de mise en sécurité, entretien, clôture, taxe foncière, primes d'assurances, ...) Frais financier (en cas de recours à l'emprunt)	Néant	1% actualisation sur prix d'acquisition diminué des remboursements de la collectivité	Facturation annuel
Libération des emprises foncières	Fonction de la nature de l'opération	Les subventions et concours	Définie dans la convention aménagement	Convention spécifique
Aménagement construction	Fonction de la nature de l'opération	Les subventions et concours	Définie dans la convention aménagement	Convention spécifique

(\* dans le cadre d'un projet mixte incluant de l'habitat social, le principal % de surface induit le taux)

Envoyé en préfecture le 24/10/2022

Reçu en préfecture le 24/10/2022

Affiché le

Berger  
Levrault

ID : 976-200059871-20221012-0099\_2022-DE