

**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMENAGEMENT DE MAYOTTE**

**Conseil d'administration du**

**24 février 2022**

**CONVENTION OPERATIONNELLE D'AMENAGEMENT ET  
DE MAÎTRISE FONCIERE**

**entre**

**la Communauté de Communes du Centre-Ouest**

**la Commune de Ouangani**

**et**

**l'Etablissement Public foncier et d'Aménagement de Mayotte**

**pour**

**La ZAC de KAHANI**

Entre

**La Communauté de Communes du Centre Ouest de Mayotte**, le siège est situé Place Zoubert Adinani – Annexe Technique de Mroalé – BP 35 – 97680 Tsingoni, représentée par son Président, Monsieur Said Maanrifa Ibrahima, en vertu de la délibération n°81 du Conseil Communautaire en date du 11/07/2020, ci-après dénommée « la Communauté » ;

**La Commune de Ouangani**, dont le siège est situé 97670 Mairie Ouangani, représentée par Monsieur Youssef AMBDI, Maire élu en date du 5 juillet 2020 agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal n°12/2020/CO du 5 juillet 2020 ;

Et

**L'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte (EPFAM)**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est boulevard Marcel HENRY, CAVANI - 97600 MAMOUDZOU ; représenté par Monsieur Yves-Michel DAUNAR, son directeur, nommé par arrêté ministériel du 6 mai avril 2017 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° 2017-20 en date du 30 novembre 2017, approuvée par le Préfet de Mayotte le 4 décembre 2017, ci-après dénommé « l'EPFAM » ; d'autre part.

*Cette convention opérationnelle fait suite à la signature de la convention pré-opérationnelle relative aux études préalables dont les études de programmation signée entre les deux parties en 28/07/2021.*

Ci-après dénommés « les cosignataires »,

**IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1 - PRESENTATION DE L'EPFAM, DE LA COMMUNAUTE ET DE LA COMMUNE****PARTENAIRES**

1.1	Les principales missions de l'EPFAM .....	4
1.2	Textes de référence .....	5
1.3	La Communauté de Communes du Centre-Ouest.....	5
1.4	La commune de Ouangani .....	6

**ARTICLE 2 - OBJET DE LA CONVENTION .....** 7**ARTICLE 3 - ORIENTATIONS GENERALES DE L'OPERATION.....** 7

3.1	Enjeux et contexte d'intervention .....	7
3.2	Etudes de programmation urbaine.....	8
3.3	Objectifs généraux.....	8
3.4	Programme de l'opération .....	9
3.5	Périmètre .....	9
3.6	Stratégie d'intervention opérationnelle .....	9
3.7	Planning prévisionnel.....	9

**ARTICLE 4 - CONTENU ET DEROULE DES ETAPES OPERATIONNELLES .....** 10

4.1	Conception technique du projet et concertation .....	10
4.2	Montage financier .....	12
4.3	Procédures et autorisations administratives.....	12
4.4	Maîtrise du site .....	13
4.5	Travaux d'aménagement.....	14
4.6	Commercialisation et rétrocessions .....	14

**ARTICLE 5 - RÔLE ET ENGAGEMENTS DES COSIGNATAIRES.....** 14

5.1	Engagements généraux .....	14
5.2	Engagements spécifiques .....	15

**ARTICLE 6 - MODALITES DE PILOTAGE DE LA CONVENTION.....** 17

6.1	Identification des référents politiques et opérationnels.....	17
6.2	Démarche de pilotage de projet.....	17
6.3	Instances de suivi et d'arbitrage .....	17

**ARTICLE 7 - DUREE, MODIFICATIONS, RESILIATION DE LA CONVENTION.....** 18**ARTICLE 8 - TRANSMISSION DE DOCUMENTS ET DONNEES NUMERIQUES .....** 19**ARTICLE 9 - COMMUNICATION SUR L'INTERVENTION DE L'EPFAM.....** 19**ARTICLE 10 - CONTENTIEUX.....** 19**ANNEXES**

10.1	Périmètre indicatif.....	Erreur ! Signet non défini.
10.2	Calendrier prévisionnel.....	Erreur ! Signet non défini.

## ARTICLE 1 - PRESENTATION DE L'EPFAM, DE LA COMMUNAUTE ET DE LA COMMUNE PARTENAIRES

L'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM) est un établissement public à caractère industriel et commercial de l'État. 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'EPFAM 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.

### 1.1 Les principales missions de l'EPFAM

#### 1.1.1 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.

#### 1.1.2 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.

#### 1.1.3 Maîtriser le foncier pour l'aboutissement de projets d'intérêt général

- 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.

## 1.2 Textes de référence

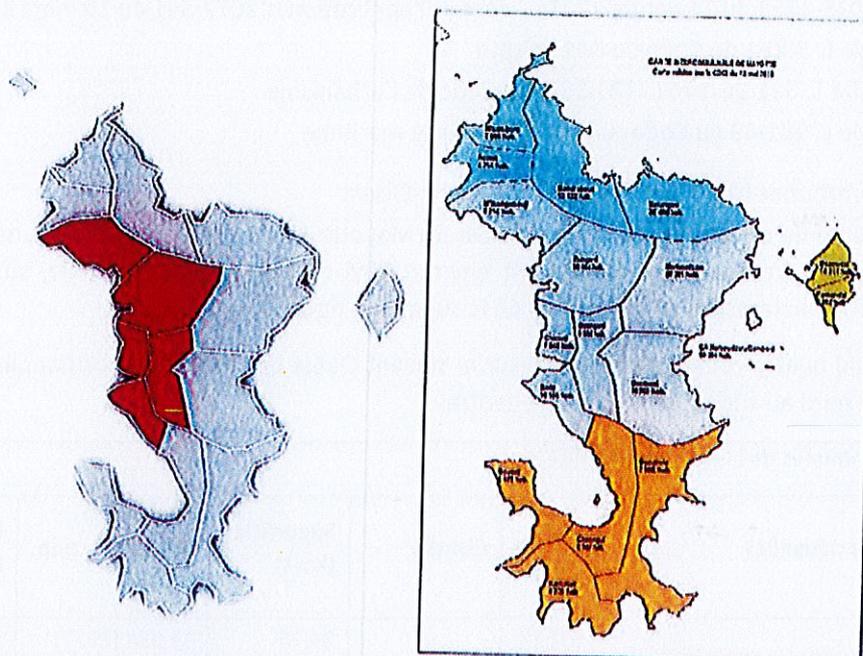
- loi 2015-1268 du 14 octobre 2015 - décret d'application n°2017-341 du 15 mars 2017
- article L. 300-1 du Code de l'urbanisme
- articles L. 321-36-1 et L. 321-36-2 du Code de l'urbanisme
- article L. 181-49 du Code rural et de la pêche maritime

## 1.3 La Communauté de Communes du Centre-Ouest

La communauté de communes du Centre Ouest de Mayotte (3CO) regroupe 5 communes et plus de 50.000 habitants (recensement 2017), soit environ 20% de la population de l'île, sur un espace d'environ 9500 hectares, soit environ 25% de la superficie du département.

Elle comprend quatre communes côtières sur le versant Ouest de l'île et une positionnée en arrière-plan, soit du nord au sud en passant par le centre.

Liste de communes de l'intercommunalité					
Nom de ville nouvelles	Code Insee	Gentilé	Superficie (km2)	Population (dernière pop. Légale)	Densité (hab./km2)
<b><u>Tsingoni</u></b> Tsingoni, Mroale, Combani, Mirereni	97617		34.76	13 934 (2017)	401
<b><u>Sada</u></b> Sada, Mangajou, M'tsangachéchi	97616	Sadois	10.6	11 156 (2017)	1052
<b><u>Ouangani</u></b> Ouangani, Barakani, Coconi, Kahani	97614	Ouanganien	19.05	10 203 (2017)	536
<b><u>M'Tsangamouji</u></b> M'Tsangamouji, Chembenyoumba, Milha	97613		21.84	6 432 (2017)	295
<b><u>Chiconi</u></b> Chiconi, Sohoa	97605	Chiconien	8.26	8 295 (2017)	1004



Créée en 2015 (arrêté préfectoral 2015-17605 du 28 décembre 2015), la **Communauté de Communes du Centre Ouest est compétente de plein droit en matière de réalisation et de suivi des documents d'urbanisme** (plan local d'urbanisme, schéma de cohérence territoriale) comme en matière d'aménagement (ZAC, ZAD, etc.). Elle a également compétence dans le domaine de la gestion des autorisations d'urbanisme et de l'exercice des droits de préemption. Cependant, ce service n'est pas encore en place.

La 3CO a par ailleurs choisi d'exercer notamment les compétences dans les domaines suivantes : développement économique et touristique, politique du logement et cadre de vie, protection et mise en valeur de l'environnement, politique de la ville, plus récemment (avril 2017), le domaine des transports a été ajouté à ses compétences. Enfin, en janvier 2019, l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal destiné à valoir également Programme Local d'Habitat a été initié. Il devrait être approuvé courant 2022.

#### 1.4 La Commune de Ouangani

La commune de Ouangani est située à environ 20 kilomètres de Mamoudzou au centre de l'île et s'étend sur près de 19 km<sup>2</sup>. La commune se compose de quatre villages : Ouangani (5 569 habitants), Coconi (4 095 habitants), Barakani (3 968 habitants) et Kahani (3 300 habitants).

La commune est confrontée à un certain nombre de dysfonctionnements dont une situation d'isolement du village de Ouangani en cul-de-sac, une absence d'accès au littoral et une forte proportion d'habitat informel (principalement dans le village de Kahani).

La 3CO et la Commune ont initié des premières réflexions sur le développement et l'aménagement du territoire pour apporter des réponses aux enjeux sociaux, de logement, de salubrité, de sécurité, économiques et environnementaux. Parmi les études et projets en cours, les premières études en vue

de piloter une opération RHI dans le centre de Kahani, la réalisation d'une maison de santé ou encore la rénovation de certains équipements scolaires ou sportifs.

## ARTICLE 2 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet :

- D'arrêter les **orientations générales de la ZAC de Kahani**, ci-après dénommée « l'opération d'aménagement »,
- D'acter la **volonté collective des cosignataires à mener à terme la réalisation** de l'opération d'aménagement,
- D'acter la **maîtrise d'ouvrage par l'EPFAM** de l'opération d'aménagement,
- De **préciser les modalités d'association des cosignataires** dans la co-production de l'opération d'aménagement,
- De **définir les engagements que prennent les cosignataires** en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement.

## ARTICLE 3 - ORIENTATIONS GENERALES DE L'OPERATION

Les cosignataires s'accordent sur les orientations générales de l'opération, formulées comme suit.

### 3.1 Enjeux et contexte d'intervention

Afin d'impulser un développement plus équilibré du territoire de Mayotte et de rattraper le retard en termes d'équipements structurants, le rééquilibrage du territoire et la création de nouvelles polarités (développement du versant ouest) ont été identifiées comme des enjeux majeurs dans l'étude de définition d'une Opération d'Intérêt National (OIN) menée sur le territoire de Mayotte à partir de 2018. Ces actions visent à envisager la réduction significative de l'hyperconcentration des emplois sur le nord du territoire et l'hypercongestion corrélative des transports. La polarisation territoriale équilibrée de l'île se décline en particulier par une projection de l'évolution démographique par communes et une répartition des besoins de logements correspondante.

La genèse de l'opération est dans un premier temps à mettre en parallèle avec la réflexion plus globale sur l'étude d'un développement du secteur du centre-ouest au travers de la réalisation d'une zone d'activité économique (ZAE) en 2018. Ces réflexions initiales entre la 3CO et le Conseil Départemental ont été consignées dans la précédente convention de partenariat signée avec l'EPFAM en 2018 et portaient sur des objectifs forts en termes de renforcement de l'activité économique et de créations d'emplois sur le territoire intercommunal par l'aménagement d'une zone d'activités économique.

De manière plus récente, l'étude de définition pour le lancement d'une opération d'intérêt national (OIN) à Mayotte a permis, notamment sur le centre-ouest, de faire émerger une nouvelle réflexion sur une opération d'aménagement non plus seulement à vocation économique mais aux ambitions plus importantes dans l'optique de créer une réelle polarité attractive sur le secteur. Cette étude, réalisée par le groupement Cittanova/Sinopia entre 2019 et 2020, a donné lieu à la production d'une série de réflexions, cartographies et principes guides sur le secteur centre-ouest qui ont notamment permis de définir une pré-programmation de la future opération d'aménagement objet de la convention pré-opérationnelle signée en 2020 entre l'établissement et la 3CO.

### 3.2 Etudes de programmation urbaine

Dans le cadre des études pré-opérationnelles, une étude de programmation urbaine a été menée par le groupement AREP/UVD/SAFEGE entre mars 2021 et février 2022.

Cette étude a permis de concrétiser les études préalables par un diagnostic approfondi sur toute la commune de Ouangani et de définir notamment :

- Le périmètre prévisionnel de la future opération,
- Le programme prévisionnel (un nombre de logement exprimé en m<sup>2</sup> de surface de plancher, les activités/commerces, les équipements public, les services) ou une proposition d'espaces à réserver (exemple : espaces naturels et sensibles à préserver ou à aménager).
- Un plan guide d'aménagement urbain,
- Les emprises foncières nécessaires à la réalisation du projet,
- Une estimation des coûts et un bilan prévisionnel d'opération en version initiale,
- Un planning de réalisation (suivi par le COP EPFAM).

Les résultats de cette étude de programmation, et des études précédentes dont l'étude OIN, ont conclu :

- D'une part, à la faisabilité du projet et au lancement par l'EPFAM des marchés de Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Environnementale et de la concertation publique réglementaire L.103-2 (1<sup>er</sup> semestre 2022),
- D'autre part, à la nécessité d'engager une autre opération sur le secteur Coconi-Ouangani qui fera l'objet d'une convention distincte (validation de la convention à prévoir au CA EPFAM de Juin 2022).

Les multiples enjeux du projet (sociaux, économiques, sécurité, ...) et de celui de Coconi-Ouangani ont conduit l'EPFAM et la Communauté à associer de manière encore plus étroite la Commune de Ouangani dans le renforcement de son rôle et de ses engagements sur le territoire. A ce titre, les partenaires se sont engagés dans la définition et la signature d'une convention opérationnelle tripartite pour la réalisation de la future Zone d'Aménagement Concertée de Kahani.

Cette convention a été approuvée par le Conseil d'Administration de l'EPFAM du 24 février 2022 et sera approuvée par le Conseil Communautaire de la 3CO et le Conseil Municipal de la Commune de Ouangani lors du 2<sup>ème</sup> semestre 2022.

### 3.3 Objectifs généraux

Le développement urbain du secteur de Kahani autour d'une programmation mixte de logements, équipements, services représente pour la 3CO et la commune de Ouangani une formidable opportunité de jouer un rôle important dans le rééquilibrage du territoire et l'attrait d'une nouvelle polarité consolidée à l'Ouest.

Les réflexions programmatiques ont concrétisé une nouvelle volonté plus large de réaliser une opération d'aménagement urbain d'ensemble intégrant un certain nombre d'équipements structurants (scolaires, sportifs, etc.), de logements, une meilleure accessibilité du territoire tout en conservant une dimension économique forte.

Les cosignataires s'accordent sur les objectifs généraux de l'opération d'aménagement, définis comme suit :

- Mener une action conjointe de développement urbain et de restructuration urbaine,
- Améliorer la réponse aux besoins du territoire du centre-ouest et plus particulièrement du secteur Kahani en matière de logements, services, locaux d'activités, espaces et équipements publics,
- Contribuer au développement de la mixité sociale,
- Assurer le développement cohérent du village et son intégration dans le site
- Structurer la programmations et les liaisons entre le projet et le carrefour de Coconi au sud afin d'impulser une cohérence urbaine et en termes d'activités,
- Mettre en œuvre un développement urbain soucieux des qualités paysagères du site, et restaurer les espaces porteurs de qualités paysagères et environnementales,
- Lutter contre l'insalubrité et améliorer les condition d'habitat.

### 3.4 Programme de l'opération

Les cosignataires s'accordent sur le programme de l'opération issu notamment de l'étude de programmation urbaine dont le livrable final programme est annexé à la présente convention (annexe n°1 – Programme).

*Pour rappel, cette étude a fait l'objet de plusieurs Comités de Pilotage entre l'Etablissement, la 3CO et la Commune de Ouangani au cours de l'année 2021.*

### 3.5 Périmètre

Les cosignataires s'accordent sur le périmètre prévisionnel de l'opération, issu notamment de l'étude de programmation urbaine dont le plan périmétral est annexé à la présente convention (annexe n°2 – Plan Périmétral).

### 3.6 Stratégie d'intervention opérationnelle

Les cosignataires s'accorderont sur la stratégie opérationnelle qui sera définie lors d'une réunion tripartite au 2ème trimestre 2022 et qui viendra compléter les échanges lors de la réunion du 15 mars 2022 (3CO + Commune) et le Bureau 3CO du 16 mars 2022 (3CO +EPFAM).

Les modalités de gouvernance fixent les règles générales et précisent les rôles de chaque cosignataire.

En revanche, les cosignataires ne s'engagent pas au stade de la présente convention opérationnelle sur certaines dispositions clefs qui encadrent la stratégie foncière au regard des conditions précises de cession du foncier, les modalités liées aux rétrocessions foncières et à la gestion/transfert des futurs ouvrages/équipements. Ces modalités seront définies par les cosignataires lors de la phase Création de la ZAC et donneront lieu à une délibération signée de chaque signataire.

### 3.7 Planning prévisionnel

Les cosignataires s'accordent sur les objectifs de calendrier tels que repris dans le planning prévisionnel annexé à la présente convention (annexe 3 – planning) , dont les principaux jalons sont identifiés ci-après :

- 1<sup>er</sup> semestre 2022 : consultation Maîtrise d'œuvre environnementale et Maîtrise d'œuvre Urbaine,
- 2<sup>ème</sup> semestre 2022 : concertation publique au titre de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme,
- 2022-2024 : études de conception générale et détaillée, préparation des dossiers de consultation entreprises travaux et lancement des appels d'offres travaux,
- 2<sup>ème</sup> semestre 2024 : autorisations administratives et réglementaires,
- 2025 : maîtrise du foncier et démarrage des travaux.

Les cosignataires s'engagent à mener les actions relevant de leur rôle dans des délais compatibles avec l'atteinte desdits objectifs. Les cosignataires ne peuvent toutefois être tenus responsables que des délais d'action relevant de leur rôle exclusif.

## ARTICLE 4 - CONTENU ET DEROULE DES ETAPES OPERATIONNELLES

Les cosignataires s'accordent sur le contenu et le déroulé des étapes opérationnelles selon lesquelles se décompose l'action de maîtrise d'ouvrage de l'EPFAM, défini comme suit. Ces étapes font l'objet, le cas échéant, d'engagements spécifiques des cosignataires, qui sont définis à l'article **RÔLE ET ENGAGEMENTS DES COSIGNATAIRES**.

### 4.1 Conception technique du projet et concertation

#### 4.1.1 Etudes préliminaires/compléments de diagnostic et concertation publique L.103-2

Les études préliminaires ont pour objet :

- De préciser et valider les orientations du plan guide et le contenu des phases opérationnelles,
- De préciser les contraintes physiques, économiques et environnementales du projet,
- De présenter une ou plusieurs solutions techniques, architecturales d'implantation et d'insertion dans le paysage ainsi qu'une comparaison des différents éléments composant ces solutions, assorties de délais de réalisation et d'examiner leur compatibilité avec la partie affectée aux travaux de l'enveloppe financière retenue par l'EPFAM,
- De définir les études et investigations complémentaires qu'il conviendrait de réaliser,
- De préciser le périmètre de l'opération,
- De déterminer le mode de réalisation de tout ou partie des opérations incluses dans le projet à partir d'une analyse multicritères proposée par le prestataire (ZAC ou lotissement ; régie, prestataires de services, mandat ou concession d'aménagement) ;
- De définir les modalités pratiques de la maîtrise foncière,
- De conduire les premières opérations de concertation.

#### 4.1.2 Etudes d'avant-projet

Les études d'avant-projet ont pour objet :

- De confirmer, compte tenu des études et reconnaissances complémentaires, la faisabilité de la solution retenue et d'en déterminer ses principales caractéristiques,

- De proposer une implantation topographique des principaux ouvrages,
- De proposer, une décomposition en tranches de réalisation et de préciser la durée de cette réalisation,
- D'établir l'estimation du coût prévisionnel des travaux, en distinguant les dépenses par partie d'ouvrage et nature de travaux et en indiquant l'incertitude qui y est attachée compte tenu des bases d'estimation utilisées,
- De permettre au maître de l'ouvrage de prendre ou de confirmer la décision de réaliser le projet, d'en arrêter définitivement le programme et d'en déterminer les moyens nécessaires, notamment financiers,
- De réaliser les dossiers à déposer, en vue de l'obtention des différentes autorisations administratives nécessaires.

#### 4.1.3 Etudes de projet

Les études de projet, fondées sur le programme arrêté et les études d'avant-projet approuvées par le maître de l'ouvrage ainsi que sur les prescriptions de celui-ci, définissent la conception générale de l'ouvrage. Elles ont pour objet de :

- Préciser la solution d'ensemble au niveau de chacun des ouvrages d'infrastructure qu'elle implique ;
- Préciser par des plans, coupes et élévations, les formes des différents éléments de la construction, la nature et les caractéristiques des matériaux et les conditions de leur mise en œuvre ;
- Déterminer l'implantation et l'encombrement de tous les éléments de structure et équipements techniques ;
- Confirmer les choix techniques, architecturaux et paysagers et préciser la nature et la qualité des matériaux et équipements et les conditions de leur mise en œuvre ;
- Décrire les ouvrages et établir les plans de repérage nécessaires à la compréhension du projet ;
- Fixer, avec toute la précision nécessaire, les caractéristiques et dimensions des différents ouvrages de la solution d'ensemble ainsi que leurs implantations topographiques, en vue de leur exécution ;
- Vérifier, au moyen de notes de calculs appropriées, que la stabilité et la résistance des ouvrages est assurée dans les conditions d'exploitation auxquelles ils pourront être soumis ;
- Préciser les tracés des alimentations et évacuations de tous les fluides ainsi que des réseaux souterrains existants et coordonner les informations et contraintes nécessaires à l'organisation spatiale des ouvrages ;
- Préciser les dispositions générales et les spécifications techniques des équipements répondant aux besoins de l'exploitation ;
- Établir un coût prévisionnel des travaux décomposés en éléments techniquement homogènes ou par corps d'état, sur la base d'un avant-métré.
- Permettre au maître de l'ouvrage d'arrêter le coût prévisionnel de la solution d'ensemble ou, le cas échéant, de chaque tranche de réalisation, et d'évaluer les coûts d'exploitation et de maintenance ;
- Permettre au maître de l'ouvrage de fixer l'échéancier d'exécution et d'arrêter, s'il y a lieu, le partage en lots ;
- Elaborer les dossiers de consultation des entreprises de travaux.

## 4.2 Montage financier

Sur la base des études techniques et démarches foncières, le montage financier de l'opération d'aménagement a pour objet :

- D'établir et d'arrêter un bilan prévisionnel équilibré, basé sur l'évaluation consolidée de l'ensemble des dépenses et des recettes prévisionnelles de l'opération d'aménagement.
- De mettre en œuvre les conditions financières nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement selon ce bilan prévisionnel (optimisation des dépenses, recherche et sécurisation des sources de recettes, du plan de trésorerie, des emprunts le cas échéant, etc...).

**La confirmation d'une prévision de modèle économique viable pour la réalisation de l'opération d'aménagement conditionne l'exécution des étapes opérationnelles relatives à la réalisation de celle-ci (maîtrise foncière, travaux d'aménagement, commercialisation et rétrocessions). Le déclenchement de celles-ci fait l'objet d'une délibération de chacun des cosignataires.**

## 4.3 Procédures et autorisations administratives

### 4.3.1 Objectifs généraux

Les procédures administratives ont pour objet :

- L'obtention de l'ensemble des autorisations nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement, notamment au titre du code de l'urbanisme et du code de l'environnement,
- La mise en place des conditions nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement : adaptation des documents d'urbanisme, expropriation, réalisation des prescriptions en matière d'archéologie préventive, etc.

La définition des procédures à mener en vue de la réalisation de l'opération est arrêtée en phase d'études préliminaires, et permet de consolider le calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération. Les procédures sont menées à terme après cadrage amont des services instructeurs, montage, dépôt, et instruction des dossiers réglementaires, participation du public le cas échéant, selon les textes en vigueur.

### 4.3.2 Identification des procédures applicables

L'opération d'aménagement urbain de kahani est proposée pour être réalisée sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) conformément au Code de l'Urbanisme dont les articles L.311-1 et suivants et R\*311-1 et suivants.

Au regard de la dimension du projets et des impacts sur le territoire, la ZAC KAHANI devra obtenir un certain nombre d'autorisations administratives parmi lesquelles :

- Procédures relatives au code de l'urbanisme :
  - o Création de ZAC,
  - o Réalisation de ZAC.
  - o Concertation publique conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme.
- Procédures relatives au code de l'environnement :
  - o Evaluation environnementale,
  - o Autorisation Environnementale Unique (AEU) comprenant notamment le dossier loi sur l'eau (régime autorisation), dérogation aux espèces protégées (code environnement), autorisation de défrichement (code forestier), la mise en compatibilité du PLU et le dossier préalable à l'utilité publique si nécessaire.

- Procédures relatives au code de l'expropriation (si nécessaire) :
  - o Déclaration préalable à l'utilité publique et Enquête parcellaire (si nécessaire),
- Autres procédures éventuellement applicables :
  - o Archéologie préventive au titre du code du patrimoine,
  - o Etude de sûreté et de sécurité publique,
  - o Etude préalable agricole.

#### 4.4 Maîtrise du site

##### 4.4.1 Maîtrise foncière

L'EPFAM procédera à l'acquisition des emprises nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, selon les cas :

- Par négociation amiable,
- Au travers d'un droit de préemption dont il sera titulaire au travers de la mise en place d'une zone d'aménagement différée (ZAD),
- Par expropriation dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique.

Dans le cadre des négociations à l'amiable, l'EPFAM recueillera préférentiellement l'accord des propriétaires sous forme de promesse unilatérale de vente. La collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPFAM : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPFAM.

Dans le cadre de l'exercice du droit de préemption dont il sera titulaire au travers de la ZAD, l'EPFAM traitera les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) qui lui parviendront, en bonne coordination avec la Communauté et la Commune.

Les acquisitions effectuées par l'EPFAM se dérouleront selon les conditions évoquées dans la présente convention, à un prix maximum correspondant à l'estimation de la Direction Immobilière de l'Etat (ex France Domaine) ou le cas échéant fixé par le juge de l'expropriation.

En cas d'absence d'avis de France Domaine (bien inférieur au seuil minimal de consultation, absence de réponse dans le délai d'un mois...) l'EPFAM pourra acquérir à un prix librement déterminé par lui, ce prix devant être inférieur au seuil minimal de consultation, sauf en cas d'absence de réponse de France Domaine au bout d'un mois dans le cadre d'une préemption.

##### 4.4.2 Maîtrise des dynamiques informelles

Le périmètre de l'opération d'aménagement peut être sujet, pendant les phases d'études et de procédures administratives, à des dynamiques informelles dont les effets peuvent compromettre la mise en œuvre de l'opération d'aménagement. Celles-ci appellent des actions visant à les maîtriser, dont notamment en matière de :

- Gel des demandes de régularisation foncière sur les emprises sous propriété publique,
- Détection, contrôle et arrêt des travaux illégaux de construction, ou autres modifications illégales de l'état initial du site (ex : terrassements, défrichement, dépôt de déchets...),

- Etc.

Ces actions, relevant majoritairement de compétences institutionnelles n'étant pas celles de l'EPFAM, impliquent une forte mobilisation des cosignataires compétents, et d'autres partenaires publics à mobiliser en conséquence.

#### 4.4.3 Démarches préalables à la libération des emprises

Les emprises foncières nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement peuvent faire l'objet d'occupations avec ou sans droit ni titre foncier. Le cas échéant, des démarches visant la relocalisation de ces occupations sont nécessaires en vue de la libération des emprises, puis du démarrage des travaux d'aménagement.

#### 4.5 Travaux d'aménagement

A l'issue des études techniques de conception, après obtention de toutes les autorisations réglementaires nécessaires et maîtrise de la totalité des emprises foncières nécessaires, les travaux seront mis en œuvre selon le phasage opérationnel arrêté à l'issue des études préalables et affiné au niveau du projet.

#### 4.6 Commercialisation et rétrocessions

Les lots viabilisés sont commercialisés et cédés à des porteurs de projet retenus au regard des conditions fixées au programme de l'opération et aux éventuels autres documents-cadre en la matière (cahiers des charges de cession de terrain...). Ces lots devront comprendre des biens réservés aux occupants actuels en situation régulière.

Les différents équipements publics sont rétrocédés aux institutions préalablement identifiées à cette fin, conformément aux conditions prévues et formalisées en amont par l'EPFAM.

## ARTICLE 5 - RÔLE ET ENGAGEMENTS DES COSIGNATAIRES

Les cosignataires actent leur volonté collective de mener à terme la réalisation de l'opération d'aménagement. Pour la mise en œuvre de la présente convention, ils s'accordent sur la répartition suivante des rôles et engagements de chacun.

### 5.1 Engagements généraux

L'EPFAM s'engage à :

- Assurer la maîtrise d'ouvrage et le pilotage de l'opération :
  - Management de projet (organisation, coordination, planification, instances de décisions, respect du programme, des coûts, des risques, de la performance, suivi-évaluation de projet, etc.)
  - Pilotage et suivi des consultations, des prestataires et des études,
  - Pilotage des procédures administratives, réglementaires et environnementales,
  - Suivi des projets connexes et interfaces.
- Réaliser le montage financier de l'opération

- Acquérir les foncières nécessaires
- Faire réaliser les travaux d'aménagement
- Mener la commercialisation, ou le cas échéant la rétrocession, des emprises aménagées

Ce rôle de maître d'ouvrage est exercé dans un esprit de partenariat avec les autres cosignataires, et dans le cadre des instances de gouvernance dont les principes de fonctionnement sont définis à l'article MODALITES DE PILOTAGE DE LA CONVENTION.

La Communauté de Communes du Centre-Ouest s'engage à :

- Assurer la coordination, sur chacun des points ci-dessous, entre les élus et les services de la communauté et ceux de la commune,
- Assurer le portage politique de l'opération par les élus de la Communauté et ceux de la Commune,
- Participer de manière active et pérenne au pilotage de l'opération avec un/des référent(s) identifié(s),
- Appuyer l'EPFAM durant toute la phase de réalisation de l'opération et plus particulièrement dans le cadre des phases de concertation (réglementaire et non réglementaire) qui sera conduite sur le site, de la médiation foncière, etc.
- Appuyer l'EPFAM dans l'ensemble des démarches administratives et notamment dans le cadre des instructions et décisions relevant de sa compétence,
- Incorporer les aménagements, ouvrages, etc. dans son patrimoine, selon la répartition arrêtée en amont des travaux entre les cosignataires, et après la fin de garantie de parfait achèvement.

La Commune de Ouangani s'engage à :

- La coordination, sur chacun des points en charge de l'EPFAM, avec les élus municipaux et communautaires,
- Le portage politique de l'opération, la participation active et pérenne au pilotage de l'opération avec un/des référent(s) identifié(s),
- L'accompagnement de l'EPFAM durant toute la phase de réalisation de l'opération et plus particulièrement dans le cadre :
  - de la concertation qui sera conduite sur le site,
  - de la définition et du déploiement de la stratégie de relogement,
- L'accompagnement de l'EPFAM dans l'ensemble des démarches administratives et notamment dans l'identification des différents points de blocages dans le cadre des instructions de la compétence de la Commune de Ouangani et de la 3CO,
- L'incorporation des ouvrages dans le patrimoine communal dans le respect du principe de spécialité qui détermine le champ des compétences de la commune, après la fin de garantie de parfait achèvement.

## 5.2 Engagements spécifiques

### 5.2.1 Maîtrise du site

L'EPFAM s'engage à :

- Mettre en place une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale, répondant à un cahier des charges coconstruit avec la Communauté et la Commune, en vue notamment d'accompagner à la régularisation ou au relogement les ménages impactés par l'opération d'aménagement, et plus généralement d'informer les habitants sur celle-ci.
- Informer la Commune de tout constat nécessitant l'intervention des services communaux (construction illégale, ...).
- Procéder à l'ensemble des démarches nécessaires en vue de la maîtrise foncière.

La Communauté et la Commune, s'engagent à :

- Mobiliser les services des élus intercommunaux et des élus communaux en complémentarité et en soutien au travail de terrain de l'EPFAM (le cas échéant : médiation, police de l'urbanisme, action sociale, ...)
- Mettre à disposition des équipes présente sur site un local communal permettant l'accueil et l'information du public
- Informer l'EPFAM de tout projet dont elle aurait connaissance à l'intérieur du périmètre de l'opération

#### 5.2.2 Réalisation du projet d'ensemble et prise en compte des projets en interface

Dans la limite de son rôle de maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement définie à l'article **ORIENTATIONS GENERALES DE L'OPERATION**, l'EPFAM s'engage à :

- Veiller à la bonne coordination entre l'opération d'aménagement sous sa maîtrise d'ouvrage et les autres opérations connexes portées par d'autres Maîtrises d'Ouvrages dont la Communauté et la Commune,
- Conduire l'ensemble des études nécessaires à la définition et à la mise en œuvre opérationnelle du projet,
- Engager l'ensemble des démarches et procédures permettant l'obtention des autorisations nécessaires au démarrage des travaux,
- Réaliser les travaux d'aménagement,
- Rétrocéder à la Communauté ou à la Commune en fonction de leurs compétences les emprises / espaces publics / ouvrages etc.,
- Commercialiser les lots à bâtir.

La Communauté s'engage à :

- Formaliser par délibération du Conseil Communautaire son approbation des étapes majeures du projet, dont notamment celles faisant l'objet de procédures réglementaires
- Incorporer les aménagements, ouvrages, etc. dans son patrimoine, selon la répartition arrêtée en amont des travaux entre les cosignataires, et après la fin de garantie de parfait achèvement.

La Commune s'engage à :

- Formaliser par délibération du Conseil Municipal son approbation des étapes majeures du projet, dont notamment celles faisant l'objet de procédures réglementaires,
- Incorporer les aménagements, ouvrages, etc. dans son patrimoine, selon la répartition arrêtée en amont des travaux entre les cosignataires, et après la fin de garantie de parfait achèvement.

## ARTICLE 6 - MODALITES DE PILOTAGE DE LA CONVENTION

Le présent chapitre a pour objet de préciser les modalités d'organisation et de pilotage permettant de garantir les conditions de co-élaboration de l'opération d'aménagement entre les cosignataires.

### 6.1 Identification des référents politiques et opérationnels

Les cosignataires désigneront le/les référent(s) politique(s) et technique(s) chargé(s) de suivre les études et procédures conduites par l'EPFAM pendant la durée de la convention.

#### EPFAM :

- Un chargé d'opérations urbaines dédié, sous la coordination de la Direction de la Stratégie et des Opérations et de la Direction Générale

#### Communauté de Communes du Centre-Ouest (3CO)

- Référent politique : *le vice-président chargé de l'aménagement durable, aménagement de l'espace communautaire*
- Référent technique : *le DGA Aménagement du territoire*

#### Commune de Ouangani

- Référent politique : *Adjoint au Maire chargé de l'urbanisme et de l'aménagement*
- Référent technique : *Directeur de l'Aménagement et de l'Urbanisme*

### 6.2 Démarche de pilotage de projet

Les cosignataires conviennent de mettre en place une démarche conjointe de suivi des études et du projet, notamment au travers d'un bilan conjoint annuel d'exécution.

Le management et le pilotage du projet intègrent les notions d'organisation, de coordination, de planification et de maîtrise opérationnelle au sens large (technique, financière, performance, image, etc.)

L'EPFAM en tant que maître d'ouvrage s'engage à mettre en place les outils de pilotage nécessaires (opérationnels et organisationnels). Les cosignataires s'engagent à établir un suivi rigoureux de ces outils pendant la durée de l'opération :

- Annuaire et organigramme,
- Tableau de bord de suivi,
- Planning directeur,
- Outil de suivi des modalités de communication et de diffusion de l'information entre les partenaires afin de garantir le bon niveau d'information toutes échelles confondues.

### 6.3 Instances de suivi et d'arbitrage

#### 6.3.1 Suivi global : comité de pilotage, comité technique

Les cosignataires sont membres des instances de suivi global de l'opération d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage EPFAM. Ils participent aux prises de décision relevant du **comité de pilotage** et à leur préparation technique relevant du **comité technique**.

### 6.3.2 Prises d'actes administratifs : assemblées délibérantes des cosignataires

Au-delà des instances de pilotage, les principales dispositions de l'opération d'aménagement sont formellement validées par délibération de l'assemblée délibérante de chacun des cosignataires, notamment dans le cadre des procédures réglementaires auxquelles est soumise l'opération d'aménagement. Peuvent être concernés, à titre indicatif, les points suivants :

- Approbation des objectifs de l'opération et des modalités de concertation,
- Arrêt du bilan de la concertation,
- Décisions relatives à la mise en place des outils de maîtrise foncière (ZAD, DUP, ...)
- Modifications éventuelles du programme ou des orientations générales de l'opération
- Approbation du dossier de création de ZAC le cas échéant
- Approbation du dossier de réalisation de ZAC le cas échéant
- ...

Conformément aux dispositions de l'article **Montage financier**, l'assemblée délibérante de chacun des cosignataires approuve par délibération le modèle économique de l'opération d'aménagement, en vue du déclenchement des étapes opérationnelles relatives notamment aux acquisitions foncières et aux travaux d'aménagement. Dans le cas d'une ZAC, l'approbation du dossier de réalisation et du bilan prévisionnel qu'il contient vaut approbation du modèle économique.

### 6.3.3 Suivi et arbitrages spécifiques : groupes de travail ou commissions ad hoc

Des sujets spécifiques peuvent faire l'objet de travaux et arbitrages hors des instances de suivi global. Ils font l'objet de groupe de travail ou commissions ad hoc réunissant les cosignataires. Sont notamment concernés :

- La **définition de la stratégie d'achats** dans le cadre du montage des appels d'offre de travaux.
- Les **décisions d'attribution des marchés relatifs à l'opération**, via la Commission d'Achat Interne (CAI) de l'EPFAM, conformément aux règlements régissant l'activité de celle-ci.
- Les **décisions d'attribution des lots commercialisés in fine**, selon les modalités adaptées à mettre en place. Les cosignataires s'engagent à partager spontanément toute information utile en phase de commercialisation, dont notamment les manifestations spontanées de porteurs de projet ou prospects commerciaux dont elle aurait connaissance.

## ARTICLE 7 - DUREE, MODIFICATIONS, RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention est signée pour toute la durée de l'opération et prend effet à partir de la signature des cosignataires.

Les modifications par voie d'avenant à la présente convention sont soumises à l'approbation formelle de chaque cosignataire, sur la base d'une proposition justifiée de la partie requérante.

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties.

## ARTICLE 8 - TRANSMISSION DE DOCUMENTS ET DONNEES NUMERIQUES

Les cosignataires s'engagent à transmettre sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de maîtrise d'ouvrage de l'EPFAM.

L'EPFAM s'engage à transmettre sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données relatives à l'opération d'aménagement permettant l'information des cosignataires tout au long de l'opération.

Les cosignataires s'engagent à respecter un accord strict de confidentialité et de non-diffusion dès lors que des informations sensibles sont en jeu, et à maintenir confidentielle toute information (relative à l'exécution de la présente convention) déclarée comme telle par l'une des parties. Elles s'engagent à prendre les mesures nécessaires à l'égard de leurs interlocuteurs pour assurer, sous leur responsabilité, cette confidentialité.

## ARTICLE 9 - COMMUNICATION SUR L'INTERVENTION DE L'EPFAM

Les cosignataires s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPFAM sur tout document ou support relatif à l'opération d'aménagement.

Par ailleurs, l'EPFAM pourra apposer, pendant la durée du partage, des panneaux d'information sur les terrains dont il se sera rendu propriétaire, et faire état de l'avancement de la présente convention sur tous supports.

## ARTICLE 10 - 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 : Mamoudzou  
Le : 17 novembre 2022

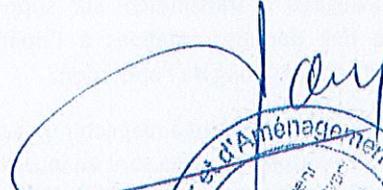
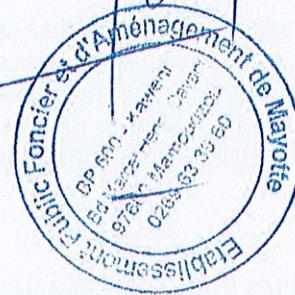
En 3 exemplaires originaux



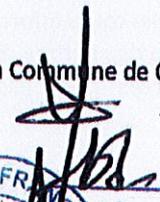
Le Président de la Communauté  
de Communes du Centre-Ouest

  
M. IBRAHIMA Saïd Maanrifa  
Signé et approuvé par : Ibrahim SAÏD MAANRIFA  
Président de la Communauté  
Date de signature : 09/08/2022  
Qualité : Signature de l'Président des Communes du Centre Ouest

Le Directeur Général de  
l'établissement public foncier et  
d'aménagement de Mayotte

Le Maire de la Commune de Ouangani

  
  
Le Maire,  
**AMBDI YOUSOUF**

Avis préalable du Contrôleur budgétaire de l'EPFAM,  
En date du

17 novembre 2022

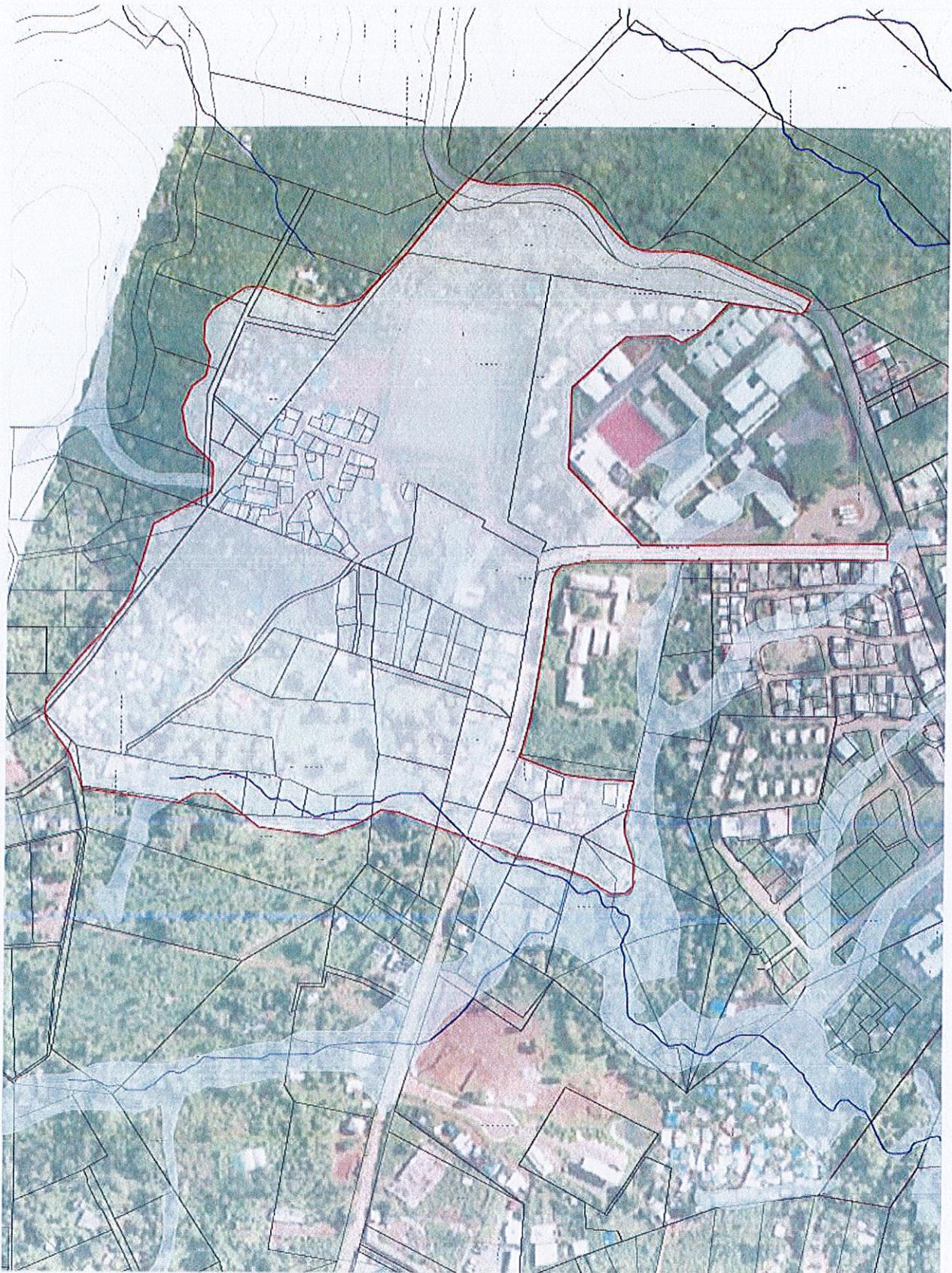
# ANNEXE 1 – PROGRAMME DE L'OPERATION

(étude de préprogrammation – février 2022)



# ANNEXE 2 – PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

*(étude de préprogrammation – février 2022)*

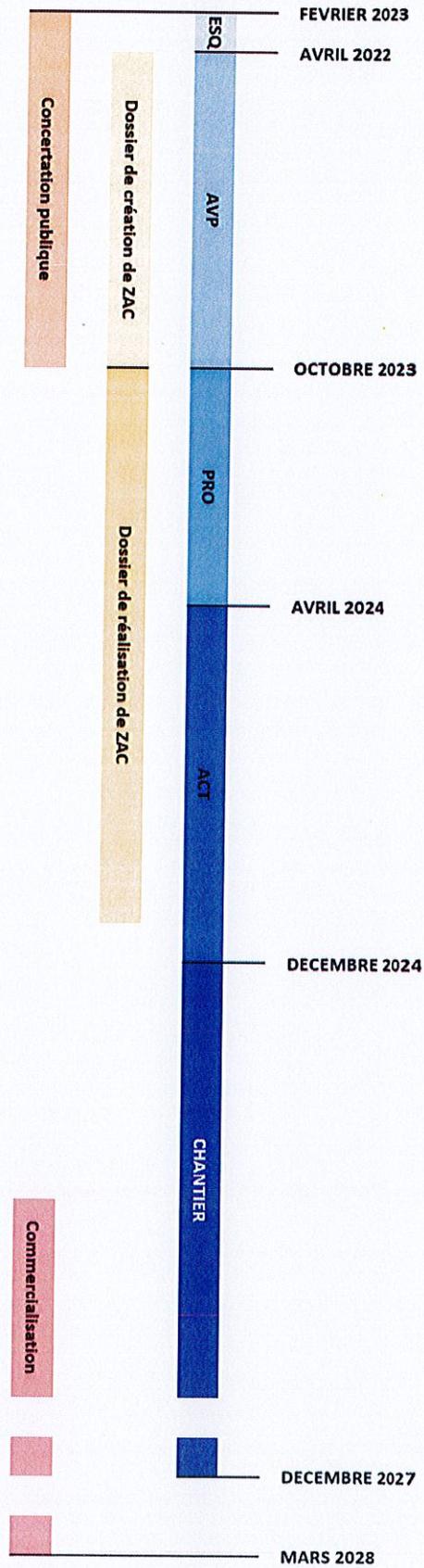


**ETUDE DE PROGRAMMATION URBAINE - OUEST MAYOTTE**

Plan périmétral - Secteur Kahani

# ANNEXE 3 – CALENDRIER DE L'OPERATION

(novembre 2022)



Envoyé en préfecture le 21/11/2022

Reçu en préfecture le 21/11/2022

Affiché le



ID : 976-200059871-20220528-00108\_2022-CC

## Extrait des délibérations

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

**Objet : Opération d'aménagement du secteur de Kahani sur la commune de Ouangani : Convention opérationnelle tripartite avec l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte et la commune de Ouangani**

Séance du 28/05/2022

Délibération n° 39

### Nombre de conseillers

En exercice : 40

Présents : 14

Absents : 26

Votants : 17

- dont « pour » : 17

- dont « contre » : 0

- dont abstention : 0

Le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Centre-Ouest, convoqué le 20 mai 2022 s'est réuni sous la présidence de M. Saïd Maarifa IBRAHIMA, à l'hôtel de ville de Ouangani le samedi 28 mai 2022 à 8 heures.

Présents : ABDALLAH Oidhuati, ABDALLAH Houssamoudine, ABDOU COLO Nassuhati, ABDOU ELOIHIDE Dhatia, ALLAOUI Mohamed, AMBDI Youssouf, BOINA M'ZE Salim, CHANRANI Daoudou, IBRAHIMA Saïd Maarifa, MDALLAH Anlamati, MOHAMED Zainaba, MOHAMED Bacar, RIDHOI Zainabou, YSSOUFFI Chaidati.

Absents : AHMED COMBO Papa, ABDOU Fatima, ABDOU Mohamed, ABDOURAHAMANE Céline, ADAM Ahmed, ATTIBOU Zainati, BACAR SOILHI Inchat, BOINAHERY Ibrahim, BOINAIDI Habachia, BOURA Zaounaki Fatima, CHANFI Bibi, DIGO Popina, HALIDI Hadidja, ISSOUFFI Ramadan, MADI Fatima, MADI OUSSENI Mohamadi, MOHAMED MROUDJAE Issoufa, MROIVILI Mouhamadi Moindjié, MROIVILI MOILIM Amina, NOUDJOUR Madi Assani, RAMA Ahamed, SAID Mariame, SAID-SOUFFOU Soula, SIAKA Ahamada, SOUMAILI Mhamadi, YSSOUMAIL Ahamadi.

### Représentés :

- Monsieur Ibrahim Boinahery par Monsieur Mohamed Allaoui ;
- Madame Mariame Saïd par Monsieur Daoudou Chanrani ;
- Monsieur Noudjour Madi Assani par Monsieur Saïd Maarifa Ibrahim.

Secrétaire de séance : MOHAMED Zainaba

Vu les statuts communautaires et notamment la compétence d'aménagement de l'espace intégrant les zones d'aménagement concerté et d'aménagement différé,

Vu l'opération projetée d'aménagement du secteur de Kahani dans le cadre de la stratégie de rééquilibrage du développement territorial de Mayotte, comprenant notamment sur un périmètre de

18,6ha, la résorption de l'habitat indigne, la construction de logements, de deux écoles, d'une maison des associations, l'extension du plateau sportif, une halle de marché communautaire et la perspective d'une cuisine centrale,

Vu la convention pré-opérationnelle de programmation urbaine sur le centre-Ouest de Mayotte et plus particulièrement sur le secteur de Kahani intervenue à cet effet avec l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte en date du 26 décembre 2018,

Vu les conclusions de l'étude pré-opérationnelle présentée au comité de pilotage le 20 juillet 2021,

Considérant qu'il importe d'engager la mise en œuvre de la phase opérationnelle sous la forme d'une étude opérationnelle d'aménagement,

Considérant que cette première phase couvre les études préliminaires jusqu'aux études d'avant-projet et qu'elle porte l'objectif d'établir un modèle économique viable pour la réalisation du programme retenu qui devra le cas échéant recueillir les engagements formels des principaux financeurs identifiés.

Considérant que l'atteinte de cet objectif conditionne l'exécution de la deuxième phase d'intervention portant sur la réalisation de l'opération et que le déclenchement de cette deuxième phase fera l'objet d'une délibération de chacune des parties,

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire à l'unanimité,

- Décide de valider la convention opérationnelle d'aménagement du secteur de Kahani ci-annexée.
- Désignation des référents politique et technique de la 3CO :
  - Référent politique : CHANRANI Daoudou, 1<sup>er</sup> vice-président chargé de l'aménagement durable, aménagement de l'espace communautaire.
  - Référent technique : ADAMOU Mohamadi, DGA aménagement du territoire de la 3CO.
- Autorise Monsieur le Président à signer ladite convention et tout acte en vue de son application.

Fait et délibéré le 28/05/2022.

Ont signé les membres présents  
Pour extrait conforme au registre  
Le président de la 3CO



Signé électroniquement par : Ibrahima Saïd Maanrifa  
Date de signature : 02/06/2022  
Qualité : Signature de l'EPF Président

**M. IBRAHIMA Saïd Maanrifa**  
**Président de la Communauté**  
**des Communes du Centre Ouest**