

Objet : ZAC Coconi : convention opérationnelle avec l'EPFAM

Séance du 08 avril 2023

Délibération n° 33

Nombre de conseillers

En exercice : 40

Présents : 23

Absents : 17

Votants : 25

- dont « pour » : 25

- dont « contre » : 0

- dont abstention : 0



Le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Centre-Ouest, convoqué le 31 mars 2023 s'est réuni sous la présidence de M. Saïd Maarifa IBRAHIMA, à la mairie de Tsingoni, le samedi 8 avril 2023 à 08 heures 30 minutes.

Présents :

MADI OUSSENI Mohamadi, Ridhoi Zainabou, CHANRANI Daoudou, IBRAHIMA Saïd Maarifa, MDALLAH Anlamati, BOINA M'ZE Salim, CHANFI Bibi, ABDOURAHAMANE Céline, ABDOU COLO Nassuhati, ALLAOUI Mohamed, BACAR Inchaty Soilihi, BOINAHERY Ibrahim, BOINAIDI Habachia, Rama Ahmed, ABDALLAH Houssamoudine, AHMED COMBO Papa, BOURA Zaounaki Fatima, NOUDJOUR Madi Assani, ATTIBOU Zaïnati, ABDOU ELOIHIDE Dhatia, Mohamed Zainaba, YSSOUFI Chaïdati, MROIVILI Mouhamadi Moindjié.

Absents :

ISSOUFI Ramadani, MADI Fatima, ABDOU Fatima, DIGO Popina, HALIDI Hadidja, SIAKA Ahamada, MOHAMED Bacar, MROIVILI MOILIM Amina, Mohamed ASSANI ABDOU, SAID-SOUFFOU Soula, ADAM Ahmed, AMBDI Youssef, MOHAMED MROUDJAE Issoufa, SOUMAÏLI Mhamadi, ABDALLAH Oidhuati, SAID Mariame, YSSOUMAIL Ahamadi.

Représentés : SAID Mariame par BOINAHERY Ibrahim et Mohamed ASSANI ABDOU par BOINA M'ZE Salim.

Secrétaire de séance : ALLAOUI Mohamed

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 Coconi-Ouangani dans le cadre de la stratégie de rééquilibrage du développement territorial de Mayotte,

Vu la délibération n°81 du conseil communautaire de la 3co en date du 11 juillet 2020,

Vu la délibération n°12/2020/CO du conseil municipal de Ouangani en date du 5 juillet 2020,

Vu la convention pré-opérationnelle relative aux études préalables, dont les études de programmation, signée entre la 3co et l'EPFAM le 28 juillet 2020,

Vu les conclusions de l'étude de programmation urbaine menée dans ce cadre de mars 2021 à février 2022,

Considérant que cette étude a permis de :

- conforter les études préalables par un diagnostic approfondi sur toute la commune de Ouangani,
- conclure à la faisabilité du projet,
- conclure au lancement par l'EPFAM des marchés de maîtrise d'œuvre urbaine et environnementale et de la concertation publique réglementaire à intervenir au 1^{er} semestre 2023
- Définir :
 - Le périmètre de l'opération
 - Le programme prévisionnel
 - Le plan guide d'aménagement urbain
 - Les emprises foncières nécessaires
 - L'estimation des coûts et le bilan prévisionnel d'opération en version initiale
 - Le planning de réalisation

Considérant qu'il importe d'engager dorénavant la mise en œuvre de la phase opérationnelle du projet sous la forme d'une convention opérationnelle d'aménagement et de maîtrise foncière,

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,

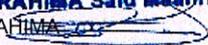
Après en avoir délibéré, le conseil communautaire à l'unanimité,

Décide

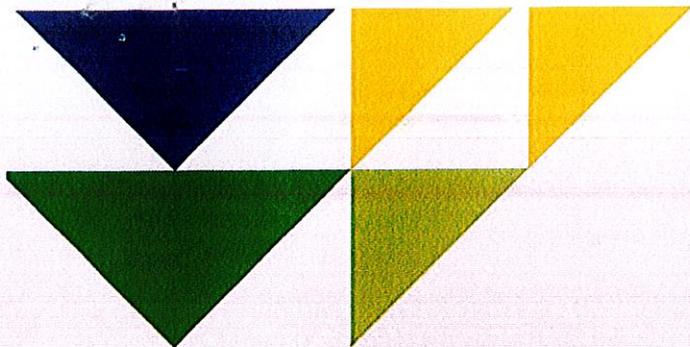
- De valider la convention opérationnelle d'aménagement du secteur de Coconi-Ouangani ci-annexée qui valide :
 - Les orientations programmatiques
 - Le périmètre indicatif de l'opération
 - La stratégie opérationnelle
 - Le planning prévisionnel de mise en œuvre de l'opération et le déroulé des étapes opérationnelles
- La désignation des référents politique et technique de la 3CO :
 - Référent politique : CHANRANI Daoudou, 1er vice-président chargé de l'aménagement durable, aménagement de l'espace communautaire.
 - Référent technique : ADAMOU Mohamadi, DGA aménagement du territoire de la 3CO.
- D'autoriser Monsieur le Président à signer ladite convention et tout acte en vue de son application.

Fait et délibéré le 08/04/2023
Ont signé les membres présents
Pour extrait conforme au registre

Le président de la 3CO

M. IBRAHIMA Saïd Maarifa

Président de la Communauté
des Communes du Centre Ouest





EPFAM
ETABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
ET D'AMÉNAGEMENT
MAYOTTE

Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte

Conseil d'administration du
23/02/2023

CONVENTION OPÉRATIONNELLE D'AMÉNAGEMENT ET DE MAÎTRISE FONCIÈRE

entre

la Communauté de Communes du Centre-Ouest
la Commune de Ouangani

et

l'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte

pour

La ZAC de COCONI-OUANGANI





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 Ibrahim, en vertu de la délibération n°81 du Conseil Communautaire en date du 11/07/20, ci-après dénommée « la Communauté » ;

La Commune de Ouangani, dont le siège est situé 97670 Mairie de Ouangani, représentée par M. Youssouf 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'Établissement 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 2017 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° 2022-10 en date du 24 février 2022, approuvée par le Préfet de Mayotte le 28 février 2022, ci-après dénommé « l'EPFAM » ; d'autre part.

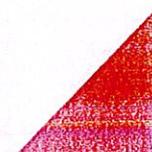
Cette convention opérationnelle fait suite à la signature de la convention pré-opérationnelle relatives aux études préalables dont les études de programmation signée entre les deux parties en 28/07/2021.

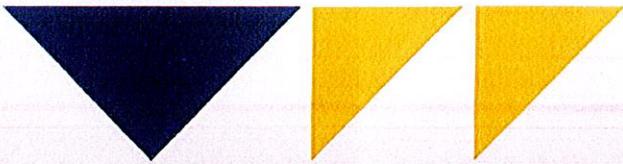
Ci-après dénommés « les cosignataires »,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :



Article 1 - Présentation de l'EPFAM	5
Les principales missions de l'EPFAM	5
Textes de référence	5
Article 2 - Objet de la convention	7
Article 3 - Orientations générales de l'opération	8
Enjeux et contexte d'intervention	8
Objectifs généraux.....	9
Orientations programmatiques	9
Périmètre	9
Stratégie d'intervention opérationnelle	10
Planning prévisionnel.....	10
Article 4 - contenu et déroulé des étapes opérationnelles	11
Conception technique du projet et concertation	11
Montage financier	12
Procédures et autorisations administratives.....	13
Maîtrise du site	14
Travaux d'aménagement	15
Commercialisation et rétrocessions	15
Article 5 - Rôle et engagements des cosignataires.....	15
Engagements généraux	15
Engagements spécifiques	16
Article 6 - Modalités de pilotage de la convention.....	17
Identification des référents politiques et opérationnels.....	17
Démarche de pilotage de projet.....	17
Instances de suivi et d'arbitrage.....	18
Article 7 - Durée, modifications, résiliation de la convention	19





Article 8 - Transmission de documents et données numériques.....	19
Article 9 - Communication sur l'intervention de l'EPFAM	19
Article 10 - Contentieux.....	20
Annexes.....	22





Article 1 - 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'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'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.

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.

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

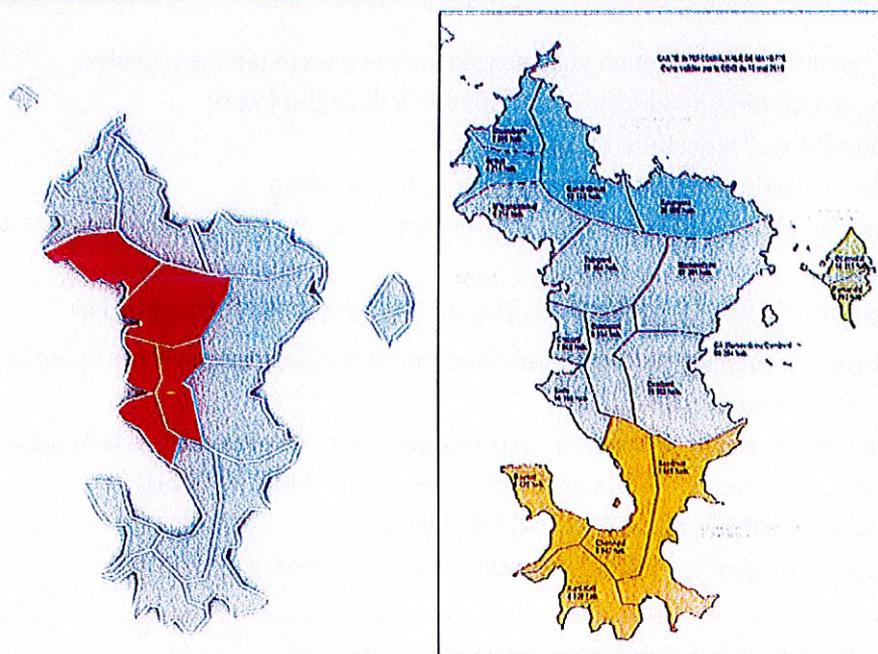
- ▶ articles L. 321-36-1 et L. 321-36-2 du Code de l'urbanisme
- ▶ article L. 181-49 du Code rural et de la pêche maritime

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)
<u>Tsingoni</u> Tsingoni, Mroale, Combani, Mirereni	97617		34.76	13 934 (2017)	401
<u>Sada</u> Sada, Mangajou, M'tsangachéchi	97616	Sadois	10.6	11 156 (2017)	1052
<u>Ouangani</u> Ouangani, Barakani, Coconi, Kahani	97614	Ouanganien	19.05	16 932 (2017)	536
<u>M'Tsangamouji</u> M'Tsangamouji, Chembenyoumba, Milha	97613		21.84	6 432 (2017)	295
<u>Chiconi</u> 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 2023.

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 km². 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.

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.

Article 2 - Objet de la convention

La présente convention a pour objet :

- ▶ D'arrêter les **orientations générales de la ZAC de Coconi-Ouangani**, 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 générales de l'opération

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

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 préprogrammation de la future opération d'aménagement objet de la convention pré-opérationnelle signée en 2020 entre l'établissement et la 3CO.

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 de la future opération ;
- ▶ Le programme prévisionnel (nombre et surface de plancher pour les logements, les activités/commerces, les équipements publics, 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 (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^{er} semestre 2023) ;
 - ▶ D'autre part, à la nécessité d'engager une autre opération sur le secteur Kahani qui fait l'objet d'une convention distincte signée le 17 novembre 2022.

Objectifs généraux

Le développement urbain du secteur de Coconi et du secteur de Ouangani autour d'une programmation mixte de logements, équipements, services représente pour la 3CO une formidable opportunité de jouer un rôle important dans le rééquilibrage du territoire et l'attrait d'une nouvelle polarité à l'Ouest en complément des autres réflexions en cours autour des secteurs de Kahani, M'Tsangamouji, Chlconi, Sada ou Tsingoni.

Les réflexions entre la Communauté et L'Etablissement 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 communal 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 programmation et les liaisons entre le projet et le carrefour de Coconi au nord 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.

Orientations programmatiques

Les cosignataires s'accordent sur les orientations programmatiques issues notamment de l'étude de programmation urbaine dont le livrable final du 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.

Périmètre

Les cosignataires s'accordent sur le périmètre indicatif 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).



Stratégie d'intervention opérationnelle

Les cosignataires s'accordent sur la stratégie opérationnelle définie comme suit.

La réalisation du projet d'ensemble

Pour assurer les conditions d'un développement urbain fonctionnel et cohérent à long terme, les cosignataires conviennent que le projet d'ensemble repose sur la réalisation de l'opération d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage de l'EPPAM, mais également, et de façon coordonnée, d'opérations de construction sous maîtrises d'ouvrages (MOA) variées: zone d'aménagement économique (MOA 3CO), campus universitaire (MOA Centre Universitaire de Mayotte), voie de liaison Coconi-Ouangani (Conseil Départemental), cité administrative (Conseil Départemental), salle polyvalente (Conseil Départemental)...

Maîtrise du site

Pour réunir les conditions de mise en œuvre de l'opération d'aménagement d'ensemble, les cosignataires s'accordent sur la nécessité de 1) mettre un terme à la dynamique d'urbanisation informelle portant atteinte à la faisabilité du projet, 2) geler les nouvelles demandes de régularisation sur les emprises nécessaires à l'opération d'aménagement sous propriété du Conseil Départemental, et 3) mener une action conjointe en vue de la rétrocession des emprises sous propriété du Conseil Départemental nécessaires à l'opération d'aménagement.

Planning prévisionnel

Les cosignataires s'accordent sur les objectifs de calendrier tels que repris dans le planning prévisionnel annexé à la présente convention, dont notamment :

- ▶ 1er semestre 2023 : consultation Maîtrise d'œuvre environnementale et Maîtrise d'œuvre Urbaine ;
- ▶ 2ème semestre 2023 : concertation publique au titre de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme ;
- ▶ 2023-2025 : études de conception générale et détaillée, préparation des dossiers de consultation entreprises travaux et lancement des appels d'offres travaux ;
- ▶ 2025 : autorisations administratives et réglementaires ;
- ▶ 2026 : maîtrise du foncier et démarrage des travaux.

Ils 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 déroulé des étapes opérationnelles

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 **Article 5 - Rôle et engagements des cosignataires**.

Conception technique du projet et concertation

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.

Études 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.



Études 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.

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.

Procédures et autorisations administratives

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.

Autorisations administratives

L'opération d'aménagement urbain de Coconi 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 de Coconi devra obtenir un certain nombre d'autorisations administratives parmi lesquelles :

- ▶ Procédures relatives au code de l'urbanisme :
 - Création de ZAC,
 - Réalisation de ZAC.
 - Concertation publique conformément à l'article L.103-2 du CU
 - Procédures relatives au code de l'environnement :
 - Evaluation environnementale,
 - 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 :
 - Déclaration d'utilité publique et Enquête parcellaire.
- ▶ Autres procédures éventuellement applicables :
 - Archéologie préventive (code du patrimoine),
 - Etude de sureté et de sécurité publique,
 - Etude préalable agricole.



Maîtrise du site

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,
- ▶ 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.

De manière générale, les acquisitions effectuées par l'EPFAM se dérouleront selon les conditions évoquées dans la présente convention, à un niveau de prix 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.

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.

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.



Travaux d'aménagement

À l'issue des études techniques, 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.

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...).

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

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.

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 fonciers 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 6 - Modalités de pilotage de la convention.**

La Communauté de Communes du Centre-Ouest et la Commune de Ouangani s'engagent à :

- ▶ Assurer la coordination, sur chacun des points ci-dessous, entre les élus et les services de la commune et ceux de l'EPCI
- ▶ Assurer le portage politique de l'opération

- 
- ▶ 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 de la concertation 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.

Engagements spécifiques

Maîtrise du site

L'EPFAM s'engage à :

- ▶ 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 Commune s'engage à :

- ▶ Mobiliser les services 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 d'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

Réalisation du projet d'ensemble

Dans la limite de son rôle de maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement définie à l'article Article 3 - Orientations générales de l'opération, l'EPFAM s'engage à :

- ▶ Veiller à la bonne coordination entre l'opération d'aménagement sous sa maîtrise d'ouvrage et les autres opérations constitutives du projet d'ensemble
- ▶ 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
- ▶ Réaliser les travaux d'aménagement
- ▶ Rétrocéder à la Commune les emprises les espaces publics (places, voiries...) à titre gracieux
- ▶ Commercialiser les lots à bâtir

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 - Modalités 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.

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 :

- ▶ Référent politique : Directeur général / Directeur de la stratégie et des opérations
- ▶ 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

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,
- ▶ Schéma des instances décisionnelles et techniques,
- ▶ 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.

Instances de suivi et d'arbitrage

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**.

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.

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 - Durée, modifications, résiliation 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 données numériques

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 :

Le :

En 4 exemplaires originaux

Le Président de la Communauté
de Communes du Centre-Ouest

Le Directeur général de
l'Établissement public foncier et
d'aménagement de Mayotte

Le Maire de la Commune de
Ouangani

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

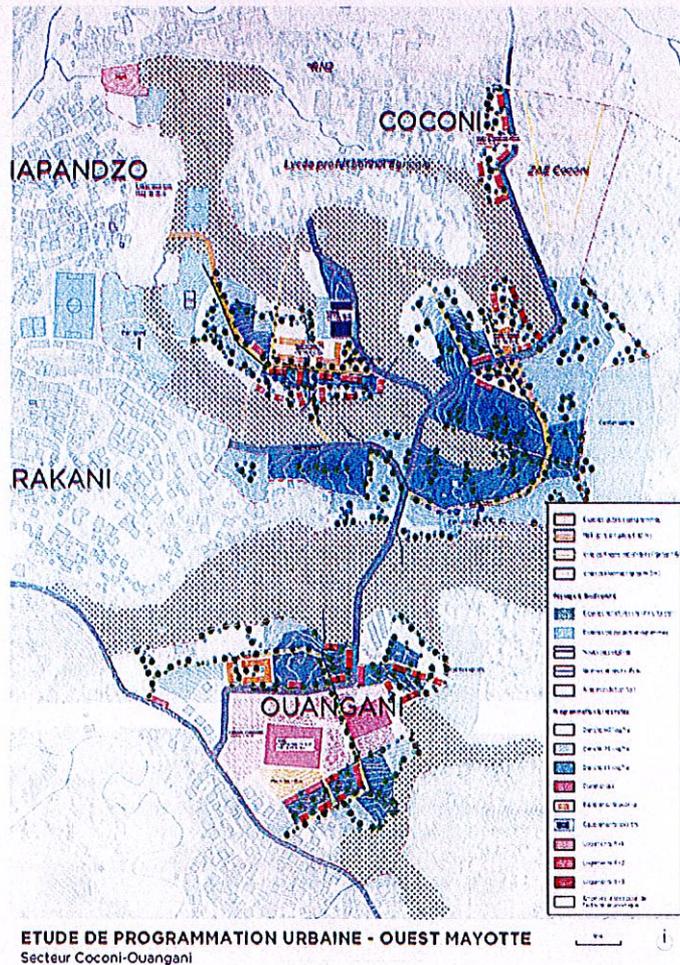
Annexes

- ▶ Annexe 1 – Programme de l'opération
- ▶ Annexe 2 – Plan du périmètre de l'opération
- ▶ Annexe 3 – Planning directeur

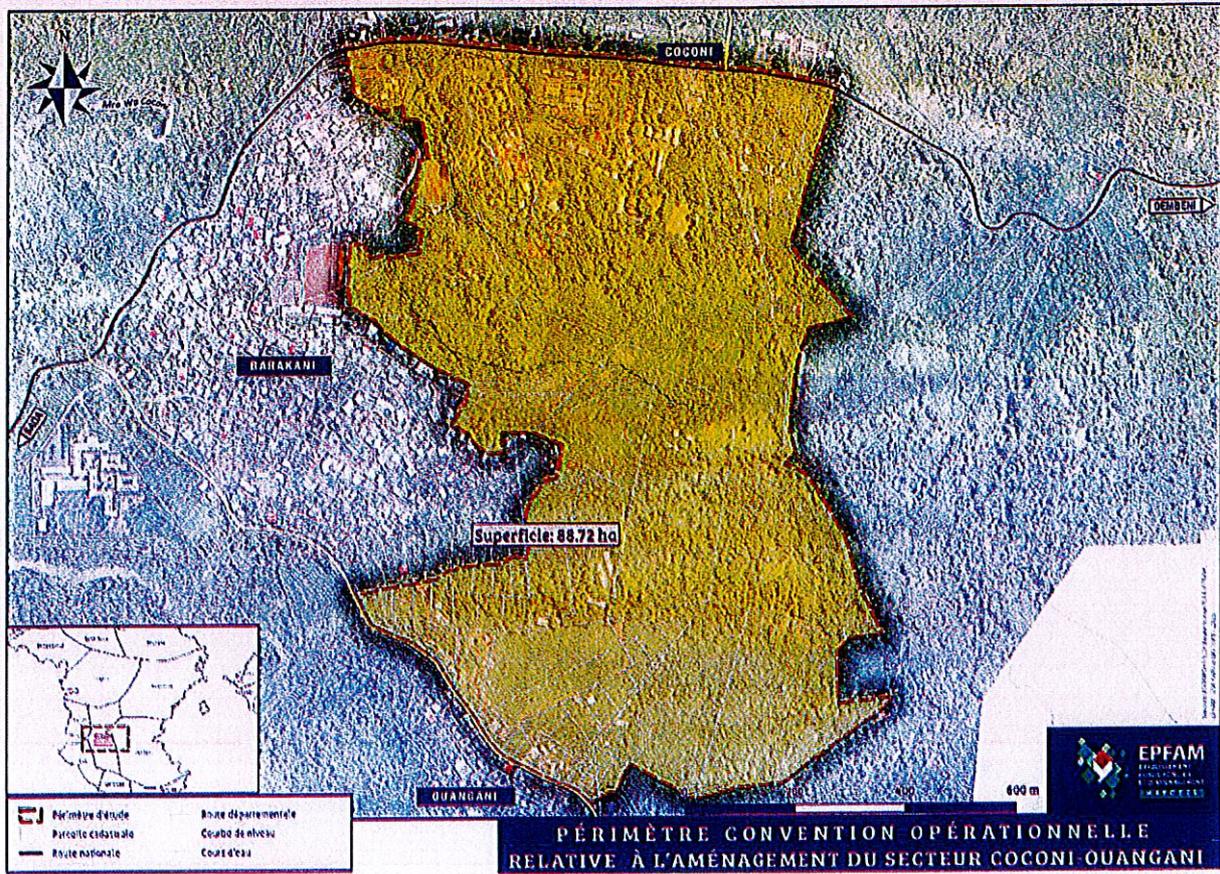
ANNEXE 1

La programmation urbaine de l'opération d'aménagement est construite autour des orientations suivantes :

- La construction d'environ 1500 logements avec une part importante de LLS (a minima 40%) ;
- Des équipements de proximité : groupes scolaires, gymnase, marché de proximité...
- Une zone d'activités économique d'environ 17 000 m² d'emprise aménageable et environ 2000m² de surfaces commerciales/services complémentaires
- L'aménagement d'espaces publics (places, esplanade, etc.) maillés par des cheminements piétons ;
- La renaturation des ravines et leur aménagement comme supports d'aménités urbaines et environnementales.



ANNEXE 2



ANNEXE 3

