

# Actes des Assises















Avec la participation de











Actes\_v06.docx 2/145 17/04/2023



## **Edito**

## UNE REFLEXION COLLECTIVE POUR UN AMÉNAGEMENT TERRITORIAL DURABLE

La Ville de Mamoudzou, la Préfecture de Mayotte, le Conseil Départemental, la Cadema, l'Association des Maires de Mayotte, ainsi que la Commission d'Urgence Foncier ont organisé la première édition des Assises de la reconquête foncière de Mayotte le 9 mars 2023 au cinéma Alpa Joe, à Mamoudzou.

Le territoire mahorais est animé par une volonté ambitieuse de développement et d'aménagement de l'espace. Cette ambition se heurte à la difficulté d'identifier, de maîtriser et mobiliser le foncier. Ainsi, ce rendez-vous territorial a réuni différents acteurs institutionnels, du tissu associatif, du monde économique et de la société civile dans l'objectif de co-produire des actions concrètes pour un meilleur cadre réglementaire et donner un nouvel élan à la gestion foncière. Cette démarche participative a permis de mutualiser les compétences ainsi que les diagnostics dans l'objectif de mettre en œuvre une véritable politique foncière au service du développement territorial tout en considérant les spécificités socio-économiques du département.

La reconquête foncière est un sujet investi depuis de nombreuses années avec le Département, la CNASEA\*, l'ASP puis récemment avec la Commission d'Urgence Foncière (CUF) qui accompagne la régularisation foncière. En effet, pour définir un schéma directeur territorial, il devient essentiel de partager sur la situation actuelle au travers d'échanges mobilisant expertises urbanistiques, environnementales, juridiques et sociologiques.

Les ateliers participatifs ont réuni les participants autour de 4 thématiques majeures visant à travailler sur les modalités d'une planification et d'une meilleure maîtrise de l'espace.

A l'issue de cette journée, qui a vu une mobilisation importante et active des grands acteurs mais aussi de la population, le travail partenarial doit se poursuivre pour aboutir à la mise en œuvre des solutions concrètes qui ont été esquissées.

Je ne doute pas de la volonté et de l'implication de tous et de chacun pour que, très rapidement, nous donnions une suite efficace au travail collectif mené

pendant ces assises.

Ambdilwahedou SOUMAILA Maire de Mamoudzou





## LES PARTENAIRES:



## 6 Co-organisateurs

 La Ville de Mamoudzou, à l'initiative de la démarche,



La CADEMA,



Le Conseil départemental de Mayotte



- La Préfecture, et les services déconcentrés de l'Etat
- o DRFIP,
- DEAL,
- DEETS



L'Association des Maires de Mayotte (AMM),



La Commission d'Urgence Foncière.



2 Financeurs en soutien

La CCI de Mayotte



L'EPFAM

## 2 autres Partenaires impliqués



 Le Conseil Economique Social et Environnemental de Mayotte (CESEM),



Action logement



## Sommaire

Edito	3
LES PARTENAIRES :	4
Eléments de contexte	6
Les discours d'ouverture	9
Discours de M. Ambdilwahedou SOUMAILA Maire de Mamoudzou	10
Discours de M. Rachadi SAINDOU Président de la CADEMA	12
Discours de M. Madi MADI SOUF Président de l'AMM	15
Discours de M. Salime MDERE 1er Vice-Président du Conseil Départe	
Mayotte	17
Discours de M. Thierry SUQUET Préfet de Mayotte	20
Méthode d'animation des ateliers	23
Les ateliers	26
Le point de vue du Conseil Municipal des Jeunes	89
Discours de clôture du Maire de Mamoudzou	92
Synthèse de la revue de presse	94
Résultats de l'enquête de satisfaction	97
Déroulement de l'enquête	98
Réponses	98
Propositions issues des Assises et Recommandations pour la suite	110
Les points d'attention et recommandations	111
Le dispositif que nous conseillons de mettre en place	111
Les sujets à investir en priorité	114
Le calendrier de travail	123
Annexes	124
Annexe 1 : Enquête de satisfaction	125
Annexe 2 : Lexique	128
Annexe 3 : Revue de presse	131



## Eléments de contexte

L'ensemble du territoire mahorais est marqué par une nécessité et une volonté politique ambitieuse de développement rapide, qui porte sur :

- Les infrastructures (développer et diversifier les modes de déplacement, construire des écoles, des collèges, des équipements publics sportifs et culturels, etc),
- L'habitat (construire des logements décents pour tous et résorber la problématique de l'habitat indigne/spontané),
- Les activités économiques (permettre aux entreprises de toutes tailles de s'installer et de se développer sur le territoire).

Cette ambition se heurte notamment à la difficulté d'identifier, de maîtriser et de mobiliser le foncier. Le foncier se répartit entre les propriétés des personnes privées et le patrimoines des personnes publiques, qui se compose d'un domaine privé et d'un domaine public. Sur le foncier titré, on ne peut pas se prévaloir de droit coutumier. La notion de « droits coutumiers » est présente dans des textes qui visent la régularisation sur les terrains non titrés des personnes publiques (cf décrets de 1926 et 1956, ainsi que ordonnance n°2005-870 du 28 juillet 2005 qui précisent les fondements des opérations de régularisations menées par le Département de 1996 à 2012, et les opérations de régularisation actuelles.

Les élus et les acteurs institutionnels doivent également prendre en compte les difficultés socio-économiques majeures rencontrées par les habitants du territoire et maîtriser l'étalement urbain préjudiciable à la fois à l'environnement mais également à la qualité de vie en ce qu'il génère, notamment des temps de déplacement quotidiens considérables pour la population.

La reconquête foncière est un sujet investi depuis de nombreuses années : très présent dans les années 1996/2000 avec le département, la CNASEA, l'ASP puis de nouveau ces dernières années avec la Commission d'Urgence Foncière (CUF) qui intervient sur la totalité du foncier.

A travers l'organisation des assises de la reconquête foncière, la Ville de Mamoudzou, à l'initiative de cet évènement, et l'ensemble des co-organisateurs, ont souhaité :

- partager une vision à 360 degrés sur les sujets du foncier à travers des échanges et débats mobilisant des expertises urbanistiques, environnementales, juridiques et sociologiques,
- trouver de nouvelles solutions, réinvestir activement un sujet essentiel avec tous les partenaires institutionnels concernés (Ville de Mamoudzou,



Conseil départemental, CADEMA, Etat) ainsi qu'avec les acteurs de la société civile (CCI, Associations...),

 rassembler toutes les parties-prenantes concernées afin de mieux partager diagnostics et solutions.

Ainsi, le travail amorcé à l'occasion de ces Assises doit permettre de :

- S'engager ensemble sur la mise en œuvre d'actions concrètes à court terme, mieux mutualiser pour mener les actions déjà engagées ou à engager,
- Donner un coup d'arrêt au développement des bidonvilles malgré la pression démographique,
- Communiquer, sensibiliser l'ensemble des acteurs concernés par cette problématique.

Les organisateurs et leurs partenaires relèvent 6 enjeux majeurs des Assises de la Reconquête Foncière

- Un enjeu de production d'analyses croisées et de propositions d'actions concrètes à travers des contributions multiples et multiformes en vue d'alimenter les engagements à prendre ainsi que la production de fiches actions.
- Un enjeu de contribution et de valorisation des acteurs et des actions de terrain, des territoires et de ceux qui y vivent en révélant leur potentiel et leur dynamisme.
- Un enjeu d'interconnaissance, d'échange d'expériences, de débat entre acteurs de terrain et porteurs de projet qui se croisent mais n'ont que très peu d'espace et de temps dédiés aux échanges.
- Un enjeu pour garder trace à travers un rendu qui soit à la fois synthétique et situé, suffisamment exhaustif pour être fidèle à la parole de toutes et tous tout en étant utile aux prises de décision à venir.
- Un enjeu d'adaptation à un public nombreux et hétérogène -avec des partenaires institutionnels acteurs de la ville, des acteurs économiques, des associatifs, des experts de l'aménagement, des bailleurs sociaux, des membres engagés de la société civile, ... qui chacun dans leur monde et avec leurs impératifs ne se comprennent pas toujours.

Au total ce sont plus de 350 personnes qui ont contribué aux Assises de la Reconquête Foncière, tandis que le live Facebook réunissait environ 10 000 internautes : une belle mobilisation qui démontre à quel point ce sujet est fondamental pour les Mahorais.





## **PROGRAMME**



De 7h30 à 16h30

7h30 Accueil Café

8h30 Discours d'ouverture et Plénière

9h30 Ateliers

Atelier 1 - Accélérer la régularisation foncière en vue d'une reconquête durable - Salle de cinéma ALPA JOE, Mamoudzou

Analyse de l'état des blocages du foncier et des outils de régularisation

Atelier 2 - Héberger et reloger les occupants sans droit ni titre pour libérer le foncier - Salle de conférence, CADEMA

Définition des modalités d'hébergement et de relogement

Atelier 3 - Améliorer le respect des règles de l'urbanisme - Salle Abdallah Houmadi, Hôtel de Ville

Conditions de mise en œuvre des règles de l'urbanisme

Atelier 4 - Promouvoir le foncier pour un développement économique urbain - Salle Mariage, Hôtel de Ville

Détermination d'un mode de gestion du foncier capable de ménager les intérêts publics et privés

12h00 Déjeuner

13h30 Restitution des Ateliers cinéma ALPA JOE

15h30-16h30 Conclusion et synthèse















THE DE PROPERTIES



# Les discours d'ouverture























## Discours de M. Ambdilwahedou SOUMAILA Maire de Mamoudzou



Monsieur le préfet, Délégué du Gouvernement,

Madame et Monsieur les Députés,

Messieurs les Sénateurs,

Monsieur le Président du Conseil Départemental,

Mesdames et Messieurs les Conseillers Départementaux,

Monsieur le Président de l'Association des Maires de Mayotte,

Messieurs les Maires, chers collègues,

Messieurs les Présidents des Établissements Publics de Coopération Intercommunale,

Mesdames et messieurs les élus et représentants institutionnels,

Chers acteurs de la société civile,

Mesdames et messieurs, en vos rangs, grades et qualité,

Permettez-moi de débuter mon propos en remerciant l'ensemble des co-organisateurs, financeurs et partenaires, qui se sont mobilisés dans un temps record pour permettre la tenue de ces assises au regard de l'enjeu du foncier que porte notre territoire.

Parmi tant d'autres, la reconquête foncière est un des défis majeurs de notre époque.

J'insiste sur l'urgence de la maîtrise de notre foncier. L'urbanisation de nos communes s'est naturellement développée au cours des dernières décennies.

Cependant, ces 15 dernières années, notre territoire s'est totalement métamorphosé sous nos yeux.

Nous étions 186 000 habitants en 2007, nous avons atteint la barre des 300 000 en janvier 2022.

Plus d'un quart des 63 000 résidences principales recensées dans les 17 communes de l'île en 2017 sont situées à Mamoudzou.

En 2020, grâce à des photos aériennes, nous avons estimé à 570 hectares la superficie occupée par des bidonvilles, soit approximativement 13% du territoire communal et 45% des zones construites.

Presque spectateurs, nous avons vu nos villages s'étendre, parfois de façon anarchique, et des bidonvilles pulluler dans les hauteurs de nos communes au rythme de la pression démographique.

Ces pratiques – au détriment du respect des règles d'urbanisme, de l'environnement, ou encore sous couvert du droit coutumier – ont déjà trop dégradé notre patrimoine



naturel, impacté nos conditions de vie, créant tantôt des imbroglios administratifs à régulariser, tantôt des situations accidentogènes dans les zones d'aléas.

Aujourd'hui, nos institutions respectives, qui ont la charge de développer le territoire, ont le devoir d'adopter une stratégie pro active au regard des enjeux présent et à venir.

Ces assises de la reconquête foncière sont un outil nécessaire, afin qu'ensemble, nous ayons une vision complète et commune des sujets relatifs au foncier.

Vous l'aurez compris, la finalité est de s'engager collectivement dans la mise en œuvre d'un plan d'action partagé, efficient et réalisable à court et moyen terme.

Mesdames et messieurs, nous ne pouvons plus subir cet ensauvagement urbain.

Si nous souhaitons un aménagement durable de notre territoire, il est devenu nécessaire d'accélérer la régularisation foncière, de sensibiliser d'avantage au respect des règles de l'urbanisme et de sanctionner en cas de violation.

Ensemble, partenaires publics, privés, porteurs de projet, nous devons repenser le foncier au service du développement urbain au regard de ce contexte.

Ce matin, 4 ateliers serviront d'incubateur aux idées et propositions de chacun :

- Atelier 1 : Accélérer la régularisation foncière en vue d'une reconquête durable ;
- Atelier 2 : Héberger et reloger les occupants sans droit ni titre pour libérer le foncier ;
- Atelier 3 : Améliorer le respect des règles de l'urbanisme ;
- Atelier 4 : Promouvoir le foncier pour un développement économique urbain ; Mesdames et messieurs, j'en suis convaincu, nous partageons les mêmes préoccupations pour le développement de notre territoire, c'est pourquoi je vous invite vivement à participer aux ateliers avant de nous retrouver cette après-midi pour la restitution de ce travail collectif et collaboratif.

Je vous remercie pour votre attention



## Discours de M. Rachadi SAINDOU Président de la CADEMA

## Assises de la reconquête foncière

Intervention de Monsieur le président de la CADEMA, Rachadi SAINDOU Jeudi 9 mars 2023 - 9h

## Mesdames, Messieurs, cher(e)s ami(e)s,

Je suis très heureux de participer avec vous, aujourd'hui, aux premières assises de la reconquête foncière organisée par la ville de MAMOUDZOU en partenariat avec la CADEMA, le Conseil départemental, l'association des maires de Mayotte et la préfecture de Mayotte.

Je tiens tout d'abord à remercier et à féliciter Ambdilwahedou SOUMAILA, maire de MAMOUDZOU, pour l'initiative de cette journée qui sera, à n'en pas douter, productive à plus d'un titre.

#### Le foncier à Mayotte : le sujet est d'importance !

Depuis près d'un siècle le système foncier de Mayotte combine deux régimes : l'un coutumier, fondé sur la possession de facto reconnue localement, l'autre d'essence civiliste reposant sur l'attribution de titres par l'Etat.

Une nouvelle politique foncière voit le jour en 1996. Elle vise la constitution d'une propriété foncière transparente, enregistré et régulée dans un contexte où la croissance démographique et économique risque d'aggraver la pression sur nos ressources.

L'évolution des enjeux, les reconfigurations spatiales et territoriales, ou encore les changements de contexte agricole et la montée des préoccupations environnementales, font que les questions foncières se posent en des termes nouveaux, donnant lieu à la mise en place de nouveaux outils et à l'actualisation des anciens ; ainsi qu'à une reconfiguration des acteurs impliqués dans les processus de gestion du foncier.

Dans cette dynamique, la loi Climat et résilience du 22 août 2021 a placé le sujet du foncier parmi les toutes premières préoccupations dans la quasi- totalité des territoires de France. La loi interpelle les élus en exigeant davantage de sobriété foncière, poursuivant l'objectif d'atteindre le fameux ZAN « zéro artificialisation nette ».

Nos territoires d'Outre-Mer ne font pas exception et vont devoir, eux aussi, repenser la manière d'organiser le développement du territoire. Cela n'est pas sans poser des questions de fond et des problématiques car, à plus d'un titre, le foncier est un sujet sensible en Outre-mer et particulièrement à Mayotte.



Combien de projets se retrouvent aujourd'hui bloqués ou ralentis par une problématique foncière qui impacte la réalisation d'un projet d'habitat, de mobilité, d'équipements ou d'infrastructures ?

Combien de responsables politiques se posent des questions cruciales quant à l'avenir de leur territoire et de leur aménagement au regard des besoins croissants de nos concitoyens ?

Mais aussi, combien de mahorais sont aujourd'hui convaincus de l'importance à faire immatriculer leurs terres pour se protéger de l'administration et des étrangers qui pourraient les déposséder ?

Face à un pluralisme légal et institutionnel potentiellement porteur d'insécurité foncière et à un droit positif qui s'impose comme supérieur, les mahorais réagissent en mobilisant des formes multiples et changeantes de sécurisation de leurs droits. Cela permet d'expliquer le paradoxe apparent selon lequel une majorité de mahorais mentionnent l'importance de détenir un titre de propriété alors qu'elle ne fait généralement pas immatriculer ses terres.

Je veux rappeler aujourd'hui la situation que connait notre territoire ainsi que l'urgence d'agir et de penser ensemble notre développement et notre aménagement.

Le territoire connaît une forte croissance démographique, qui créé de fortes inégalités socio-économiques et impacte l'accès à l'habitat comme aux infrastructures et aux équipements publics.

En outre, une part importante du territoire est constituée de quartiers d'habitat précaire et de bidonvilles.

Par ailleurs, quand les constructions sont aux normes, c'est le titre de propriété qui peut manquer, créant des problèmes à long terme de rareté du foncier qui freine les projets d'intérêt général.

Est-il utile de rappeler que la CADEMA compte aujourd'hui près de 90 000 habitants, soit plus d'un tiers de la population totale de l'île ? Ou encore que le CARIBUS est l'illustration concrète d'un projet structurant, nécessaire à notre territoire, et dont le foncier est un pan incontournable avec l'identification des propriétaires de parcelles et leur achat ?

Avec mes collègues élus, je ne peux donc me résoudre à cette situation qui nécessite du volontarisme et du courage politique pour impulser une dynamique porteuse de projets, de valeurs et de réalisations concrètes.

En outre, en ma qualité de Président de la CADEMA, tout comme de Président de la coop HLM Hippocampe Habitat, créée en 2022, vous comprendrez que la question du foncier me préoccupe particulièrement surtout lorsque l'on sait, par exemple, que les besoins de logements inscrits au PLUi-HM (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – Habitat et Mobilité) en phase d'élaboration par la CADEMA ambitionnent 1000 logements par an, et 200 pour Hippocampe Habitat ; PLUi-HM pour lequel nous devons d'ailleurs veiller à sa comptabilité avec le SAR (Schéma d'Aménagement Régional) et pour lequel la phase d'enquête publique débutera le 20 mars prochain pour une approbation à la fin de cette année.



Comme l'expliquait déjà un rapport sénatorial du 6 juillet 2017 sur « les conflits d'usage en Outre-mer, avec un foncier disponible rare et sous tension », je cite :

« L'insécurité foncière que connaît Mayotte fait régner un climat d'extrême tension. L'île est confrontée à de tels conflits nourris par la pression migratoire, les difficultés de régularisation des occupations traditionnelles et le caractère endémique de l'indivision, elle présente de tels besoins d'équipements, de logements et de développement sur un territoire contraint à 80 % par un classement en zone d'aléa naturel fort ou moyen que l'urgence sociale est avérée. »

Voilà pourquoi, il est important, voir même indispensable, que l'on puisse se réunir comme nous le faisons aujourd'hui afin de partager nos réflexions et propositions face à une situation tendue connue par notre île en matière de foncier.

Cette journée doit donc être l'occasion de tout se dire, sans a priori, en échangeant sur nos idées, nos réflexions et pratiques pour participer collectivement au développement de l'offre foncier aménagé et respectueux du cadre de vie de nos concitoyens.

Je vous remercie de votre attention et vous souhaite de passionnants ateliers.



## Discours de M. Madi MADI SOUF Président de l'AMM

Monsieur te maire de Mamoudzou, cher collègue, mon cher Ambdil, Monsieur le préfet, délégué du gouvernement,

Monsieur le Président du conseil départemental, Monsieur le Député, cher Salime,

Monsieur le Président de la Cadema, cher Rachadi, Madame la présidente de la CUF,

Mesdames, Messieurs les élus,

Mesdames, Messieurs les directeurs et chefs de service, Honorables invités, en vos grades et qualité,

Nous voilà réuni ce jour ô combien historique, pour parler, tous ensemble, de reconquête du foncière à Mayotte. Saluons, en premier lieu, cette très belle idée qu'a eu Monsieur le maire de Mamoudzou, d'organiser ces assises après celles de 2020 qui portaient, vous le savez tous, sur la sécurité et la citoyenneté. L'association des Maires de Mayotte répond naturellement à ce genre d'initiative considérant que c'est ensemble, unis, solidaires, partageant nos difficultés et échangeant sur les solutions possibles, que nous y arriverons dans l'intérêt des populations qui nous font encore confiance.

Remercions, au passage, la forte implication de la CUF, de la CCI, du préfet à travers la DEAL, de l'EPFAM, de la CADEMA, du Conseil département, du CESEM, d' Action logement, et de tous les autres qui ont bien voulu s'impliquer.

Aussi, permettez-moi de vous partager cette citation de **Jomo Kenyatta**, homme politique Kenyan né en 1893, reprise par **Desmond TUTU**, pasteur sud-africain qui dit ceci :

« Lorsque les Blancs sont venus en Afrique, nous avions les terres et ils avaient la Bible. Ils nous ont appris à prier les yeux fermés : lorsque nous les avons ouverts, les Blancs avaient la terre et nous la Bible ».

Il s'agit ici de rappeler combien la maîtrise de la terre est importance pour le devenir d'un territoire quelconque: avec du foncier, vous construisez des écoles, avec du foncier, vous construisez des hôpitaux, avec du foncier vous construisez des routes, des équipements sportifs et des bâtiments publics, avec du foncier maitrisez, aménagé, vous développez l'économie d'un territoire. Le foncier est un marqueur identitaire que nous devons absolument préserver, sauvegarder.

L'association des maires, en binôme avec la CCI, présidera l'atelier 4 qui porte sur la promotion du foncier pour un développement économique urbain. Nous savons, désormais, que l'activité économique dans nos communes, celle qui nous rapporte des recettes fiscales est le fait des entreprises. Nous avons, alors, besoin de créer les conditions d'aménagement de nos territoires communaux et intercommunaux, dans la planification, la prévision et l'anticipation, afin de facilité cette création de richesse à



l'intérieur de nos territoires. **Les logements sociaux** densifient nos quartiers, redonnent de la vie. Les activités économiques viennent nous procurer les recettes nécessaires à la prise en charge des besoins en services publics. C'est pourquoi, je vous invite à venir nombreux participer aux échanges de l'atelier numéro 4. Vous ne serez pas déçu.

Pour finir, je voudrai vous dire qu'une fois le foncier conquis, maitrisé, il nous appartiendra de nous attaquer à **deux problématiques majeures**, l'eau et la **démographie**, car la survie de ce territoire en dépend. **Sans eau**, foncier ou pas foncier, aucun développement ne sera possible, aucune construction ne sortira de terre. ET sans maitrise de la population, toutes

Les politiques publiques que nous mettrons en place seront en décalage avec cette réalité qui nous échappera.

Les enjeux sont posés sur la table, il nous appartient de nous les approprier avec l'objectif de trouver des solutions pratiques.

Je vous souhaite à toutes et à tous de très bonnes assises de la reconquête foncière.

#### **Madi MADI SOUF**



# Discours de M. Salime MDERE 1er Vice-Président du Conseil Départemental de Mayotte

## RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



<u>Direction des Affaires Foncières et Du Patrimoine Immobilier</u> (Service Topographique)

Discours introductif du 1er Vice-Président sur Les Assises de la Reconquête Foncière du 9 mars 2023

Monsieur le Préfet,
Monsieur le Maire,
Monsieur le Président de l'Association des Maires,
Monsieur le Président de la Cadema,
Madame la Présidente de la CUF,
Mesdames et messieurs les élus,
Mesdames et messieurs en vos rangs et qualités,

Je vous remercie tout d'abord, très sincèrement, monsieur le Maire, d'avoir organisé ces premières Assises de la Reconquête Foncière : c'est un moment fort de concertation, d'échange qui s'inscrit dans la continuité de ce que vous avez pu organiser par exemple en matière de sécurité, avec les Assises. Merci donc d'avoir pris cette initiative, utile et bienvenue.

Le foncier est la base de tout projet pour le développement d'un territoire quel qu'il soit et singulièrement à Mayotte, au regard de la superficie de notre territoire ; 376 km2 (soit 37 600 hectares) et au regard des projets que nous portons pour développer Mayotte.

Le foncier du Département représente 150 km2 soit près de 40% de la superficie de Mayotte. Vous conviendrez donc avec nous que la place du Département dans ces Assises est nécessairement centrale. Nous serons une force de proposition car la mise en œuvre des politiques de nos collectivités et des EPCI dépend fortement du foncier du Département.

Nos illustres ainés par une délibération du 3 septembre 1996 ont mis en place la Régularisation Foncière à Mayotte, une régularisation de grande ampleur sur les terrains non immatriculés du Département, avec, bien évidemment, trois critères bien précis:



- Occupation coutumière de plus de 10 ans.
- Mise en valeur du terrain
- Occupation paisible.

Par une délibération du 26 juillet 2004 la Régularisation Foncière a été étendue à certaines propriétés titrées du Département.

Le travail d'identification des parcelles et de leurs occupants a été confié à un opérateur en l'occurrence, le CNASEA, aujourd'hui dénommé ASP.

26 000 parcelles ont été levées représentant 5 554 ha soit 1/3 du foncier du Département.

Sur les 26 000 parcelles levées par le CNASEA, 15 700 ont reçu un avis favorable représentant 4 200 ha.

A ce jour, plus de 14 200 parcelles CNASEA sont bornées et représentent plus de 3 300 ha.

Il reste donc plus de 900 ha de levée de CNASEA à borner en termes de régularisation Foncière.

Ce développement doit être pensé d'une manière globale sur l'ensemble du territoire par le Département en lien direct avec les 5 EPCI que compte Mayotte et aussi avec nos communes.

Il est donc nécessaire de mener à terme la Régularisation Foncière enclenchée depuis 1996 tout en tenant compte de la réalité d'aujourd'hui – celle du développement de Mayotte - en prévoyant des zones pour nos projets. Cela concerne tant le Département chef de file, mais aussi de tenir compte des projets de nos collectivités, de nos EPCI et des doléances de nos agriculteurs qui ambitionnent de tendre à une autosuffisance alimentaire de notre ile.

Aujourd'hui, la Régularisation Foncière doit être en phase avec notre futur SAR car gouverner c'est prévoir. Nous devons ensemble identifier les réserves foncières pour que le SAR ait une traduction concrète sur le territoire.

Nous nous sommes parfois heurtés à disposer pleinement de notre foncier, mais aussi au fait que la plupart du foncier du Département est occupé par des occupants sans titres et très souvent par des occupants n'ayant pas vocation à rester à Mayotte au point de vue légal.

Je n'en doute pas une seconde que le Département peut compter sur l'Etat pour reconquérir ses terrains afin que nous puissions réaliser nos projets.

Une mission sénatoriale, dans son rapport adopté le 23 juin 2016, l'avait déjà relevé « l'impact du fait migratoire génère un flot continu d'occupations illicites ».

D'ailleurs c'est à la suite de cette mission sénatoriale et sur sa recommandation que la Commission d'Urgence Foncière de Mayotte a vu le jour le 4 juin 2019 faisant suite à la loi du 28 février 2017 où le législateur a décidé sa création. Avec l'objectif de réduire les situations d'imbroglios !



Le Département paie chaque année des sommes conséquentes de taxes foncières sur lesquels les terrains sont occupés illégalement.

2014 : 1.8 million d'euros

2015 : 2.2 millions d'euros

2016: 3.5 millions d'euros

En parallèle à la régularisation foncière, sachez que le Département encourage les acquisitions sur des titres achetés à l'époque.

- Près de 7500 parcelles demandées représentant environ 2 500 ha.
- Près de 6 300 parcelles ont reçus un avis favorable représentant environ 2 000 ha.
- Près de 1 400 dossiers bornés représentant 280 ha.

Tout ceci, pour vous montrer que le Département a, comme boussole la convergence vers le droit commun en matière foncière qui rappelons-le a été amorcée par l'établissement du cadastre en 1992 et la réforme de Régularisation Foncière en 1996.

Nous sommes conscients que l'absence de sécurité juridique en matière foncière décourage l'investissement en limitant la capacité d'emprunt non seulement des opérateurs mais aussi des personnes. Le défaut de « titrement » affaiblit les finances locales et stérilise les opérations d'aménagement.

Je souhaiterais dire, aujourd'hui, à l'occasion de ces Assises de la Reconquête Foncière, que la question de la partition des propriétés du SMIAM de ne peut pas être passée sous silence à l'occasion de nos travaux. Cela permettra, en effet, de dégager du foncier pour nos communes qui manquent cruellement de foncier pour réaliser leurs projets.

Pour finir je tiens à vous assurer que le Département sera toujours à vos côtés pour libérer du foncier en vue des projets structurants de notre ile et qui sont portés par nos collectivités, les EPCI ou l'Etat tant qu'il sera possible.

Je vous remercie de votre attention.



# Discours de M. Thierry SUQUET Préfet de Mayotte

Messieurs les élus, Mesdames et Messieurs, il me semble que je n'ai pas vraiment besoin de revenir, Monsieur le Maire, sur les remerciements aux participants et à l'assemblée nombreuse. Je voulais souligner la pertinence de de ces assises et voulais vous dire que la première fois que nous en avons parlé ensemble, je me suis réjoui de cette initiative et j'ai souhaité y associer l'Etat de façon importante. En effet, cela répond à trois objectifs que nous pouvons partager : le premier c'est de mettre un coup d'arrêt à l'urbanisation sauvage, d'en finir avec l'habitat insalubre et à partir de ce travail de déboucher sur la construction d'une ville durable. Le deuxième point c'est un enjeu important aujourd'hui autour de la préservation des terrains agricoles, de la biodiversité et des richesses naturelles de Mayotte qui sont absolument essentielles. Et même si la mise en œuvre de la circulaire que l'un d'entre nous a cité sur le « zéro artificialisation nette » (ZAN) ne s'applique pas directement à Mayotte, c'est néanmoins un objectif que nous devons partager. Il s'agit bien de reconstruire la ville sur la ville existante et de préserver le patrimoine naturel et agricole du territoire. Le troisième point c'est que l'on voit bien que l'absence de maîtrise frontière aujourd'hui est un obstacle au développement. On a du mal à répondre aujourd'hui au formidable développement économique que nous connaissons et en particulier à formaliser nombre d'installations et d'investissements importants dont Mayotte a besoin pour son avenir. J'ai au moins deux exemples importants en tête : le premier sur la troisième retenue collinaire où l'on voit bien l'importance des sujets fonciers au travers des problématiques de Déclaration d'Utilité Publique (DUP). Le second exemple est celui du deuxième hôpital, où, en parfait accord avec le Conseil Départemental, nous avons décidé d'implanter le deuxième hôpital de Mayotte à Combani. Aujourd'hui il faut passer cette étape de la maîtrise foncière pour mettre en œuvre ce projet. Et cela vaut pour les investissements de toutes tailles. Pour certains investissements, comme par exemple, la mise en place du nouveau radar de Météo France qui est parfaitement nécessaire à la maîtrise du risque et à la connaissance de notre environnement, le projet est aujourd'hui largement ralenti par des problèmes de maîtrise foncière et par la capacité à identifier parfaitement les propriétaires.

Cette démarche s'insère tout à fait dans la feuille de route que les différents ministres m'ont donnée. Dans le travail que nous mettons en œuvre avec les collectivités pour répondre à ces problématiques, vous l'avez évoqué plusieurs fois, il nous faut une stratégie active et commune que nous bâtissons ensemble. Je souhaiterais indiquer que la stratégie doit être portée par les collectivités locales : c'est le territoire des Mahorais et des Mahoraises. Il leur appartient de définir ce développement et cette stratégie. L'Etat doit se positionner pour accompagner la volonté des collectivités locales.

Nous avons commencé à mettre en place ces stratégies avec vous avec la mise en place des outils dont certains ont souligné la pertinence. Il y aurait ainsi à saluer l'équipe de la CUF de Madame la Présidente et de la directrice générale ici présentes sur la partie



régularisation foncière. Il faut également souligner la place de l'EPFAM qui joue le rôle de SAFER, qui a permis des installations d'agriculteurs et qui s'inscrit aussi aujourd'hui dans l'aménagement de la ville au travers de propositions de ZAC portées par les collectivités ainsi que de propositions de Zones d'Activités Economiques.

On pourrait aussi souligner l'arrivée d'un nouvel opérateur de logement social, Action Logement devenu ALMA par son arrivée à Mayotte ou bien souligner aussi l'appropriation d'un certain nombre d'outils. Je pense par exemple à l'utilisation de l'ANRU qui est une agence nationale que nous utilisons localement avec des dérogations pour aménager et reconstruire la ville sur la ville. Nous avons ainsi un certain nombre d'outils qui nous permettent d'accompagner la stratégie que nous voulons bâtir collectivement en utilisant la maîtrise et la reconquête foncière.

Un autre outil, l'article 197 de la loi ELAN, vient s'inscrire comme un moyen aujourd'hui de lutter contre l'habitat insalubre, en permettant de dégager du terrain rapidement et dans de bonnes conditions.

Je cite celui-ci particulièrement parce que le gouvernement, et singulièrement les ministres de l'intérieur et des outre-mer, ont entendu la revendication qui s'était exprimée à l'automne dernier. Ils ont bien pris connaissance du document que l'Association des Maires de Mayotte leur a fait parvenir. Le ministre m'a demandé de mettre l'accent rapidement -et on a commencé à le faire avec un certain nombre d'entre vous- sur une accélération de ce qu'on appelle "les décasages" qui sont en fait des démolitions au titre de la Loi Elan. Cela doit permettre, là où l'habitat est illégal, insalubre et dangereux pour les habitants eux-mêmes de dégager rapidement des espaces fonciers qui nous permettent d'enclencher de nouvelles dynamiques. C'est un outil, un outil qui doit s'inscrire parmi les outils de réhabilitation dont nous parlions tout à l'heure. C'est-à-dire avec de la capacité soit à rénover dans le cadre de l'ANRU soit de la capacité à réhabiliter dans le cadre de la résorption insalubre pour que, au moins là où la ville s'est construite sur des sites dangereux, on puisse éviter de mettre les habitants dans des situations extrêmement difficiles. Nous devons donc cumuler le décasage avec d'autres outils que vous utilisez, Monsieur le Maire de Mamoudzou, puisque vous avez pris un certain nombre d'arrêtés qui mettent l'accent sur le danger pour les gens qui vivent ces situations.

Cette stratégie au service de la résorption de l'habitat insalubre doit s'inscrire aussi dans une dynamique globale : on démolit, on réhabilite, on rénove, on reconstruit la ville sur la ville en proposant aux gens qui vivent là en ayant le droit d'être à Mayotte mais aussi en étant occupant sans droit ni titre foncier de pouvoir bénéficier d'un hébergement. J'insiste là-dessus

L'accélération du décasage que nous mettrons en œuvre dans les semaines à venir doit obligatoirement s'articuler avec une première offre de mise à l'abri des gens qui ont vocation à rester à Mayotte, des Français qui habitent dans les bidonvilles pour qui nous devons rapidement mettre en œuvre des solutions qui permettent de l'hébergement. Et l'on doit à terme déboucher sur de la construction de logements, parce que cette construction de la ville passe par une proposition d'habitat digne pour l'ensemble de nos concitoyens. C'est ce que sont venus dire en insistant sur ce sujet, à la fois la Présidente



et la Directrice générale de la CUF et ce qu'est venu dire le Ministre du Logement Olivier Klein la semaine dernière en rappelant que notre objectif était triple :

- Proposer un parcours du bidonville au logement qui permette de faire disparaître l'habitat insalubre,
- Proposer aux gens qui aujourd'hui sont dans cet habitat insalubre un parcours de logement,
- Que ce parcours de logement débouche sur une ville durable qui offre un logement digne à l'ensemble des habitants.

Voilà les objectifs que nous pouvons porter ensemble sur la partie logement.

Je souhaite insister sur deux autres points qui sont absolument essentiels dans la reconquête foncière :

- Favoriser la préservation de biodiversité et le développement de l'agriculture et ainsi faciliter l'autonomie alimentaire,
- Offrir aux territoires les opportunités nécessaires pour le développement économique et pour les grandes infrastructures dont il a besoin.

Ce sont ces éléments-là qui nous semblent aujourd'hui particulièrement importants au travers du thème de la reconquête foncière, pour la mobilisation du foncier au service des habitants, des collectivités locales et du développement du territoire.

C'est l'objet des ateliers auxquels vous participerez dans cette journée et, ce que je souhaite, c'est que les stratégies et les plans qui vont commencer à se mettre en œuvre puissent déboucher sur des actions concrètes. Certaines sont déjà initiées, je souhaite que l'on puisse accélérer. C'est le cas d'un sujet dont on parle régulièrement avec la Présidente de la CUF: la régularisation et la titrisation des personnes qui, par occupation longue et régulière, ont le droit d'acquérir un titre de propriété là où ils ont construit une maison dans des conditions qui correspondent à ce qu'on a appelé ici tout à l'heure la coutume.

Je souhaite que l'on puisse accélérer les procédures de résorption de l'habitat insalubre. On parle en ce moment avec les Maires de Mamoudzou, de Dembeni et de Koungou des stratégies que l'on peut mettre en œuvre pour accélérer cette dimension-là. Je souhaite également que l'on puisse accélérer la réhabilitation et la rénovation. Je vois combien on a fait des efforts par exemple sur Petite Terre pour accélérer la mise en œuvre de l'ANRU afin de pouvoir porter derrière les grands établissements publics.

Le ministre des Outre-mer et celui du logement m'ont confié une feuille de route que j'ai un peu développée tout à l'heure et que je vais porter. Je vous dis dans ce domaine-là que nous allons travailler pour que Mayotte sorte du bidonville et qu'on aille individuellement et collectivement du bidonville vers le logement et vers la ville durable. C'est une ambition forte et je souhaite que la reconquête foncière soit mise au service de cette ambition et des ambitions de Mayotte

Merci pour votre attention



# Méthode d'animation des ateliers



















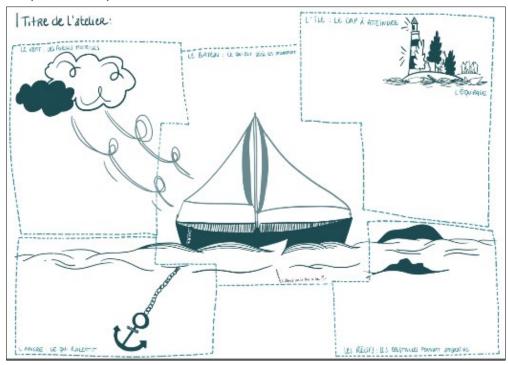




## 9h30 – 9h40 : Ouverture par le Président de séance (durée 10 mn) :

- Présentation du sujet avec un focus sur le socle commun d'information (mettre les participants au même niveau d'information) et les enjeux essentiels pour travailler sur le sujet;
- Cadrage des débats ;
- Rappel et intégration des enseignement des démarches précédentes.

## 9h40 - 10h40 : Travaux en croisant avec des métiers et compétences diverses (durée 1h )



Les bateaux agiles grand format (A0) sont affichés sur une grande grille

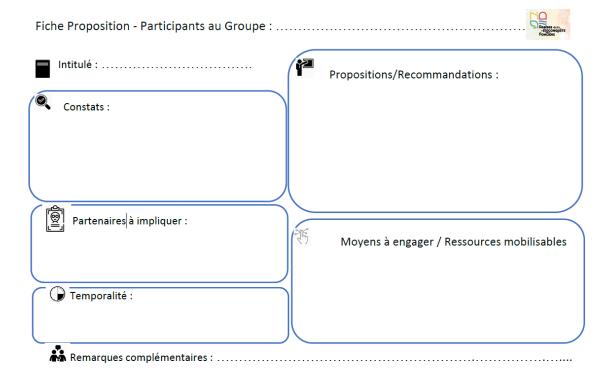
La méthode du bateau agile permet à partir d'une base de travail partagée de décliner un état des lieux. La métaphore du bateau permet de réfléchir sur ce qui va poser des difficultés ou au contraire aider dans l'avancée du sujet. Cela permet de mobiliser l'intelligence collective grâce aux métaphores suivantes :

- Le bateau symbolise ce qui est déjà en mouvement ;
- L'île représente le cap à atteindre, avec quel équipage;
- Le vent matérialise les forces motrices, les atouts identifiés qui vont permettre d'avancer;
- Les ancres servent à figurer les freins, les éléments qui vont ralentir le projet ;
- Les récifs figurent les obstacles qui risquent d'apparaître.



## 10h40 - 11h00 : Production de fiches de propositions dans chaque groupe (30 mn)

Sur la base d'un support préparé, des petits groupes de 4 personnes sont formés pour produire 1 fiche proposition => on en sort collectivement 2 à 3 propositions à approfondir et à coordonner entre les différentes institutions. Il s'agit d'être concrets, de préparer le passage à l'action



## 11h00 - 11h30 : Restitution et synthèse collective (25 mn) pour présentation de l'après-midi

Mise en exergue des points de convergences et des points de débats / échanges avec l'ensemble des participants à l'atelier. Identification de 2 à 3 proposisions à approfondir.



Æ

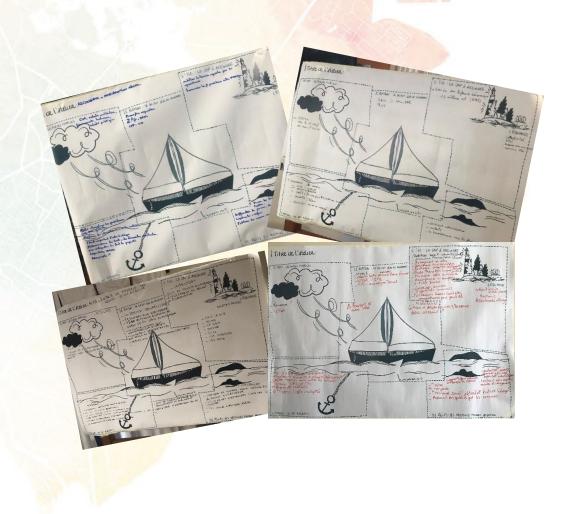
## **ATELIER 1** - Héberger et reloger les occupants sans droit ni titre foncier pour libérer le foncier

Ségolène de Bretagne (Directrice générale CUF) — <u>Salime</u> MDERE (1<sup>er</sup> <u>Vicec-Président</u> — Conseil Départemental) Rédactrice : Pauline Prévot (Conseil Départemental) ; Gardien du temps : Kamal Eddine ABDOU RABI, Responsable service foncier

Où en est-t-on ?	Des structures existantes : DEAL, CD 976, Communes et interco, CUF Des outils jurídiques existants et adaptés (prescription acquisitive par exemple) Des mesures fiscales (Suspension des frais notariés d'acquisition par exemple) Des procédures (Régularisation pour ce qui concerne le Département par exemple) 1/ 3 de la population dispose d'ores et déjà d'un titre de propriété sur les <u>parccelles</u> qu'elle occupe
Où souhaite-t-on aller ?	CAP GENERAL : que chaque terrain ait un propriétaire qui dispose d'une preuve de sa propriété et qui puisse exercer son droit de propriété Cas spécifique : travailler la régularisation du foncier agricole, pour permettre aux jeunes agriculteurs diplômés de s'installer même s'ils ne sont pas propriétaires (par voie d'acquisition ou de location- fermage)
Avec qui ?	La population en premier lieu, qui est demandeuse et qui sera bénéficiaire d'un foncier régularisé + les institutions qui l'accompagnent.
Ce qui va nous aider ?	La volonté politique affirmée La volonté des particuliers et des institutions d'aller vers la régularisation L'existence de moyens financiers et humains
Ce qui va nous ralentir ?	La masse des dossiers à traiter au regard des moyens de leur prise en charge La méfiance des <u>adminnistrés</u> envers les institutions La méconnaissance du droit et des démarches à accomplir L'absence de <u>dead-lines</u> : <u>dead-lines</u> des
Des actions à engager	Communication / Sensibilisation / Vulgarisation Guichet unique / Plateforme / Outil informatique Dates butoirs Engagement de qualité de l'accueil / qualité du service public Formation des agents en charge des procédures Renforcement des moyens humains des institutions en charge de la régularisation



## Les ateliers

















Avec la participation de









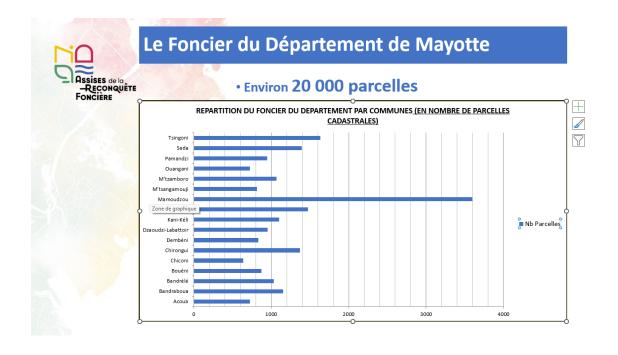
## Atelier 1 : Accélérer la régularisation foncière en vue d'une reconquête durable

- Coprésidence : Bertheline Monteil (Présidente CUF), Ségolène de Bretagne (Directrice CUF) et Salim Mdéré (1<sup>er</sup> Vice-Président CD976 )
- Rédactrice : Pauline PREVOT (CD)
- Gardien du temps : Kamal Eddine ABDOU RABI, Responsable service foncier

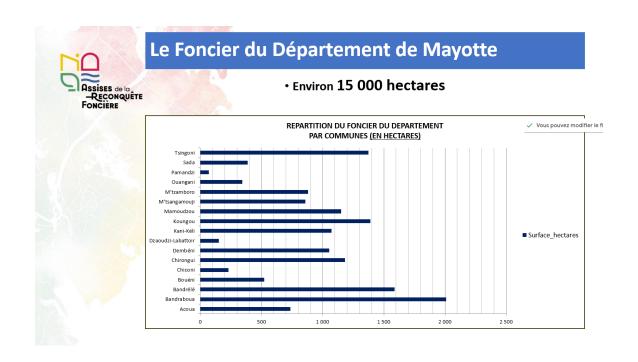
## Objectif

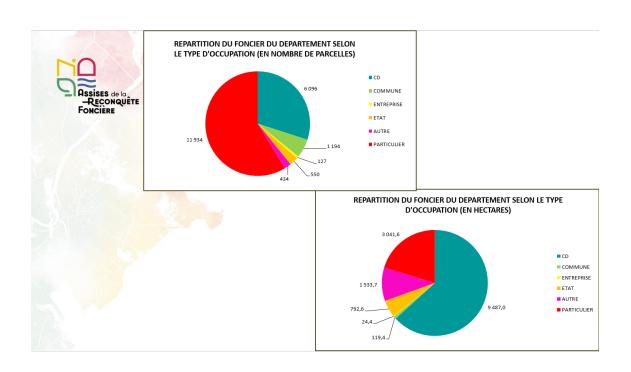
Une portion du patrimoine immobilier pose des difficultés en termes d'exercice du droit de propriété. En effet près de la moitié de la superficie de l'île est touchée par une perte de maîtrise du droit de propriété. L'atelier n°1 doit permettre d'analyser un état des blocages fonciers et des outils déjà existants pour régulariser une partie, tout en échangeant sur les solutions à venir dans le respect de l'ordre juridique.

## Partager les connaissances

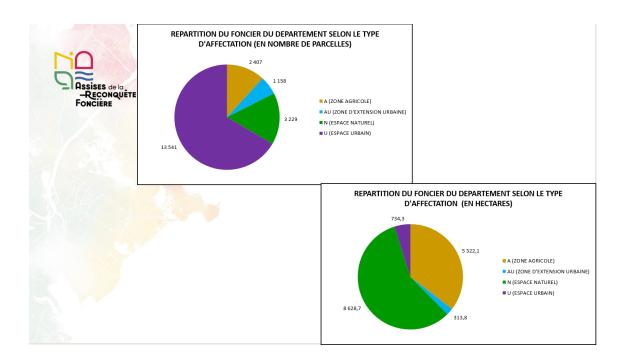














#### RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



DIRECTION GENERALE ADJOINTE
AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DEVELOPPEMENT DURABLE
Direction des Affaires Foncières et du Patrimoine Immobilier
Service Gestion du Domaine

LE 08 MARS 2023

#### Procédure de régularisation foncière

#### 1 - HISTORIQUE

La problématique foncière à Mayotte avait amené à initier une première procédure de régularisation foncière en 1996 (Délibération n°145-1996-CGD du 03 septembre 1996 jointe en annexe 1) et qui s'était terminée en 2012 avec la mise en place d'une nouvelle procédure de régularisation foncière (Délibération n°656-2012-CP du 31 janvier 2012 jointe en annexe 2).

Elle se basait sur l'étude menée par le CNASEA (nouvelle ASP) à la demande de la Collectivité Départementale (Délibération n°42-96-CGD du 10 mai 1996 jointe en annexe 3 et Délibération n°112-2007-CG du 05 juillet 2007 jointe en annexe 4). Cette étude recensait l'ensemble des occupations coutumières sur le foncier de la Collectivité Départementale éligibles à une régularisation à titre gratuit. Pour pouvoir être recensés comme occupants coutumiers, les demandeurs devaient justifier de leur occupation en répondant à plusieurs critères (mise en valeur, durée d'occupation – cf. Délibération n°511-2011-CP du 29 septembre 2011 sur le rétablissement des noms pour les occupants coutumiers jointe en annexe 5).

La délibération n°111-2003-CGD du 19 décembre 2003 sur les dispositions relatives à la régularisation foncière jointe en annexe 6 avait adoptée quelques dispositions de la régularisation foncière comme la gratuité des frais de bornage et des droits d'enregistrement pour l'ensemble des dossiers de régularisation foncière, la transformation des baux en actes de propriété (voir aussi la délibération n°118-2004-CGD du 26 juillet 2004 concernant les difficultés d'application de la délibération précédente jointe en annexe 7).

Afin de conduire cette procédure de régularisation foncière, furent créées en 2007 la Direction des Affaires Foncières et du Patrimoine ainsi que les Commissions Patrimoine et Foncier dénommées ci-après CPF (cf. Délibération n°241-2007-CP du 30 mai 2007 jointe en annexe 8).

Les CPF définissent la politique foncière du Conseil Départemental et contrôle la gestion de son domaine publique et privé, terrestre et maritime, ainsi que son patrimoine bâti, en donnant son avis sur tous les dossiers de gestion de ce domaine à moyen et long terme, le pouvoir de décision définitif revenant à l'Assemblée Délibérante du Département.

Une nouvelle procédure de régularisation foncière a été mise en place en 2012 (Délibération n°834-2012-CG du 12 juillet 2012 jointe en annexe 9) pour terminer le travail commencé. C'est actuellement sur la base de cette délibération que la DAFPI mène ses missions de régularisation foncière.

#### 2 - DIFFERENTS TYPES DE REGULARISATION

La régularisation foncière est le fait d'officialiser et ce de façon réglementaire une occupation sur un terrain donné.

Il existe plusieurs types de régularisation :

- la régularisation à titre gratuit : selon le statut de terrain (terrain domanial ou titre soumis à la régularisation gratuite), critères à respecter.
- l'acquisition (régularisation à titre onéreux).
- le bail (commercial, emphytéotique, à ferme).
- l'autorisation d'occupation temporaire (AOT).
- la cession gratuite (pour les collectivités et établissements publics).
- le transfert de gestion (pour les collectivités et établissements publics).





ATELIER 1 // 1- PRESENTATION DE L'ATELIER

Présentation du sujet Enjeux essentiels Cadrage des débats

Madame Bertheline MONTEIL - Présidente de la CUF



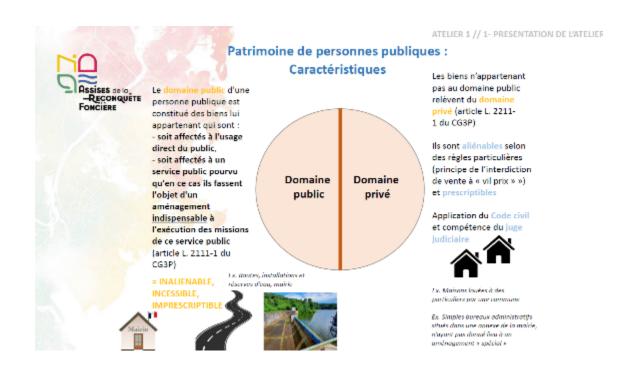
ATELIER 1 // 1- PRESENTATION DE L'ATELIER

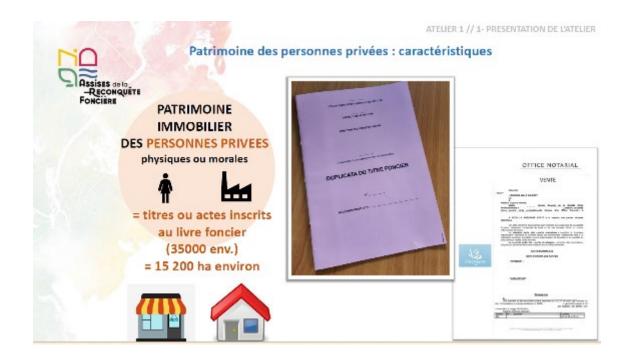
## Introduction

- La question de l'occupation illégale par des clandestins d'une partie du territoire de l'île existe bien sûr. Cependant leur expulsion ne suffit pas à la reconquête durable de la maîtrise foncière.
  - Il s'avère qu'à Mayotte
  - -les propriétaires titrés
  - et ceux qui s'estiment propriétaires alors qu'ils ne le sont pas
  - qu'ils soient personnes publiques ou privées
  - sont en difficulté pour exercer les droits du propriétaires
- Mayotte = 375 km²

Un peu plus de la moitié de cette superficie appartient à des personnes publiques, le reste appartient aux personnes privées (Ecart = 7000 à 8000 ha)











ATELIER 1 // 1- PRESENTATION DE L'ATELIER

### Enjeux de la régularisation foncière

A Mayotte, il n'y a pas à proprement parler besoin de reconquérir le foncier car la terre est toujours à quelqu'un.

Le besoin est le suivant :

#### Reconquérir l'exercice du droit de propriété

<u>L'objectif</u> est que chaque terrain ait un propriétaire qui soit en capacité de prouver son droit de propriété et d'ainsi exercer les droits du propriétaire (vendre, donner, louer, etc.)



ATELIER 1 // 1- PRESENTATION DE L'ATELIER



- Cesser définitivement d'acheter par acte sous signature privé, seul, et de payer le prix
- Soumettre sa situation aux personnes compétentes (la CUF, les administrations, les notaires, les avocats) afin de rechercher la meilleure façon de régulariser.





ATELIER 1 // 1- PRESENTATION DE L'ATELIER



Si, en principe, la propriété ne se perd pas par le non-usage,

l'usage du bien par une autre personne pendant 30 ans transfère la propriété à celui qui est en possession.

La propriété peut aussi se perdre en cas de successions non réglées (déshérence) ou quand l'impôt foncier n'est pas réglé.

Il est donc urgent que chaque personne qui se considère propriétaire mais qui n'a pas de titre à son nom se mobilise pour obtenir si possible le titre,

et pour ceux qui en ont un, pour ne pas être dépossédés.



## **ATELIER 1**





Accélérer la régularisation foncière en vue d'une reconquête durable

Intervenants: M. Mohamadi SOUMAILA M. Abdallah HAMIDOUNI

Direction de l'environnement, de l'aménagement, du logement et de la mer

1





## LE DOMAINE PUBLIC DE MAYOTTE EST CONSTITUE :

#### 1.DU DOMAINE PUBLIC MARITIME NATUREL

#### a. Affecté au Conservatoire du Littoral

- b.Depuis 1997, certaines plages, la vasière des Badamiers et des <u>îlôts</u> sont affectés au Conservatoire du Littoral. Ils couvrent plus de 1 400 Ha;
- c. Affecté aux collectivités pour les préserver
- d.Autres: agricultures, loisirs, ....

Direction de l'environnement, de l'aménagement, du logement et de la mer

#### 2.<u>DU DOMAINE PUBLIC</u> ARTIFICIEL

- a. Dispositif de Concentration des Poissons
- b.Station de mesure de courant marin et de la houle

## 3. DE LA ZONE DES PAS GEOMETRIQUES (ZPG)

- a. C'est une bande de terrain d'une largeur de 81,20 m, mesurée à partir de la haute du rivage de la mer (Art. L.5331-4 du CGPPP)
- b.La ZPG de Mayotte est délimité par arrêté préfectoral n° 200/SG/DSF du 6 août 2002.
- c. Clause : imprescriptible et inaliénable

09/03/2023



## Le domaine public de l'Etat

- Le domaine public est une notion du droit public français qui se définit comme l'ensemble des biens et droits (immeubles ou meubles) :
  - propriétés de l'État et de ses établissements publics
  - affectés à une utilité publique.
- Cette utilité publique peut résulter :
  - d'une <u>affectation à l'usage direct du public</u>: les <u>routes, les</u> plages, stades, jardin public..
  - ou à un service public : un hôpital , une université, mairie ...

Direction de l'environnement, de l'aménagement, du logement et de la mer

3

09/03/2023





## LA GESTION DU DOMAINE PUBLIC RAPPEL

Le régime juridique du DPM se caractérise par le principe de :

- Inaliénabilité: la personne publique est dans l'impossibilité de céder un bien de son domaine à une personne privée. Il doit le déclasser, c-à-d le transférer dans son domaine privé,
- Insaisissabilité : impossible de recourir à l'encontre des personnes publiques aux voies d'exécution du droit privé
- Imprescriptibilité: impossible pour les tiers d'acquérir un droit sur ces biens par voie de prescription acquisitive (trentenaire). L'administration peut à tout moment revendiquer son bien même si une personne l'occupe le domaine public depuis plus longtemps.

⇒NÉCESSITE DE DÉCLASSER AVANT D'ÊTRE CÉDÉ A UNE PERSONNE

Direction de l'environnement, de l'aménagement, du logement et de la mer

09/03/2023



## RAPPEL

- Toute occupation du domaine public doit faire l'objet d'une autorisation préalable (Procédure)
- Toute autorisation du domaine doit tenir compte de la vocation des sites
- ADMINISTRATION DES ZONES URBAINES OU A URBANISER
- Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT)
- Cessions à titre onéreux pour les occupants coutumiers
- Cessions gratuites pour les collectivités pour les opérations d'aménagement ou de logement social
- Transfert de gestion aux collectivités
- ⇒ Bases juridiques (lien)

Direction de l'environnement, de l'aménagement, de logement et de la man

5

03/03/2023





### LES SERVICES GESTIONNAIRES DU DPM À MAYOTTE

- Les services gestionnaires :
  - Direction de l'Environnement, Aménagement, du Logement et de la Mer : Unité Gestion Foncière
  - Direction Régionale des Finances Publiques (DRFIP) : Service Local des Domaines
- Les services instructeurs :
  - La DEALM pour le Domaine Public Maritime (Zones des Pas Géométriques) organigramme
  - La DRFIP pour le Domaine Privé de l'État (propriété privée de l'État)

Direction de l'environnement, de l'aménagement, du logement et de la mer

6

09/03/2023



#### LES ACTES DE GESTION DU DPM

Tous les actes de gestion du DPM sont sous l'autorité du Préfet de Mayotte

- La DEALM instruit pour le compte du Préfet les demandes d'occupation du DPM et de cessions dans la ZPG
- Les demandes sont examinées en commission présidée par le Préfet et rassemblant l'ensemble des services de la Préfecture : SG, SGAR, DRCL, France Domaine et la DEALM
- FRÉQUENCES DES COMMISSIONS : 4 à 5 séances / an pour environ 260 dossiers examinés

Direction de l'environnement, de l'aménagement, du logement et de la me

7

09/00/2023





## LES DIFFÉRENTS ACTES EXAMINES

- Les actes d'Autorisation d'Occupation Temporaires (AOT), cessions
- Les cessions au titre de la régularisation de l'occupation à usage d'habitation (Art. L 5114-7 du CG3P) ou professionnel (Art. L5114-8 du CG3P)
- Les autorisations des mouillages
- Les cessions gratuites aux collectivités ou à leurs groupements
- Les actes de transfert de gestion
- Les affectations ou attributions au Conservatoire du Littoral

Direction de l'environnement, de l'aménagement, du logement et de la me

8

09/03/2023



# LE CADRE DE LA RÉGULARISATION DES OCCUPANTS (ZPG)

- Les cessions au titre de la régularisation de l'occupation à usage d'habitation principale par l'occupant ou leurs ayants droit : Article L 5114-7 du CG3P
- LES CONDITIONS :
  - Avoir édifié son habitation principale avant le 1<sup>er</sup> janvier 2007;
  - Avoir un domicile fiscal à Mayotte ;
  - Être ressortissant d'un État membre de l'Union européenne.
  - Ne pas être en zones d'aléas forts ni dans les mangroves (zones Naturelles littorales)

Direction de l'environnement, de l'aménagement, du logement et de la mer

9





# LE CADRE DE LA RÉGULARISATION EN ZPG (suite et fin)

- En cas d'avis favorable, le prix de cession du terrain nu est fixé par le Service Local des Domaines, selon :
- L'ancienneté de l'occupation
- Le revenu global du ménage
- Le nombre des personnes vivant dans le foyer
- La superficie du terrain limitée à 500 m²
- Les aléas et la desserte sont pris en compte

Direction de l'environnement, de l'aménagement, du logement et de la mo

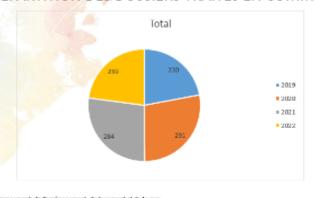
10

09/03/2023



## BILAN DES DOSSIERS TRAITÉS SUR LES 4 DERNIÈRES ANNÉES : 1 044

### LA RÉPARTITION DES DOSSIERS TRAITES EN COMMISSION PAR ANNÉE

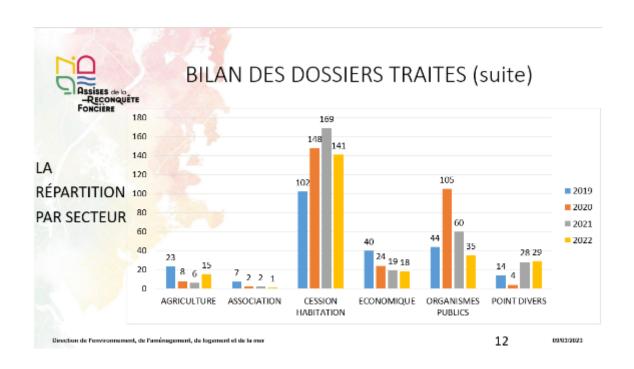


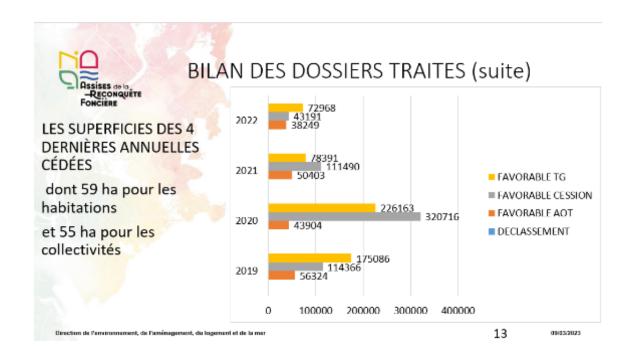
COMPOSITION DE L'EQUIPE DEALM

5 agents

11











## LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- L'État lance des Appels À Projets publiés dans les annonces légales et sur le site officiel
- Le sujet est développé dans l'ATELIER 4

Direction de l'environnement, de l'aménagement, du logement et de la mer

14

09/03/2023



## PERSPECTIVES POUR L'ANNÉE 2023

NUMÉRISATION DES ARCHIVES

Direction de l'environnement, de l'aménagement, du logement et de la mer

15





# **ATELIER 1**

Accélérer la régularisation foncière en vue d'une reconquête durable



MERCI DE VOTRE ATTENTION

Direction de l'environnement, de l'aménagement, du logement et de la mer

16



#### **Restitution Atelier 1**

#### Salime Mdéré (1<sup>er</sup> Vice-Président CD976 )

De cet atelier, il ressort que le territoire (l'Etat, le Conseil Départemental, les communes) a des moyens et des outils juridiques pour régulariser le foncier : opérations de régularisation Etat (ZPG), opérations de régularisation foncière du Département, Commission d'Urgence Foncière (actes de notoriété acquisitive), tribunal judiciaire (juge de droit commun du foncier) Il faut maintenant se dire comment mettre de la cohérence, comment on peut accélérer les processus. Les participants ont évoqué par exemple la prescription des actes de notoriété acquisitive.

Il faut aussi rappeler que les choses avancent : 1/3 de la population mahoraise dispose d'un titre de propriété.

La question des terres pour les agriculteurs revient régulièrement. De nombreux agriculteurs s'adressent au Département pour demander du foncier agricole dans un contexte où c'est l'EPFAM qui assure pleinement les missions d'une SAFER. C'est très important de pouvoir répondre à cette demande, notamment pour développer une production endogène qui puisse permettre au territoire de subvenir à ses besoins. Mais le Département n'est pas outillé pour savoir si une demande est, ou non, légitime, si un projet agricole est viable, si les diplômes sont les bons. La CAPAM peut sans doute jouer un rôle majeur dans le dispositif. Rappelons que chaque parcelle appartient à quelqu'un et que l'enjeu pour les agriculteurs qui ont besoin de foncier, c'est d'identifier auprès de qui ils pourraient acheter ou louer ce foncier.

La régularisation du foncier passe essentiellement par la volonté des particuliers et des institutions de s'engager dans ce processus. Il faut des moyens financiers et humains. Le Département est en train de restructurer ses services pour gagner en efficacité. La masse des dossiers à traiter au regard des moyens, pousse à la méfiance des administrés envers les institutions. Effectivement la population n'y croit peut-être plus! Beaucoup de Mahorais ne savent pas à quelle porte il faut frapper pour avoir un minimum d'informations. Il faut des actions avec des dates butoirs et un engagement sur la qualité de l'accueil et du service.

La formation des agents en charge des procédures est un enjeu important pour traiter les dossiers dans des délais raisonnables. Il faut monter en puissance sur les ressources humaines, recruter des cadres. La liquidation du SMIAM, qui prend tant de temps, est également un frein majeur au processus de régularisation.

Enfin, les participants à l'atelier ont pointé les frais notariés et les frais d'acquisition qui constituent pour une partie des habitants des freins sur lesquels il faudrait travailler.

Pour avancer, il faut mettre en place des actions de communication, de sensibilisation, de vulgarisation. On a proposé un guichet unique ou une plateforme et des outils informatiques (il faut qu'on entre dans le monde du numérique) pour que les gens ne soient pas obligés de se déplacer pour déposer trois bouts de papier à la direction foncière. Il serait sans doute possible d'intégrer France Service dans le dispositif. Des outils et des ressources existent dans les intercommunalités et les communes, on peut



sans doute s'appuyer sur elles pour que les personnes n'aient pas besoin de se déplacer, d'attendre et qu'ils aient les bons renseignements.

### Synthèse des constats

Où en est-t-on ?	<ul> <li>Des structures existantes : DEAL, CD 976, Communes et interco, CUF</li> <li>Des outils et procédures juridiques existants et adaptés (ordonnance 2005, décret 2008, délibératinos du CD, dispositions du CGPP spécifiques à Mayotte, prescription acquisitive par exemple)</li> <li>Des mesures fiscales en vigueur jusque 2025 : article 1043B dy CGI</li> <li>1/3 de la population peut exercer les droits du propriétaire en vertu d'un titre de propriété des parcelles qu'elle occupe</li> </ul>
Où souhaite-t-on aller ?	<ul> <li>CAP GENERAL : que chaque terrain ait un propriétaire qui dispose d'une preuve de sa propriété et qui puisse exercer son droit de propriété</li> <li>Cas spécifique : travailler la régularisation du foncier agricole, pour permettre aux jeunes agriculteurs diplômés de s'installer même s'ils ne sont pas propriétaires (par voie d'acquisition ou de location- fermage)</li> </ul>
Avec qui ?	<ul> <li>La population en premier lieu, qui est demandeuse et qui sera bénéficiaire d'un foncier régularisé + les institutions qui l'accompagnent et qui bénéficieront également de la régularisation (TF).</li> </ul>
Ce qui va nous aider?	<ul> <li>La volonté politique affirmée</li> <li>La volonté des particuliers et des institutions d'aller vers la régularisation</li> <li>L'existence de moyens financiers et humains</li> </ul>
Ce qui va nous ralentir?	<ul> <li>La masse des dossiers à traiter au regard des moyens de leur prise en charge</li> <li>La méfiance des administrés envers les institutions</li> <li>La méconnaissance du droit et des démarches à accomplir</li> <li>L'absence de dead-lines : dead-line globale pour aboutir à la régularisation (comme pour l'Etat-civil), dead-lines spécifiques pour le traitement des dossiers</li> <li>La liquidation du SMIAM</li> <li>Les frais notariés et les frais d'acquisition + L'impossibilité de payer en plusieurs fois</li> <li>Le manque de connaissances et de formation d'une partie des agents</li> </ul>



#### Echanges avec la salle

#### ☑ Question du syndicat des jeunes agriculteurs de Mayotte :

Les accords de régularisation se font en cohérence avec le PLU mais on pourrait installer des agriculteurs et des jeunes agriculteurs sur les terrains qui sont des terrains à vocation agricole. Aujourd'hui on ne voit pas se développer une stratégie dans ce sens-là, ni auprès des institutions publiques, ni auprès des décideurs qui peuvent avoir le pouvoir. Evidemment l'EPFAM marche très bien mais c'est vrai que c'est un sujet qui n'a pas été abordé pendant tout l'atelier 1.

#### Réponse Madame Monteil, Présidente de la CUF :

o Il me semble que la problématique du foncier agricole recoupe un peu les autres problématiques que j'ai essayé d'exposer. C'est-à-dire qu' il y a des occupants agriculteurs qui n'ont pas de titre. Être propriétaire ou être agriculteur, ce n'est pas la même chose : on peut être propriétaire de terrains agricoles et les faire exploiter, les exploiter directement ou les donner à bail ... Il me semble que la question de la propriété du foncier et de l'exercice de la profession d'agriculteur sont deux questions qui ne sont pas identiques. Il peut bien sûr y avoir des enfants d'agriculteurs qui s'installent comme agriculteurs. il peut y avoir aussi de nouveaux agriculteurs qui ont du mal à s'installer car ils ne trouvent pas de terres.

#### ☑ Question (ancien élu)

On a parlé d'un problème d'identification d'occupants ou en tout cas d'occupants à la parcelle.

Je rappelle qu'il y a plusieurs années ici, le Département, en accord avec l'Etat, avait missionné le CNASEA pour organiser un travail d'identification. Toutes les parcelles qui existaient ont été identifiées. Il ne devrait pas y avoir de raison de changement dans le temps.

Pourquoi la Commission d'Urgence Foncière et tous ceux qui sont chargés de ce travail de régularisation et de reconquête foncière ne s'appuient pas sur ce travail. A l'époque avait été enregistrées les personnes qui étaient là vraiment, les personnes qui étaient là au départ. Ils avaient des bangas ou en tout cas des cases ... Je sais qu'il y a eu quelques dérapages parce que ça existe toujours malheureusement mais ça c'est marginal par rapport à ce qu'on pourrait exploiter. Même si certaines personnes ne sont plus là, il y a quand même la relève, il y a leurs enfants.

Il faut aussi considérer la partie régularisation de l'Etat parce que la légalisation c'est le département, mais l'Etat est sur la question de la ZPG (Zone des Pas Géométriques)

C'est vrai que de plus en plus la loi et l'Etat vont dans le sens du refus de cession des zones exposées aux risques même si les habitants sont prêts à payer.

Il y a beaucoup de gens qui souhaiteraient payer pour pouvoir devenir propriétaires avec un titre mais le problème c'est que, avec l'Etat en tout cas, il faut obligatoirement régler d'un seul coup les frais liés à la régularisation. Quand



les gens demandent des échéanciers, on leur refuse et ça les pousse à rester dans l'illégalité. Normalement le Département ne fait pas payer la régularisation foncière.

Et puis, quand même, on n'a pas réussi en 20 ans à régler un problème aussi sensible et que tout le monde considère comme une priorité. On devrait suivre l'exemple de la régularisation faite par la commission d'état civil qui a été instaurée pour 10 ans. En 10 ans, on a traité l'essentiel mais c'est vrai que cette commission avait les moyens, avec une armée de personnes qui étaient affectées pour faire ce travail-là. Est-ce que la Commission d'Urgence Foncière aujourd'hui a ces moyens-là ? Si nous voulons résoudre les problèmes et qu'en face, on ne donne pas les moyens, là aussi c'est un souci.

#### ☑ Réponses

#### Madame Monteil, Présidente de la CUF

En ce qui concerne les opérations de régularisation foncière qui ont été faites par le CNASEA puis ensuite par l'ASP à partir de 1996, je voulais juste dire que le Département n'a pu faire ses enquêtes et sa régularisation que sur les terres dont il était propriétaire. Il n'a jamais pu enquêter sur l'irrégularité des biens des personnes privées. Or ces parcelles privées sont également occupées par des personnes qui n'ont pas de titre et je dirais que c'est une des missions qui a été donnée à la CUF sur ces zones-là dont je rappelle quand même qu' en superficie elles couvrent environ 12 000 hectares.

#### Président

Je voulais juste revenir sur l'ASP. En fait, il y a des règles : quand vous allez chez le notaire on vous demande un chèque de 2000,00€. Quand vous achetez votre foncier au Département, ce n'est quand même pas tout-à-fait le cas. Quand vous avez demandé une régularisation, vous savez à peu près le montant qu'il y aura à payer, vous vous préparez pour payer au moment où on doit signer l'acte. C'est, comment dire, rigide. Vous avez passé le dossier en Commission, vous avez les élus qui ont délibéré, c'est une procédure assez longue. Et puis on demande le prix que va donner France Domaine pour avoir une idée du prix à appliquer. Et quand on annonce le prix effectif, les ménages ont des difficultés à payer et abandonnent. C'est une réalité : il y a beaucoup de dossiers qui restent en suspens une fois qu'on a le prix des Domaines : c'est bloqué parce que la personne ne paye pas et il faut retourner voir France Domaine pour qu'il nous donne un autre tarif avec des délais qui s'allongent.

#### ☑ Complément : EPFAM sur la stratégie agricole

C'est moins une question, plus une remarque concernant l'atelier 1 pour préciser que nous avons une mission SAFER. Nous l'exerçons depuis 2019 et de manière systématique depuis fin d'année 2022, notamment pour lutter contre la spéculation foncière et surtout pour éviter le morcellement des parcelles agricoles, premières responsables du morcellement du foncier. On travaille sur cette thématique de manière à ce que l'on puisse faire en sorte que les notaires évitent d'accompagner les acquéreurs et les vendeurs dans des procédures



illégales de vente de fonciers. De la même manière, les géomètres interviennent de manière systématique sur le morcellement à la demande des acquéreurs ou des vendeurs. C'est vraiment essentiel si on veut que le foncier agricole puisse continuer à rester agricole.

#### Les propositions d'actions

Intitulé et description	Acteurs à mobiliser	Délais
Communication / Sensibilisation /	Faire des groupes	6 semaines
Vulgarisation	de 3 ou 4	pour la
<ul> <li>Rédiger collectivement des fiches</li> </ul>	personnes	rédaction
pratiques, par exemple :	rassemblant les	d'une fiche
<ul> <li>« j'occupe un terrain mais je n'ai pas</li> </ul>	principaux acteurs	
de document qui prouve que je suis	concernés par	
propriétaire : où dois-je aller, avec	chaque fiche, avec	
quels documents, combien ça va	un pilote pour	
coûter, quand vais-je devoir payer,	chaque fiche	
quels délais pour obtenir la	·	
régularisation, etc. »		
<ul> <li>« J'ai un document établi sous seing</li> </ul>		
privé : mêmes questions »		
o Etc		
<ul> <li>Lister les fiches à écrire (la liste peut</li> </ul>		
s'enrichir au fil du temps, elle n'est		
pas figée		
<ul> <li>Prioriser les fiches en commençant</li> </ul>		
par celles qui traitent des cas les		
plus fréquents		
<ul> <li>Ne pas attendre d'avoir fait toutes</li> </ul>		
les fiches pour les diffuser,		
commencer par celles qui traitent		
des cas les plus courants		
<ul> <li>Rassembler à terme l'ensemble de</li> </ul>		
ces fiches dans un guide		
Guichet unique / Plateforme / Outil		
information		
<ul> <li>Un lieu physique et une</li> </ul>		
plateforme/outil informatique où		
l'on peut poser les questions, avoir		
des réponses, suivre son dossier,		
avec des agents formés qui, s'ils		
n'ont pas toutes les réponses,		
sauront auprès de qui aller les		
chercher: par exemple CDAD et		
permanences « tournantes » au CD,		
aux Domaines, à la CUF		



Intitulé et description	Acteurs à mobiliser	Délais
<ul> <li>Prévoir une réponse au besoin de proximité (permanence en Maison France Service ? ailleurs ? Dispositif itinérant via un minibus ?</li> <li>Si outil informatique, prévoir un outil consultable sur téléphone et</li> </ul>		
tablette		
Dates Butoirs		
<ul> <li>A l'instar de ce qui a été fait pour l'état-civil, se donner une date butoir pour la régularisation du foncier et adapter les moyens si c'est nécessaire, en tenant compte de la loi LODEOM qui pose déjà des délais pour lémission des actes de notoriété acquisitive dans les DOM (fin 2027) et pour les exonérations fiscales (2025)</li> <li>Pour chaque type de dossier, se fixer des délais d'instruction, se donner les moyens de les tenir (RH, outils, fréquence des commissions de régularisation, quorum, procédures internes de chaque structure, etc.) et de les suivre pour rendre compte, puis, si besoin,</li> </ul>		• 10 ans
ajuster les procédures/les moyens		
Formation des agents en charge des procédures		
<ul> <li>Pour qu'ils maîtrisent parfaitement les procédures de la structure qui les emploie et soient en mesure de respecter les délais d'instruction;</li> <li>Pour qu'ils connaissent le contexte général et puisse orienter les</li> </ul>		
personnes qui s'adressent à eux vers le bon interlocuteur;  A terme, pour qu'ils puissent aussi renseigner les personnes qui s'adressent à eux sur les procédures		



Intitulé et description	Acteurs à mobiliser	Délais
qui seront mises en œuvre par		
d'autres acteurs.		
La formation concerne 2 catégories		
d'agents :		
Ceux qui travaillent dans des		
structures spécialisées ( CD,		
Domaines, CUF, SAFER, etc.)		
Ceux qui travaillent dans les		
administrations et qui sont amenés à orienter les demandes vers les		
organismes spécialisés		
Renforcement des moyens humains des		
institutions en charge de la régularisation		
<ul> <li>A analyser en fonction des dates</li> </ul>		
butoirs; La CUF bénéficie d'un		
renforcement de ses RH (19		
agents). Il s'agit de personnes qui		
ont besoin d'une période de		
formation avant d'être pleinement		
opérationnelles.		
<ul> <li>Intégrer aussi les besoins dans les</li> </ul>		
administrations (Domaines,		
Cadastre, CPI)		
Engagement de qualité de l'accueil /		
qualité du service public conformément		
aux missions des structures concernées		
<ul> <li>Pour que les personnes qui</li> </ul>		
s'adressent à nos institutions soient		
bien reçues, bien renseignées sur		
les procédures et que, ainsi, elles gagnent du temps dans la		
gagnent du temps dans la constitution de leur dossier, ce qui		
permettra d'atteindre les objectifs		
globaux en matière de		
régularisation foncière		
Harmonisation / convergence des	Etat	
procédures, notamment au moyen de la	CD	
formation des agents (chacun à leur	CUF	
niveau) et par des actions de	Communes	
communication (cf ci-dessus)		
<ul> <li>Pour simplifier les démarches, les</li> </ul>		
rendre plus compréhensibles,		
analyser les procédures propres à		
chaque acteur qui intervient dans la		



Intitulé et description		Acteurs à mobiliser	Délais
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	cière et identifier		
	à fournir, délais,		
coûts)	a , a ,		
•	e c'est possible,		
proposer une	stratégie de		
convergence des	_		
Travail sur les conséque		Collectivités	
de la régularisation	chees infahereres	Etat	
_	ndemniser les	DRFIP	
occupants en cas		Coopératives	
•	taxes liées à la	banques	
régularisation ?		banques	
temps? Sous			
ressources ?)	conditions de		
<ul><li>Dispositif de n</li></ul>	nicrocrédit nour		
accompagner les	•		
démunies	bersonnes les plus		
Evolution du cadre législ	atif	Parlementaires	
		Etat	
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	prise en compte	Elal	
·	mahoraises, la		
	des pratiques		
coutumières, l'i	_		
facteur de généra	,		
	régularisation des		
successions ancie		Callactivitás	10 ans
Régularisation condition PLU(iHD)	nee au respect du	Collectivités Notaires	10 ans
•	narcallac dant	EPFAM	
<u>-</u>	parcelles dont et l'utilisation		
•		CUF Associations do	
respectent le	s documents	Associations de	
d'urbanisme	10000 211V +2552	proximité	
• Faciliter ainsi l'a		Conseil cadial	
agricoles pour	les jeunes		
agriculteurs	rágularication de		
Une question se pose : la	_		
droit de propriété doit-el			
l'usage qui est fait du ter			
peut être propriétaire d'u			
agricole sans être agricu			
terrain. On peut être	•		
terrain et ne pas pouv			
maison sur ce terrain => i	·		
de distinguer droit de pro	priete et droit de		
l'urbanisme			



# Atelier 2 : Héberger et reloger les occupants sans droit ni titre foncier pour libérer le foncier

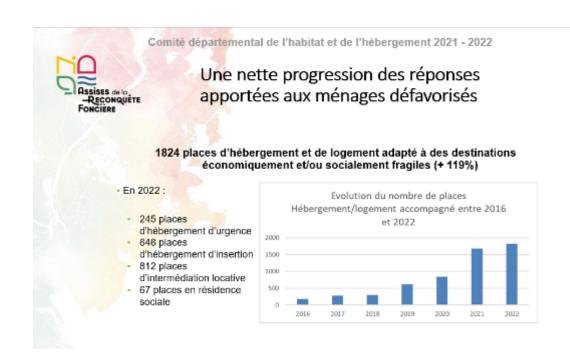
- Présidente : Psylvia DEWAS Experte de haut niveau -Préfecture
- Rédactrices : Justine DE WILDE (DEAL) et Satyfatou MADI (DEETS)
- Gardien du temps : Anli BOUNOU, Direction Urbanisme, Foncier, Logement et Habitat – Ville de Mamoudzou

#### Objectif

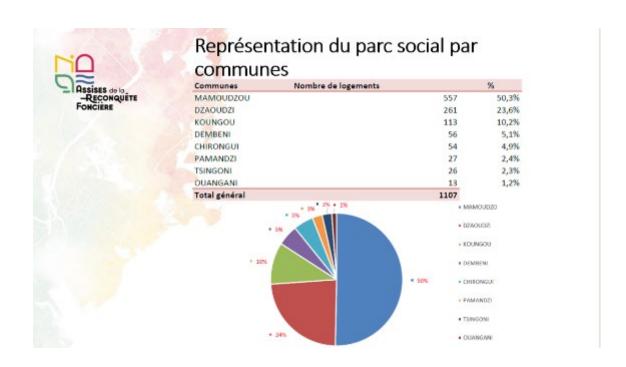
Une partie du foncier est occupée illégalement par des habitants qui vivent dans des conditions de grande précarité, dans des constructions insalubres et potentiellement dangereuses pour leur sécurité.

L'atelier n°2 se consacre à la définition des modalités d'hébergement et de relogement des familles éligibles, que l'État et les communes doivent créer et expérimenter avec l'ensemble des partenaires : financeurs, bailleurs sociaux, aménageurs, entreprises BTP, opérateurs sociaux..

#### Partager les connaissances









# BILAN DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT

En 2021, 12 opérations

1652 bangas détruits,

522 personnes hébergées

En 2022, 6 opérations

434 bangas détruits,

43 personnes hébergées

#### Objectif 2023

#### Poursuivre avec les maires les opérations d'évacuations et de démolitions en commençant par les zones les plus denses

priorité 1: Mamoudzou, Koungou, Petite-terre (Pamandzi et Dzaoudzi )

priorité 2 Ouangani, Dembeni, Bandrélé,

priorité 3 : Tsingoni, Chirongui

Et les autres communes : Kani-Kéli ; Sada, M'tsamboro

#### ☑ Constats:

- Beaucoup de public ESI (Etranger en situation irrégulière) ? On doit quand même leur proposer les solutions d'hébergement.
- 100 000 habitations insalubres dont les habitants doivent être mis à l'abri.
- Utilisation de l'article 197 de la loi élan



 Pour pouvoir libérer du foncier, on doit pouvoir proposer aux occupants illégaux, sans titre, ni droits des solutions d'hébergement et de relogement.

#### ☑ quelles propositions?

#### Idée 1) La question des logements existants vacants

- 1800 logements existants vacants : il faudra recenser ces logements, une étude est déjà en cours
- Comment inciter les propriétaires à les louer ?
- o Mobiliser le parc vacant ? Comment le mobiliser ?

#### Idée 2) L'urbanisme transitoire : des produits qui existent avec moins de contrainte

#### Idée 3) Dans le cadre des opérations ZAC, RHI, on trouve 3 typologies de public :

- o 1/3 de ESI
- o Catégorie intermédiaire, les couples mixtes, les parents d'enfants français
- Les personnes en situation régulière
  - 3 arguments de refus des propositions d'hébergement :
- L'éloignement géographique qui engendre la déscolarisation des enfants et de leur bassin de vie ;
- Le stockage des effets personnels;
- La notion de transitoire, temporaire.
  - La solution sur site serait la situation idéale.

#### Idée 4) le problème c'est que le parc existant est diffus et reparti sur tout le territoire.

Difficulté de captation des logements

Intérêt d'avoir des hébergements dans chaque secteur et commune. En priorité sur le territoire où il va y avoir des opérations.

Besoin de l'implication des élus, des collectivités qui peuvent faciliter la captation ou la mise à disposition de terrain. Il convient de trouver des solutions territorialisées

#### Idée 5) Les freins technique face à l'urgence et à la transition

- o L'accessibilité, assainissement, la viabilisation qui sont coûteux,
- Même si on a du foncier, les délais et des procédure administratives sont longs.
   Réfléchir à des procédures accélérées et avoir des dérogations pour Mayotte

#### Idée 6) Les constructions aujourd'hui ne sont pas adaptées à la famille mahoraise,

Il y a également des familles mahoraises qui habitent dans les bidonvilles, à qui il convient de proposer de solutions pérennes

Pour info : il y a 300 demandeurs du parc social à Mamoudzou

Intermédiation locative (IML) nécessaire, car il y a beaucoup d'impayés

#### Idée 7) La solution de LLTSA est une solution adaptée.

Comme les accompagnements sont longs, il convient de convaincre les usagers de croire au parcours résidentiel



Idée 8) Un problème de production de stock et de l'offre de l'hébergement

Il est important de valoriser et de communiquer sur les expériences qui fonctionnent

Idée 9) La captation des logements, hébergement dans les communes

Travailler sur des conventions entre les communes et les propriétaires

Les associations villageoises peuvent être mobilisées pour accompagner les familles

Idée 10) Importance de lutter contre les attestations d'hébergement frauduleuses

Idée 11) L'adaptation de l'offre de l'hébergement

Face aux problématiques de captation, il faudrait des solutions innovantes temporaires, conjointement avec la mise à disposition par les communes de foncier pour réaliser des modulaires.

Idée 12) Possibilité de transformer les hébergements en logement via des baux glissants ?



#### Restitution Atelier 2 -

#### Psylvia DEWAS – Experte de haut niveau -Préfecture

On sait que le sujet est difficile mais les échanges ont été constructifs, ce qui témoigne de la volonté de vouloir avancer avec des constats qui sont partagés : il manque de places d'hébergement et de logements et il y a urgence à agir.

Les objectifs sont également partagés : il faut héberger les gens éligibles pour pouvoir libérer le foncier puisque c'est notre objectif commun. Il faut pouvoir les héberger à proximité du lieu qu'ils occupent, pour éviter de déraciner tout le monde, pour éviter qu'ils perdent leur travail, pour que les enfants puissent rester dans la même école dans la mesure du possible et pour qu'ils puissent garder leurs repères, leurs réseaux, leurs familles, leurs amis. Il faut aussi accompagner ces personnes : il ne s'agit pas de les héberger provisoirement, ce n'est souvent pas pour 10 jours, mais pour plusieurs mois renouvelables. Cela dépend des situations. Il faut aussi les accompagner vers un parcours résidentiel. C'est important de dire qu'il y a des solutions d'urgence et qu'il y a des solutions provisoires mais que l'objectif c'est bien d'accompagner ces personnes vers une solution pérenne.

Les participants à l'atelier se sont accordés sur le fait que même si aujourd'hui la situation n'est pas forcément réjouissante, il y a une volonté collective et une dynamique positive qui nous permettent d'être quand même optimistes. Il y a eu 5 fiches propositions. Toutes posent un même constat : la lenteur avec laquelle on avance sur ces questions d'hébergement compte tenu de l'urgence. Tout le monde se dit qu'il faut vraiment fonctionner en deux temps: il y a un projet sur le long terme pour développer le logement et la ville durable. Et pour que tout le monde puisse accéder à un logement digne, il faut prévoir une étape préalable, une étape temporaire qui devrait répondre à l'urgence. Le premier point, c'est l'urgence dans la construction et l'urgence dans l'accompagnement des familles que l'on veut sortir des fonciers occupés illégalement pour libérer du foncier. On n'a pas le choix il faut évidemment héberger les personnes : comment on les héberge ? En les accompagnant et à proximité si possible. Et il s'agit vraiment d'un travail partenarial. D'ailleurs aucun des projets, aucune des solutions identifiées ou qui seront identifiées ne pourront jamais être portés par une seule institution. Il faut que ce soit porté par l'ensemble des institutions mais aussi, et ça c'est très intéressant, beaucoup ont insisté sur le fait que ça doit être fait avec les habitants. C'est-à-dire avec les conseils citoyens, avec les associations locales. Par exemple, si on décide de développer une solution de relogement temporaire dans un village, il faut que ce soit fait avec les habitants qui habitent déjà le village. Il faut que ce soit fait avec les associations du village pour anticiper au maximum et pour qu'elles comprennent ce qu'on fait, pourquoi, pour qui, pour que ça se passe le mieux possible.

L'atelier propose quelques solutions, qui existent déjà ou qui sont à développer :

Des expérimentations de relogement temporaire. Comme il faut aller vite,
 l'enjeu est de trouver des moyens d'actions rapides et trouver des procédés



constructifs rapides, modulaires et pourquoi pas les transformer, à terme, en du logement pérenne.

- Le produit LLTS (Logement Locatif Très Social): les projets doivent maintenant sortir de terre. Ça commence, mais il faudrait être plus rapide. C'est un projet qui est extrêmement subventionné. En contrepartie, le loyer est vraiment le plus faible possible et il est assorti d'un petit accompagnement social pour aider les ménages à travailler leur parcours résidentiel. C'est un produit qui semble recueillir, au moins sur le papier, l'adhésion de beaucoup de personnes et qu'il faut vraiment faire sortir de terre et en produire beaucoup.
- Troisième piste de solution, l'exploration du parc privé vacant: il y a des logements qui sont inoccupés ou partiellement occupés. Est-il possible de savoir dans quelles proportions? Et dans quelles conditions on pourrait les mobiliser pour pouvoir héberger temporairement des personnes? Compte tenu de l'ampleur des besoins, c'est une piste à explorer.
- Il a été évoqué aussi le fait d'encourager les communes à conventionner dans le parc privé. Les communes, les associations, l'Etat bien sûr, pour que les propriétaires privés mettent à disposition de différentes associations des logements pour pouvoir héberger temporairement des personnes.

De nombreux facteurs peuvent ralentir les démarches, le premier étant sans doute le coût de la construction en général à Mayotte. Faut-il apporter plus d'aides publiques ou essayer de réduire les coûts ? Dans tous les cas, c'est un sujet majeur . Il faudrait revoir cette question avec la Fédération du Bâtiment pour avancer et faire baisser les coûts.

Il existe plusieurs conditions de réussite : la première c'est d'anticiper au maximum, de ne pas se retrouver un jour avec un terrain, de devoir le libérer, sans avoir anticipé en amont les solutions d'hébergement, sans avoir anticipé en amont les solutions d'accompagnement des personnes concernées. Il faut connaître les familles via les enquêtes sociales, les diagnostics qui doivent permettre de prendre en compte la manière dont ces personnes vont pouvoir s'intégrer dans leur nouvel habitat, la manière dont on aura préparé les associations et les conseils citoyens en amont à accueillir correctement ces personnes, les moyens qu'on aura mis en œuvre pour l'accompagnement social dans ce parcours.

Une autre condition de réussite consiste à valoriser les dispositifs qui existent aujourd'hui ou qui sont créés. Les administrés n'ont pas forcément confiance, il y a beaucoup d'inquiétudes, ce qui est tout à fait légitime. Les gens craignent qu'on ne leur propose rien, ou alors des solutions qui ne sont pas adaptées. Il est fondamental d'expliquer en détail et de valoriser ce qui existe déjà, leur dire qu'on ne va pas juste les déplacer, qu'on va aussi les accompagner. L'objectif, à terme, c'est qu'ils trouvent une solution sur le long terme : ce n'est pas juste pour 10 jours ou 3 mois, c'est vraiment un travail d'accompagnement.



En conclusion, ce qui va permettre de réussir, c'est la mobilisation de tous. Le travail doit se faire en proximité, héberger à proximité : c'est un travail à mener avec les communes et avec les habitants des différents villages concernés.

#### Synthèse des constats

Où en est-t- on ?	<ul> <li>Une volonté forte et commune de libérer du foncier (Etat/collectivité)</li> <li>Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale</li> <li>Logement locatif très social adapté</li> <li>Résorption de l'Habitat Insalubre (Illégal/Indigne) RHI</li> <li>Intermédiation Locative SIML</li> <li>Fonctionne mais doit être optimisé</li> <li>Sur le mot « banga » point de vigilance c'est une maison traditionnelle mahoraise ; il faut dire « case en tôle »</li> </ul>	
Où souhaite- t-on aller ?	<ul> <li>Mobiliser les logements vacants ; mettre en place de l'urbanisme transitoire ; relogement in situ ; être sur des solutions territorialisées</li> <li>Un accompagnement global avec un package insertion ; accepter une phase transitoire car on est dans l'urgence ;</li> <li>Massifier une offre diversifiée ; accompagner les occupants avec de l'aide sociale ;</li> <li>Valoriser les succès avec des cas concrets ; des dispositifs innovants ;</li> <li>Privilégier les matériaux locaux et les carrières publiques ;</li> <li>Conventionner le parc privé (propriétaires bailleurs)</li> <li>De la modularité avec des baux glissants ?</li> <li>Mettre à disposition du foncier par les communes</li> </ul>	
Avec qui ?	<ul> <li>Collectivités (parc foncier)</li> <li>Bailleurs</li> <li>Associations villageoises</li> </ul>	
Ce qui va nous aider ?	<ul> <li>Accompagnement social renforcé</li> <li>Logement locatif très social adapté</li> </ul>	



# Ce qui va nous ralentir?

- Résorption de l'Habitat Insalubre : 1/3 ESI quel hébergement ?
- Attachement scolarité à proximité , effets personnels, durabilité
- Capter les logements dans toutes les communes
- Manque VRD (réseaux) / île
- Méfiance des habitants
- Quantité de l'offre / offre inadaptés
- Obstacles: monopoles des Majors sur les couts; marchands de sommeil; attestations fictives; Coûts; manque de réponses sur les logements des mahorais; autorisations administratives ; lenteurs enter enquêtes sociales et relogement

#### Echanges avec la salle

#### ☑ Question : Présidente du collectif décembre 2018

Ce que j'ai retenu c'est l'accompagnement. Mais lorsque vous parlez des hébergements et du relogement en proximité des occupants sans droits ni titres sachant que nous n'avons pas assez de structures d'accueil ou d'hébergement, comment allons-nous faire ? Nous n'avons pas la capacité dans les communes pour proposer des hébergements. Comment faire pour stabiliser les gens dans leur localité ? C'est un dossier sensible, il y a matière encore à travailler... »

#### ☑ Question : Ancien élu

Je souhaite savoir comment nous finançons ces opérations d'hébergement et de relogement ? Cette partie-là est complètement oubliée.

Ma deuxième remarque, c'est le constat que l'on a 15 ans de retard sur le logement et le relogement. On espère autre chose que la LBU. Par exemple, tout le monde a des projets de lotissement accompagnés par la DEAL. On ne les voit pas. Comment avoir des compétences régaliennes pour accompagner ces projets.

#### ☑ Réponse Etat :

C'est vrai que le constat est partagé : Il n'y a pas assez d'hébergements, ni de logements. On est dans une phase d'urgence qui doit pouvoir comporter des solutions transitoires, mais on doit arriver à des solutions pérennes. On part de très loin, mais on a une dynamique très positive. On a 1000 logements aujourd'hui, et on en a plus de 2000 en chantier. Il faut que l'on arrive à tenir le rythme, à l'augmenter avec les chantiers que l'on voit aujourd'hui.

Il y a des financements. Vous savez bien qu'il y a des financements : l'Etat ne fuit pas comme l'a dit M. le Préfet. Le territoire de Mayotte a un avenir, il a des projets, il a besoin d'aménagement, il faut que les collectivités, les élus du territoire puissent définir ce projet d'aménagement, parce que c'est leur territoire. Et l'Etat accompagnera et financera. Ce n'est pas l'Etat qui construit des logements, il faut qu'il y ait un projet sur un territoire.



Remarque: Avec l'EPFAM, les élus locaux ne sont pas présents. C'est l'Etat qui a la Présidence et le directeur est un représentant de l'Etat. Où se trouvent les élus locaux, à quel niveau l'élu local participe? Alors que l'on sait que les élus locaux sont souvent absents des réunions. Donc c'est l'Etat qui décide, sans les élus locaux parce que les élus locaux ne sont pas présents. On ne fait pas en sorte que tout le monde soit là pour que la décision soit prise collectivement. L'Etat est là, mais l'Etat ne paie pas si ça ne lui plaît pas, et puis on a l'Etat dans l'Etat: une personne peut bloquer un projet sur Mayotte. Ce n'est pas une commission, ce n'est pas un collectif qui arrête un projet, c'est une personne parfois qui arrête des projets. il faut qu'on change cela.

#### Les propositions d'action

Intitulé et description	Acteurs à mobiliser	Délais
Prise en charge de l'hébergement  Mettre en place des synergies, un pilotage partagé Communes et Interco, Etat, Conseil Départemental, partenaires sociaux  Démarrer par un projet pilote Mettre en place un opérateur (Guichet unique)	Communes Enquêteurs sociaux Conseils citoyens Associations	Court terme
Evolution de l'urgence vers la pérennisation <ul> <li>Un accompagnement social et administratif</li> <li>Mettre en place un groupement de prestataires de l'action sociale</li> </ul>	Communes Collectivités	
Solutions agiles, rapides à mettre en oeuvre  • Mettre en place des habitats modulaires en priorités pour les personnes délogées • Coupler ces solutions à des solutions pérennes • Pour cela, réquisitionner le foncier et faciliter l'obtention de dérogation sur les procédures de PC, pour accélérer les délais d'instruction	Etat Communes Département	
Solutions pérennes de relogement	Communes Associations CCAS DRFIP	



<ul> <li>Identifier les logements vacants dans le territoire</li> <li>Mobiliser les propriétaires privés (contrats de bail Conventions d'occupation précaire);</li> <li>Engager des aides de l'Etat sur cette action</li> <li>Réserver du foncier sur chaque commune</li> <li>Développer le LLTSA</li> <li>Alléger les procédures</li> </ul>	Action Logement Propriétaires privés
Anticiper l'accompagnement social pour un parcours résidentiel positif	Communes Associations CCAS Département







#### Atelier 3 : Améliorer le respect des règles de l'urbanisme

- Président : El Mahaboubi OMAR DGA DUST- Ville de Mamoudzou
- Rédacteur : Charaf REMOU Chargé de la stratégie foncière CADEMA
- Gardien du temps : Kamal Eddine MOHAMED, Directeur Projets Structurants -Ville de Mamoudzou

#### Objectif

De nombreux espaces, réservés pour de futurs équipements ou projets, sont occupés par des formes de construction spontanées et illégales. Cette dynamique témoigne de la pression foncière, de la demande d'habitat, et de la présence très importante d'une population sans droit ni titre. L'atelier n°3 se consacre aux conditions de mise en œuvre des règles de l'urbanisme.

#### Informations partagées

#### ✓ Quelques points de repères:

- 1976 : Mayotte devient collectivité territoriale française suite à l'indépendance des Comores ;
- 2001: Mayotte devient collectivité à vocation départementale, ce statut vise à étendre progressivement le droit commun pour préparer Mayotte à la départementalisation;
- 2004 : Décentralisation (20 ans après l'hexagone et les DOM) : transfert effectif de l'exécutif du Département du préfet au président du Conseil Général ;
- 01/01/2011: obligation pour chaque commune d'avoir un plan local d'urbanisme approuvé à défaut c'est la réglementation nationale d'urbanisme (RNU) qui s'applique, avec un avis conforme du préfet lors de l'instruction des permis;
- 2011 : Mayotte devient 101<sup>ème</sup> département français ;
- 2014 : mise en place de la fiscalité locale ;
- 2014: en urbanisme, extension à Mayotte de l'obligation de recourir à un architecte à partir de 170 m² construit, puis 150 m²;







## **ATELIER 3**

Améliorer le respect des règles de l'urbanisme



## **Objectifs**

- Maîtriser le développement urbain par un contrôle effectif de toutes les constructions
- · Améliorer la qualité urbaine des constructions
- Réduire les dysfonctionnements urbains
- Augmenter les recettes fiscales





### Plan présentation

- ▶ Définition du droit de l'urbanisme
- ► Histoire sur les autorisations d'urbanisme
- ► Définition d'un document d'urbanisme
- ▶ Règlementation des zones des documents d'urbanisme type Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- ► Les permis de construire et autres autorisations et actes relatifs à l'occupation ou à l'utilisation du sol
- ► Police d'urbanisme et sa supervision
- ► Notion d'infraction aux règles d'urbanisme
- ► Constatation de l'infraction
- ► Procès verbal d'infraction
- ► Arreté interruptif de travaux (AIT)
- ▶ Régularisation et action judiciaire



# Règles de l'urbanisme Définition du droit de l'urbanisme

#### Définition du droit de l'urbanisme

Urbanisme : science et technique de l'aménagement des villes. Urbanisation : action d'aménager, de transformer en ville, en zone urbaine (ex, ZAC).

L'urbanisme est une discipline qui recouvre notamment l'action d'urbaniser, l'organisation de la ville et de ses territoires. Depuis la décentralisation, l'urbanisme est l'une des principales compétences qui a été transférée aux communes et à leurs regroupements.

De ce fait, l'ensemble des règles relatives aux divers projets de construction et d'aménagement sont adoptés par les collectivités.

La ville s'est donc progressivement dotée des différents outils qui fondent la réglementation d'urbanisme. Il en résulte que les régles applicables varient selon la localisation de l'immeuble. Ces règles se trouvent comprises dans différents documents.





# Règles de l'urbanisme Définition du droit de l'urbanisme

Le principe général d'une distribution des rôles entre l'Etat et les diverses collectivités territoriales est posé à l'article L.101-1 qui ouvre le Code de l'urbanisme:

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences..... Les collectivités harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace »



#### Définition du droit de l'urbanisme

- •Le droit de l'urbanisme se définit comme *l'ensemble des règles qui*concernent l'affectation de l'espace et son aménagement.
- Il constitue à la fois la règlementation applicable au sol et le droit de l'action publique sur l'évolution urbaine.
- Le droit de l'urbanisme est une branche du droit public, rattachée au droit administratif.
- Il trouve sa légitimité dans la prise en considération des notions de puissance publique et de service publique





#### Définition du droit de l'urbanisme

- Il mobilise des prérogatives de puissance publique quand il établit des contraintes d'intérêt général pesant sur les constructions (urbanisme règlementaire).
- Il a une certaine finalité de service public dans la mesure où l'aménagement de l'espace (urbanisme opérationnel) prend en compte les exigences de protection sociale, le développement économique mais aussi de protection de l'environnement.



#### Définition du droit de l'urbanisme

- Le droit de l'urbanisme se rattache aussi à d'autres branches du droit:
- droit fiscal (droit fiscal de l'urbanisme)
- droit pénal (droit pénal de l'urbanisme)

l'environnement urbain).

- droit de la propriété des personnes publiques (expropriation)
- droit de l'environnement (exigences de développement durable au cœur du droit de l'urbanisme)
- droit de la construction (si le droit de la construction concerne l'ordonnancement interne des constructions, les règles générales d'urbanisme traitent de leur aspect extérieur et de leur impact sur





#### Définition du droit de l'urbanisme

- Le droit de l'urbanisme a une très forte dimension patrimoniale dans la mesure où il impacte le libre usage, par le propriétaire, de ses biens immobiliers (ex: zones non constructibles....).
- Le droit de l'urbanisme est un droit complexe (multiples réformes)
- C'est un droit qui met en présence de multiples acteurs (services de l'Etat et des collectivités territoriales, propriétaires du sol, constructeurs, mais aussi tiers voisins, associations de défense, architectes, promoteurs....).
- C'est un droit où les enjeux financiers sont puissants et qui génère un contentieux substantiel (compétence du juge administratif)



#### Histoire sur les autorisation d'urbanisme

#### Permis de construire

En France, le permis de construire existe depuis 1943 et la 1<sup>km</sup> loi de décentralisation de 1982/1983 a transférê le pouvoir de délivrer les permis de construire aux communes.

Apparus à la fin des années 70 à Mayotte, les autorisations d'urbanisme ont, jusqu'en 2012, été soumises au livre VII du Code de l'Urbanisme. Puis le « droit commun » est entré en vigueur, avec quelques adaptations (loi Littoral, fiscalité....).

Le permis de construire est obligatoire à Mayotte depuis 1990 (surtout pour les case SIM et projet public)

A Mayotte, cette compétence est de plein droit depuis la départementalisation pour les communes qui sont dotées d'un document d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme). Cas MDZ 2006 : reprise instruction et délivrance PC par la ville en lieu et place de la direction de l'équipement (aujourd'hui Direction de l'environnement, de l'aménagement, du logement et la mer/DEALM).





#### Les documents d'urbanisme

Les documents d'urbanisme visent à planifier et organiser l'urbanisation et l'aménagement d'un territoire. Ils peuvent être élaborés à l'échelle d'un bassin de vie, d'une agglomération, d'une intercommunalité, d'une commune.

#### Il s'agit :

- des plans locaux d'urbanisme (PLU),
- des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUI)
- des plans d'occupation des sols (POS),
- des cartes communales,
- des schémas de cohérence territoriale (SCoT),
- des directives territoriales d'aménagement (DTA ou DTADD)



# La règlementation des différentes zones des documents d'urbanisme de type PLU

Le Code de l'urbanisme définit quatre types de zones règlementées dans le plan local d'urbanisme (R.123-5 à 8) :

- les zones U (Urbanisés, donc constructible),
- les zones AU (A Urbaniser, constructibles à plus ou moins long terme en fonction des réseaux existants ou à créer),
- les zones A(Agricoles),
- les zones N (Naturelles et forestières). Les deux dernières sont inconstructibles. Le PLU indique également les emplacements dits « réservés », c'est-à-dire les terrains que la commune envisage d'acquérir et les espaces bolsés « classés », qui correspondent aux forêts et aux parcs à préserver.





# La règlementation des zones des documents d'urbanisme de type PLU

Sont classés en zones U, les secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Peuvent être classés en zones AU, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation selon que les équipements existants à la périphérie sont ou non suffisants pour desservir les constructions à implanter.

On distingue deux types de zone AU : les zones AU « constructibles » et les zones AU « inconstructibles ».



## La règlementation des zones des documents d'urbanisme de type PLU

Ces zones sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.

A chaque zone est attaché un règlement. Le règlement peut fixer des règles différentes, selon que la destination des constructions concerne l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière ou la fonction d'entrepôt. Ces catégories sont limitatives (art R.123-9).

Le PLU détermine les conditions de l'occupation des sols et fixe de façon plus ou moins contraignante la nature des construction qui peuvent y être édifiées, leur implantation, leur volume, jusqu'à l'aspect extérieur des bâtiments.





## La règlementation des zones des documents d'urbanisme de type PLU

Dans certains secteurs, la couleur de la façade ou des volets peut être imposée, tout comme la nature des matériaux de couverture, le degré d'inclinaison de la pente du toit ou de la taille des couvertures.

Dès lors qu'il n'existe aucun document d'urbanisme propre à la commune, la règle de la constructibilité limitée s'applique et interdit toute construction en dehors des parties déjà urbanisées. Un permis de construire pour une maison isolée pourra toutefois être accordé si elle présente un intérêt pour la commune, si la décision est validée en conseil municipal et s'il n'y a pas d'impact sur l'agriculture et l'environnement.



## Les permis de construire et autres autorisations et actes relatifs à l'occupation ou à l'utilisation du sol

La réforme des permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme, issue de l'ordonnance du 8 décembre 2005 entrée en vigueur le 1er octobre 2007, a simplifié les différents mécanismes de contrôle des constructions et des aménagements. C'est ainsi que les 10 régimes différents d'autorisation et les 5 régimes de déclaration précédents ont été regroupés en trois autorisations (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) et une déclaration préalable.

#### ►Le champ d'application Article L. 421-1 et suivants

Toutes les constructions neuves sont soumises au permis de construire, y compris celles ne comportant pas de fondations. Par ailleurs, relèvent du permis d'aménager notamment certains lotissements, les installations et travaux divers, l'aménagement d'un parc résidentiel de loisirs et l'aménagement d'un terrain de camping ou caravanes ou de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes.





## Les permis de construire et autres autorisations et actes relatifs à l'occupation ou à l'utilisation du sol

- Le champ d'application Article <u>L. 421-1 et suivants</u>
  - Qu'entend-on par construction nouvelle?

Toute construction nouvelle, à usage d'habitation ou non, même si elle ne comporte pas de fondations, doit faire l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable. Cette obligation concerne aussi bien les personnes publiques que privées.

Le critère retenu est celui de la fixité et non du caractère démontable

Ainsi, un chapiteau ancré au sol par un pieu, une caravane raccordée aux réseaux d'eau ou d'électricité, en dehors des zones de camping ou d'accuell des personnes de voyage, ou même une yourte sont considérées comme des constructions nouvelles.

Certains projets ne nécessitent aucune demande, mais doivent en général respecter les règles d'urbanisme tandis que d'autres impliquent seulement une déclaration préalable, plus simple que la demande de permis de construire.



## Les permis de construire et autres autorisations et actes relatifs à l'occupation ou à l'utilisation du sol

#### ■ La compétence

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire est le maire, au nom de la commune, dans les communes dotées d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que, lorsque le conseil municipal l'a décidé, dans les communes qui sont dotées d'une carte communale, et le préfet ou le maire au nom de l'État dans les autres communes.

Par exception à ce qui précède, l'autorité administrative de l'État (maire ou préfet) est compétente pour se prononcer au nom de l'État sur certains projets. Il en est ainsi pour :





## Les permis de construire et autres autorisations et actes relatifs à l'occupation ou à l'utilisation du sol

- les travaux, constructions et installations réalisés pour le compte de l'État, de ses établissements publics et concessionnaires ainsi que pour le compte d'États étrangers ou d'organisations internationales;
- •certains ouvrages de production, de transport, de distribution et de stockage d'énergie, ainsi que ceux utilisant des matières radioactives ;
- les travaux, constructions et installations réalisés à l'intérieur des périmètres des opérations d'intérêt national;
- les opérations ayant fait l'objet d'une convention en application du code de la construction et de l'habitation pour la réalisation de logements sociaux (article L. 302-9-1 dudit code)



#### La police d'urbanisme et sa supervision

- Elle veille au respect des régles et des documents d'urbanisme constituant un fort enjeu pour la cohérence de la qualité du paysage, de l'aménagement du territoire, et de l'environnement
- ► Elle est complémentaire au contrôle de l'égalité des actes ADS (Application du Droit des Sols L'article L.480-1 du code de l'urbanisme institue à l'autorité administrative (maires, Etat, agents chargés de constater les infractions) une obligation de dresser un procès-verbal dès qu'elle a connaissance d'une infraction.

Dans l'exercice des attributions qui lui sont reconnues par le code de l'urbanisme en matière pénale, le maire agit toujours au nom de l'Etat quand il dresse procès verbal, que la commune soit dotée ou pas d'un document d'urbanisme local.





#### La notion d'infraction aux règles d'urbanisme

#### ▶ Qu'est-ce qu'une infraction aux règles d'urbanisme?

C'est la réalisation des travaux non conformes à l'autorisation obtenue ou contrevenant aux règles d'urbanisme.

On retrouve principalement deux grands types d'infractions qui sont :

- les règles de procédures (ou de forme) : notamment une construction sans autorisation ou en méconnaissance de l'autorisation délivrée
- les règles de fond : non respect du règlement national d'urbanisme,
   d'un document d'urbanisme (PLU, Carte communale, d'un plan de prévention des risques



### La notion d'infraction aux règles d'urbanisme

#### Les infractions aux règles de procédures (ou de forme):

Il s'agit de l'exécution des travaux, sans avoir obtenu l'autorisation d'urbanisme nécessaire ou en méconnaissance d'une autorisation obtenue.

Elles correspondent au non-respect du livre IV du code de l'urbanisme relatif au « Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions » et constituent des délits. Elles sont prévues par l'article L.480-4 et L.480-4-1 du code de l'urbanisme.





#### La notion d'infraction aux règles d'urbanisme

Assises celo
—Reconquere
Fonciere Les infractions aux règles de fond:

#### Il s'agit de non-respect :

- du Règlement National de l'Urbanisme (RNU);
- des Plans d'Occupation des Sols (POS) encore en vigueur;
- des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU);
- des Cartes Communales (CC);
- des prescriptions relatives aux Espaces Naturels Sensibles (ENS);
- des prescriptions relatives aux périmètres de protection et mise en valeur des espaces agricoles et naturels péri-urbains;
- des prescriptions relatives aux règles de coupe et abattage dans un Espace Boisé Classé (EBC);



# Constatation des infractions : Qui ? Quand ? Comment ?

#### Article L. 480-1 du code de l'urbanisme:

Lorsque l'autorité administrative et, au cas où il est compétent pour délivrer les autorisations, le Maire ou le président de l'EPCI compétente ont connaissance d'une infraction de la nature que celles que prévoient les articles L.610-1 et L.480-4, ils sont tenus d'en faire dresser procès-verbal





# Constatation des infractions : Qui ? Quand ? Comment ?

#### Les personnes pouvant constater les infractions :

- Un Officier de Police Judiciaire (OPJ). C'est le cas du maire et tous les adjoints, d'un agent de la police nationale ou de la gendarmerle ayant la qualité d'officier judiciaire, ou du président de l'EPCI s'il en acquis la compétence (par délégation du maire);
- Les agents des collectivités publiques, y compris de l'intercommunalité, commissionnés par les maires ou le président de l'EPCI s'il en a la compétence;
- Les agents de l'Etat commissionnés par le ministère chargé de l'urbanisme;

Ces fonctionnaires commissionnés doivent ensuite être assermentés dans les conditions fixées aux articles R.610-1 à R.610-3 (1) du code de l'urbanisme



# Constatation des infractions : Qui ? Quand ? Comment ?

#### Modalités d'assermentation :

Les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés par le ministre chargé de l'urbanisme ou par les maires pour constater les infractions prêtent, avant d'entrer en fonctions le serment suivant devant le tribunal d'instance dans le ressort duquel ils sont domiciliés : « je jure de bien et fidèlement remplir mes fonctions et de ne rien révêler ou utiliser de ce qui sera porté à ma connaissance à l'occasion de leur exercice ».

En cas de mutation, il n'y a pas lieu à nouvelle prestation de serment.

Une nouvelle décision d'habilitation est cependant nécessaire en ce qui concerne les fonctionnaires et agents commissionnés par les maires.

Les fonctionnaires et agents assermentés doivent être porteurs de leur commission au cours de l'accomplissement de leur mission. La mention de la prestation de serment est opposée sur cette commission le greffier du tribunal d'instance.





# Constatation des infractions : Qui ? Quand ? Comment ?

#### ▶ Comment détecter les infractions :

- Par l'organisation de tournées régulières ;
- L'utilisation d'informations provenant des tiers ;
- La vérification des travaux effectués (DAACT);
- L'utilisation du droit de visite;



#### Le procès verbal d'infraction

Dans l'ordre d'apparition le procès verbal doit comprendre:

- Les infractions au code de l'urbanisme : le ou les textes d'urbanisme enfreints (fondement textuel de l'infraction), la qualification pénale de l'infraction qui en découle, le numéro NATINF attaché à l'infraction.
- Enfin, le PV doit être revêtu de la signature de l'agent ayant constaté personnellement les faits.
   Le PV doit être accompagné d'annexes : photos, relevé cadastral, extrait de document graphique et du règlement local d'urbanisme (POS, PLU) permettant d'apprécier les infractions au code de l'urbanisme.
- Le PV doit être transmis sans délai au Procureur de la République accompagné d'un bordereau d'envoi et, pour information, faire l'objet d'une copie au Pôle Juridique Interministériel de la Préfecture





#### L'arrêté interruptif de travaux (AIT)

Dès qu'un procès-verbal a été dressé et tant que l'autorité judiciaire ne s'est pas prononcée, le maire peut également notifier un Arrêté Interruptif de Travaux (AIT) (article L. 480-2 du code de l'urbanisme) à hauteur du délit, *en envoi recommandé avec accusé de réception*.

Cette procédure est nécessairement contradictoire. En effet, le maire doit, avant de prendre un AIT, permettre à l'auteur de l'infraction de présenter des observations écrites.

L'AIT doit être transmis sans délai au Parquet et il est souhaitable qu'il le soit en même temps que le procès-verbal (avec copie au pôle juridique interministériel).

L'AIT est un acte pris au nom de l'Etat, il relève donc du contrôle hiérarchique du Préfet, à qui il doit être transmis

#### **Restitution Atelier 3**

#### El Mahaboubi OMAR – DGA DUST- Ville de Mamoudzou

Les participants à l'atelier 3 ont beaucoup insisté sur l'histoire récente de Mayotte, son statut et notamment la départementalisation qui date de 2011. Cette étape se traduit par l'extension de tout l'ensemble des textes réglementaires qui sont associés, notamment au niveau de l'urbanisme. Mais en réalité, en matière d'urbanisme, à Mayotte, avant le début des années 2000, il n'y avait pas de distinction nette entre les zones urbaines et les zones agricoles. Les villages se sont étendus au fur et à mesure des besoins manifestés par les habitants.

A partir de 2001, il y a eu le premier document d'urbanisme au niveau de la commune de Mamoudzou avec le Plan d'Occupation du Sol (POS) qui a été approuvé par les élus. Pour autant, au niveau des villages, les gens ont continué à construire sans déposer leur permis.

Parmi les constats aujourd'hui, il y a une majorité de personnes qui construisent effectivement sans permis. Et même ceux qui construisent avec un permis accordé ne font pas forcément de déclaration d'achèvement des travaux. Et lorsqu'on se rend sur place, on se rend compte qu'au final ils construisent quelque chose qui est complètement différent. Il n'y a pas de contrôle de conformité au niveau des constructions. C'est lié à l'absence de police de l'urbanisme. Un autre constat : de nombreuses personnes occupent des terrains pour lesquels la régularisation prend du retard. Ces personnes ont des projets de vie, elles entament des constructions sur ces terrains qu'elles considèrent comme étant leur propriété.

Aujourd'hui, les participants à l'atelier l'ont relevé, l'ensemble des communes de Mayotte sont dotées de documents locaux d'urbanisme : le plan local de l'urbanisme



(PLU) au niveau communal ou les plans locaux d'urbanisme intercommunal (PLUI) qui sont en cours d'élaboration.

La mise en place, l'année dernière, du Conseil d'Architecture et d'Urbanisme de l'Environnement (CAUE) a été mise en avant et louée par l'ensemble des participants. Le CAUE est en lien avec les communes, il assure l'information et l'accompagnement des habitants pour monter les dossiers de permis.

En effet, pour un projet de construction, il faut mobiliser des architectes. Et mobiliser un architecte, cela a un coût. Rappelons-nous que l'Insee montre chaque année que la population de Mayotte vit pour les 3/4 sous le seuil de pauvreté. Or un permis coûte entre 1000 et 2000€, que les particuliers préfèrent consacrer au démarrage de la construction.

La présence du CAUE depuis quelques mois avec les compétences qui sont les siennes, notamment en termes de planification, avec toute une campagne de communication autour des documents locaux d'urbanisme, constitue un réel atout pour le territoire.

En ce qui concerne la flagrance , les participants à l'atelier considèrent que le délai de 48 heures est beaucoup trop faible et qu'il faudrait des équipes en permanence dans chaque quartier pour être efficace dans ce laps de temps. Il faut que la police de l'urbanisme soit communale, mais il faudrait aussi pouvoir mutualiser au niveau intercommunal.

Avant de sanctionner, il faut informer, sensibiliser, réaliser des campagnes de communication à destination de la population sur le respect des règles de l'urbanisme à l'échelle de Mayotte avec des discours communs en termes de contenu.

Il faudrait aussi mettre en place un contrôle et une surveillance des nouvelles constructions, puis appliquer les sanctions prévues. Il faudrait que toute la chaîne au niveau de chaque administration remonte les informations ou en tout cas les constats d'infraction.

Pour pouvoir payer le permis de construire il faudrait qu'il y ait aussi un accompagnement financier. Il faut aussi un accompagnement sur la démarche de montage et de dépôt du permis de construire, avec le partenaire CAUE ou même dans les Maisons France Service : on pourrait avoir des permanences pour vraiment rassurer les personnes sur le dépôt de permis jusqu'à l'obtention de celui-ci.

La responsabilisation au niveau des élus est également un point important pour que tout le monde partage les mêmes règles avec un dernier enjeu lui aussi très important : que les agents soient formés avec des règles de déontologie, que les élus et les agents soient exemplaires.



#### Synthèse des constats

Où en est-t- on?  Où souhaite- t-on aller?	<ul> <li>Des personnes déposent des PC sans autorisation sur des terres d'autrui</li> <li>Pas assez de police de l'urbanisme (peu présente sur le terrain ; seulement de manière ponctuelle)</li> <li>Non-respect des distances lors de la construction (conformité avec le PLU)</li> <li>Appliquer le DROIT ; Respecter les règles de l'urbanisme et du PLU</li> </ul>
Avec qui ?	<ul> <li>Le CAUE;</li> <li>Maison France service;</li> <li>EPCI;</li> <li>DEAL;</li> <li>Préfecture;</li> <li>Soliha et Alma,</li> <li>La SIM</li> </ul>
Ce qui va nous aider ?	<ul> <li>Accompagnement par le CAUE sur l'urbanisme (dossier de permis) / archis conseils</li> <li>Pouvoir consulter le PLU de façon plus accessible</li> </ul>
Ce qui va nous ralentir ?	<ul> <li>Les coûts du PC (souvent inabordables pour ceux qui font construire)</li> <li>Les études complémentaires trop couteuses pour la population</li> <li>La population n'a pas connaissance des risques et n'a pas toujours d'autres choix</li> <li>Il manque du foncier aménagé et constructible (zone d'alea ; zone nature ) pas d'offre alternative</li> <li>Manque de moyens pour mettre en place une police de l'urbanisme (mutualiser les moyens ?, police intercommunale ?)</li> <li>Passage de la flagrance de 48 heures à 5 jours</li> </ul>

#### Echanges avec la salle

#### ☑ Question de la Présidente du collectif Décembre 2018

Effectivement le monde économique est très important pour nous, population civile. J'ai une question concernant les règles de l'urbanisme. Je pense que lorsqu'on fait des demandes de permis de construire, il y a plusieurs freins mais celui qui vient le plus souvent c'est souvent sur le PLU qui change souvent. Donc quand on délivre le permis, on oublie d'expliquer les règles à celui qui a le permis.



Quel espace il faut laisser entre voisins, par exemple. Vous avez aussi oublié les conflits qu'il y a souvent entre voisins. Les élus changent, le PLU change et lorsqu'on fait appel à des architectes, on nous fait comprendre qu'il faut revenir à la Mairie. Ce sont souvent des démarches qui nous effraient ou qui coûtent cher. On a aussi des terrains où on vous oriente vers les notaires et où les délais sont assez longs. Ce sont des questions où, nous, population, on a du mal à trouver des solutions. Donc ça nous oblige à construire des maisons sans forcément suivre les règles.

#### ☑ Reponse:

La première des choses c'est au moins de prendre contact avec le service de l'urbanisme pour voir effectivement dans quelle mesure le projet peut être réalisé au regard de la réglementation du PLU actuel parce que le PLU ne change pas du jour au lendemain. Toute mise à jour du PLU est portée à la connaissance de tous, avec des affichages à la Mairie, des publications dans la presse locale. L'architecte doit prendre contact avec les services de l'urbanisme ainsi que le pétitionnaire pour savoir ce qu'il a le droit de faire sur son terrain. Sur les aspects que vous évoquiez des limites séparatives entre voisins, il y a effectivement des règles à respecter pour les ouvertures, les distances.

#### ☑ Remarque : chargée d'études en planification habitat

Je souhaitais juste apporter quelques éléments de réponse : en fait vous avez accès à ce qu'on appelle « le géoportail de l'urbanisme ». Si vous allez sur internet, vous pouvez avoir accès à toutes les parcelles de Mayotte, donc vous êtes à même de pouvoir vérifier vous-même si votre projet est réalisable ou pas. Vous avez aussi un accès libre à ce qu'on appelle l'IAL : Information Accession Locataire. Vous pouvez aussi avoir la possibilité de vérifier si votre projet est en zone constructible ou pas, soumis à risque et quel risque. Toutes ces informations sont publiques et très facilement accessibles

#### Remarque - coresponsable sur le projet des fonds européens Interreg (fonds de coopération avec Mayotte, les Comores et Madagascar)

Effectivement il y a beaucoup de porteurs de projets qui viennent, qui ont des idées, qui ont des projets mais ils ne peuvent pas les financer faute de foncier alors qu'ils pourraient bénéficier de fonds FEDER.

Je voudrais aussi insister sur les risques climatiques et les catastrophes naturelles : une grande partie des habitations de Mayotte est située sur des terrains à risque lorsqu'il y a un cyclone ou des risques en lien avec les chaînes de volcans souterrains. Il y aura des catastrophes. Je pense qu'il faut l'évoquer.

#### ✓ Question (Une citoyenne de Mayotte)

Est-ce que toutes les communes de Mayotte instruisent les permis de construire? Je ne sais pas si on a des représentants de la DEAL qui peuvent répondre. Pour Mamoudzou, en tout cas, c'est le cas depuis 2006



#### ☑ Réponse de la DEAL –

Les maires ont la responsabilité des Permis de Construire. C'est le maire qui signe les Permis de Construire. Les maires peuvent s'appuyer sur la DEAL, qui donne un avis, que le maire est libre de suivre ou pas. Ensuite, la Préfecture assure le contrôle de légalité. Sur les deux communes de Petite Terre, l'instruction est assurée par la Communauté de communes de Petite Terre (CCPT). La Ville de Mamoudzou assure l'instruction de ses permis de construire. La commune de Koungou envisage aussi de récupérer l'instruction. La Communauté de Communes de la Côte Ouest (3CO) envisage également de créer un service d'instruction des permis. Les autres s'appuient sur la DEAL. Cela relève très clairement des processus de décentralisation et la DEAL encourage les collectivités à assurer ces missions au fur et à mesure de leur structuration et de leur montée en compétence, plutôt à une échelle intercommunale, ce qui permet de mutualiser les moyens.

#### Les propositions d'action

Intitulé et description	Acteurs à mobiliser	Délais
<ul> <li>Un projet de territoire</li> <li>Et mettre en cohérence les documents d'urbanisme</li> <li>Pour comprendre la logique d'ensemble et pouvoir communiquer, faire de la pédagogie</li> </ul>	Communes Intercommunalité	Court terme
Sensibilisation, communication,	Communes	Court
participation citoyenne	Intercommunalité	terme
<ul> <li>Impliquer la police de l'urbanisme et sensibiliser sur les zonages, les documents spécifiques</li> <li>Informer / former sur les sujets complexes         <ul> <li>PLU, PLUi, PLUiHD</li> <li>Permis de construire</li> <li>Permis d'aménager</li> <li>Zones à risque d'alea</li> <li>Zones naturelles</li> <li>Etc.</li> </ul> </li> </ul>	Conseils citoyens Associations Etat ARS DEAL EDM SMAE CAUE ADIL Agences d'urbanisme	1 à 3 ans
<ul> <li>Informer sur les sanctions avant de les</li> </ul>		
appliquer		
Modification des règles relatives à la flagrance		
<ul> <li>Passer de 48h à 5 jours</li> </ul>		



Renforcement des moyens de contrôle et des sanctions	Interco Communes	Court terme
<ul> <li>Mettre en place une police de l'urbanisme et prévoir la formation des agents</li> </ul>	Etat ARS DEAL	1 à 3 ans
<ul><li>Organiser des surveillances</li><li>Drones</li><li>Tournées sur le territoire</li></ul>		
<ul> <li>Police de l'urbanisme en premier lieu sur les chantiers en cours</li> </ul>		
<ul> <li>Appliquer les sanctions prévues, après une période de pédagogie</li> </ul>		
<ul> <li>Mettre en place des astreintes, Arrêté Interruptif de Travaux (AIT), travaux sous contrainte</li> </ul>		
Diagnostic de territoire		
<ul> <li>Imposer un PC pour toutes les constructions de moins de 10 ans, en laissant un délai (1 an ?) pour déposer un PC; Au-delà, PV d'infraction, doublement des taxes, etc.</li> </ul>		
<ul> <li>Recensement de l'habitat insalubre et compilation des données dans un SIG</li> </ul>		
Accompagnement technique et financier du pétitionnaire au PC	Architectes Notaires	
<ul><li>Par un dispositif d'aides</li></ul>	Géomètres DRFIP	
<ul> <li>Par un allègement des frais liés au dépôt de PC</li> </ul>	DEAL CAUE	
<ul> <li>Pour les démarches spécifiques : études de sol, aléas</li> </ul>	ADIL Agences d'urbanisme	
<ul> <li>En les orientant vers les acteurs compétents (CAUE par exemple)</li> </ul>	a arbanisme	



# Atelier 4 : Promouvoir le foncier pour un développement économique urbain

- Président : Mohamed MOINDJIE Directeur AMM976
- Rédacteur : Hindou MADI SOUF Ingénieure, Responsable Service Maitrise d'Ouvrage - CCI
- Gardien du temps: Anlaouia ABDOU Directeur ANRU +
- Intervenants: Kassim FIDALY (entrepreneur); Vincent LEBALINER (Inovista);
   Delphine SANGODEYI (Action logement); Jamel BEN SABRI (EPFAM); Marc-Henri DUFFAUT (DEAL)

#### Objectif

Plusieurs porteurs de projets publics et privés rencontrent des difficultés à implanter leurs projets. Le constat est édifiant et démontre qu'il faudrait 1.5 millions de mètres carrés pour combler les besoins en foncier. L'atelier n°4 invite les acteurs publics et privés dans un tel contexte de pressions démographique et urbaine, d'exigences économiques et de soucis écologiques, à trouver un mode de gestion capable de ménager les divers intérêts et de concilier tous les enjeux.

#### Partager les connaissances



- Constats posés par Vincent LEBALINER Inovista sur l'immobilier l'entreprise à Mayotte
- Vision globale du territoire : fondamentale
- Questions à prendre en compte : logement et immobilier d'entreprise
- Le foncier économique doit être au cœur de l'aménagement de la ville.
- Nombre d'entreprises à Mayotte

2021 : 1 800 entreprises2023 : 30 000 entreprises

- Enjeux à prendre en compte
  - Insularité



- Exception mahoraise : pas de capacités de stockage
- Secteurs d'activités majoritairement représentés
  - BTP + second œuvre
  - Commerce
  - Prestations intellectuelles

Le marché du foncier et de l'immobilier d'entreprise peut être qualifié de faible / restreint, voire opaque

- L'offre et le besoin en termes de foncier :
  - Immobilier 250 000 m2 actuellement (moins de 1m²/habitant, alors que, par comparaison, à La Réunion, on compte de l'ordre de 4 m²/habitant
  - Réel besoin :
    - 450 000 m2 actuellement
    - 1 500 000 m<sup>2</sup> en 2032
- Le schéma d'aménagement des ZAE a identifié 500 ha sur l'ensemble du territoire
  - o 0 ha supplémentaire sur Mamoudzou
  - o pour 2023 : il suffit de 200 ha sur les 500 pour combler les besoins
- Question du prix du foncier et de l'immobilier
  - C'est un facteur déterminant
  - A Mayotte, le prix du foncier, et notamment du foncier non aménagé, est très élevé (parce que les acheteurs sont prêts à y mettre le prix)
  - Les coûts de la construction sont en hausse
  - Il est complexe de trouver des entreprises pour construire, car toutes les entreprises fiables ont un plan de charge complet sur les 2 ou 3 ans à venir
  - Frais de notaire très élevés
- Autres problématiques à prendre en compte
  - La desserte en eau et en assainissement
  - L'approvisionnement électrique
  - Les déplacements
- La SIM réserve 20 000 m² dans les locaux qu'elle construit, pour les activités économiques :

Sud: 8 000 m²
 Centre: 8 000 m²
 Petite Terre: 4 000 m²

- Il faut travailler à construire la ville sur la ville, densifier : le bâti traditionnel R+2 / R+3 ne suffit pas, car le territoire est marqué par les surfaces importantes en zone naturelle ou en zone d'alea.
- Attention : en général, le foncier/l'immobilier privé existant (les maisons conçues pour l'habitation) n'est pas adapté pour les activités de bureau
  - Il faut mettre en place un accompagnement auprès des propriétaires fonciers pour l'aménagement de leurs parcelles dans un objectif d'accueil d'activités économiques



- Comment identifier les terrains disponibles / pertinents ?
  - Depuis le terrain ? (on voit un terrain vierge d'occupation, qui a l'air de convenir)
  - o Depuis le cadastre ?
- Aujourd'hui, certaines entreprises témoignent qu'elles sont installées sur un terrain par défaut, qu'elles souhaiteraient s'agrandir, qu'elles ne trouvent pas d'alternative et qu'elles ne peuvent plus répondre aux attentes de davantage de « Made in Mayotte », ni créer de nouveaux emplois.

#### Restitution de l'atelier 4

#### Mohamed MOINDJIE – Directeur AMM976

La CCI s'est fortement mobilisée sur cet atelier et les participants seraient restés des heures tellement le monde économique avait des choses à dire.

La question du périmètre a été posée car même si l'initiative vient du Maire de Mamoudzou, soutenu par d'autres acteurs notamment l'Association des Maires de Mayotte, le sujet concerne l'ensemble des territoires. Cette réalité du foncier concerne toute l'île donc le périmètre reste le territoire de Mayotte.

Chaque entité peut élaborer ses schémas, documents d'urbanisme à condition de respecter la loi. Pour autant, ces documents doivent correspondre à une stratégie territoriale.

Ce qui peut ralentir la dynamique foncière, c'est l'état des infrastructures avec beaucoup de débats autour de la question de l'eau, de l'énergie, des réseaux, avec beaucoup de temps perdu dans les déplacements.

Autre difficulté pointée par les participants à l'atelier : l'absence de stratégie. Il faudrait effectivement une stratégie de territoire sur l'aménagement du territoire, appropriée par toutes et tous.

L'île n'est pas extensible, c'est aussi un facteur bloquant . Le coût du foncier est élevé ; Il faut également noter la fiscalité, ainsi que, dans certains cas, la volonté politique qui pourrait aussi être un facteur bloquant.

Les participants à l'atelier 4 proposent de classer les actions à engager par thématique :

- Question de réduction des coûts et d'exonération de frais : du coût des notaires, des frais fiscaux, des coûts d'achat du foncier, des coûts de construction d'aménagement.
- Pratique des démarches administratives, de la planification et de l'aménagement
- Besoin de communication : informer le public, faciliter les démarches en créant peut-être soit un fichier unique soit une plateforme qui permettrait effectivement à chacun d'avoir la réponse qu'il attend.

Il a également été question de gouvernance à clarifier avec l'idée qu'il manquerait un guichet unique qui permettrait de faciliter les démarches des administrés.



#### Synthèse des constats

Où en est- t-on ?	<ul> <li>2 chiffres importants.</li> <li>Immobilier 250 000 m2 actuellement</li> <li>Réel besoin : 450 000 m2 et en 2032 1,5 million de M2</li> <li>Actuellement 500 Ha catégorisés pour les zones d'activité ; ils sont hors Mamoudzou</li> <li>pour 2023 : il suffit de 200 Ha sur les 500 pour combler les besoins</li> <li>Volonté commune des acteurs privés et publics sur ce sujet</li> <li>Des outils existent : le PLUI ;le Schéma d'Aménagement Régional ; schéma de de développement économique (SRDEII)</li> <li>Lois qui facilitent l'expropriation</li> <li>150 000 m2 de Zone d'activités économiques</li> </ul>
Où souhaite-t- on aller ?	Aménager les 200 hectares pour le foncier économique d'ici 2023
Avec qui ?	<ul> <li>Toutes les collectivités publiques (CD, EPCI, communautés de commune, mairies ; service de l'état)</li> <li>Les acteurs économiques et les aménageurs</li> </ul>
Ce qui va nous aider	
Ce qui va nous ralentir?	<ul> <li>Comment construire avec les problèmes d'eau, de réseaux, de coût, de voirie, de mobilité?</li> <li>Cout du foncier; cout de la fiscalité, cout de la construction et cout de l'aménagement</li> <li>Pas de stratégie partagée à l'échelle du territoire : chacun a son schéma; il faut de la cohérence territoriale</li> <li>L'ile est non extensible</li> <li>Il existe déjà du foncier mais il est mal utilisé</li> </ul>

#### Echanges avec la salle

#### ☑ Question:

Juste une question concernant le foncier pour le développement économique : on dispose à Longoni d'une zone industrielle et portuaire qui est gérée par le département. Il y a dessus de nombreuses parcelles qui ont été vendues ou pas payées, revendues, pas aménagées. Il y a des perspectives de développement de cette zone. Il faut effectivement faire venir des géomètres, faire peut-être une



route, faire venir l'eau, l'électricité ... c'est du boulot mais il y a beaucoup d'entreprises qui cherchent à s'installer, avec des emplois à la clé.

#### Réponse du 1<sup>er</sup> Vice-Président du Conseil Départemental

Au niveau de l'accompagnement je voulais quand même préciser que nous avons mis en place le CAUE, dont les bureaux sont à Dembéni : tous les Mahorais, tous ceux qui ont des projets, peuvent passer là-bas.

Pour ce qui concerne la zone de Vallée III à Longoni, c'est un sujet très problématique: nous avons commis toutes les erreurs : nous avons pensé qu'à un moment donné il fallait vendre toutes ces parcelles. Je ne suis pas convaincu que c'était la bonne solution mais je ne vais pas remettre en cause ce qui a été fait par mes prédécesseurs. Aujourd'hui on est en train de régulariser tout ça, de se dire que parce qu'effectivement nous avons voulu vendre, il y a des gens qui avaient un projet, qui ne s'est pas réalisé ; il y a des gens qui n'ont jamais pu acheter et aujourd'hui on est dans un système anarchique et complètement regrettable. Donc on va mettre de la cohérence. Nous avons publié un appel à projets et on a les zones ... J'ai demandé à ce qu'on patiente pour mettre de la cohérence, qu'on sache exactement qui est là et qui n'a pas vocation à rester sur ces parcelles-là. On travaille sur le sujet, qui est compliqué.

#### ☑ Autre Question

Une remarque: pour des demandes d'adresses de compteur on arrive très facilement à vérifier la propriété. On pourrait à ce moment-là inviter les gens à entamer une procédure et pour que cela soit le plus facile possible, ce serait intéressant d'avoir en fait des formulaires à disposition pour la demande au niveau du département ou au niveau de la procédure pour la CUF.

On a parlé pendant l'atelier de guichet, cela pourrait être à la CADEMA avec les techniciens qui maîtrisent l'ensemble de ces dispositifs. Actuellement il y a vraiment une volonté de se régulariser

- Question: Nous faisons aujourd'hui le constat que plusieurs d'entre nous sont réticents sur le fait de se positionner sur un secteur non viabilisé en se disant que les démarches vont être trop complexes.
- Réponse de Mme Hinou MADI SOUF: l'idée c'est de vraiment pouvoir aujourd'hui intéresser les porteurs de projets sur ces zones bidonvillisées et comment mobiliser les services, notamment des collectivités, pour accompagner les porteurs de projet sur ces zones bidonvillisées afin d'accélérer le processus de débidonvillisation et le développement sur ces secteurs par la suite.

Comment accélérer les démarches avec ses porteurs de projets pour permettre un développement plus rapide et donc éviter la bidonvilisation effective sur ces zones qu'on a appelé les bidonvilles de proximité, donc toutes ces cases qui se positionnent en limite de ville, puisque ce sont des zones qui sont entre guillemets « libres » car il ne s'y passe rien. Il y a tout un sujet effectivement sur l'aménagement de l'extrémité des villes, notamment pour éviter les bidonvilles.



#### ✓ Question

Les plus vieux ici savent que nous avions choisi depuis un certain nombre d'années les zones de développement sur l'ensemble de l'île. Il faut créer d'urgence des zones secondaires sur Dzoumogné, Combani, Chirongui et Petite Terre par exemple où l'on puisse implanter des entreprises.

Nous pensons que la route qui existe entre Combani et Bouyouni est une urgence. Elle existe, il faut l'aménager pour que le trafic puisse passer par là pour désengorger Mamoudzou.

#### ☑ Remarque – Service Foncier 3CO

Les agriculteurs vont avoir des soucis avec les futurs PLUI. Les zones agricoles risquent d'être plus impactées par la loi climat et résilience. De nombreux terrains vont être classés en zone naturelle et ne seront plus exploitables.

L'EPFAM apparemment dispose depuis 2019 du droit de préemption agricole, mais ils n'ont pas les dossiers pour s'assurer que les demandeurs disposent des compétences

Dernier sujet, celui des acquisitions « personnalisées », qui mobilisent des terrains, et qui empêchent la réalisation des projets pour l'intérêt public.

#### Les propositions d'action

Intitulé et description	Acteurs à mobiliser	Délais
<ul> <li>Communiquer sur les démarches en lien avec le foncier</li> <li>Une fiche pour comprendre ce qu'il faut faire, auprès de qui, avec quels documents, à quel coût et les délais d'instruction</li> <li>Finalisation et communication sur les documents d'urbanisme</li> </ul>		
<ul> <li>Optimiser les démarches administratives :         <ul> <li>Création d'un guichet pour mise en relation;</li> <li>Formation des agents ;</li> <li>Création d'une commission consultative pour les projets économiques (avec les acteurs économiques privés)</li> </ul> </li> </ul>		
<ul> <li>Imposer la construction de projets auto- suffisants en eau, énergie, etc.)</li> </ul>		

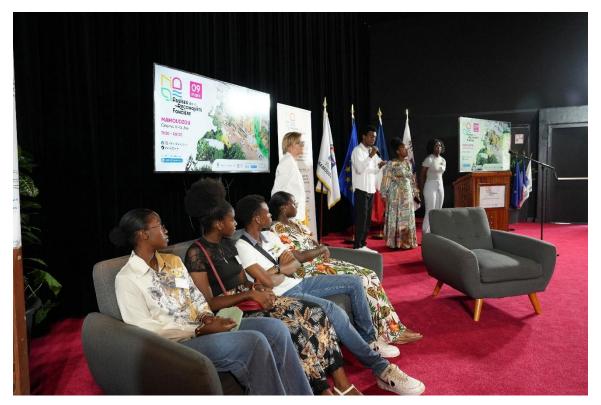


	Promouvoir des projets d'urbanisme complets Intégrant les activités économiques, les loisirs, l'habitat, les crèches Prévoir systématiquement un espace dédié  A la culture  Au sport  Al'art  Aux enfants	
•	Simplifier les procédures administratives <ul> <li>Faire des plus petites ZAC</li> <li>Imaginer les procédures agiles, plus réactives que la procédure ZAC</li> </ul>	
	Proposer des bâtis multi-usages o (une école qui se transforme en théâtre le soir)	
•	Travailler sur les coûts  Exonération des frais de notaires dans le cadre d'une transmission avec valorisation économique  Simplification et accélération du versement des fonds FEDER	
•	Prioriser les projets (avec une priorisation des projets publics)  O Commencer par des projets faciles, permettant de récupérer le foncier du SMIAM	
•	Mobiliser les outils existants pour avancer plus vite et gérer les situations complexes (indivisions)  O Actes	





### Le point de vue du Conseil Municipal des Jeunes



Créé en janvier 2017, le Conseil Municipal des Jeunes est élu pour 2 ans. Son objectif est de donner la parole à la jeunesse de la commune. Il est composé de 45 élus dont 13 adjoints, âgés de 12 à 16 ans. Il a un rôle consultatif. Les jeunes élus découvrent ainsi le fonctionnement de la démocratie, ils expriment et défendent leurs idées. Comme tout élu adulte, les jeunes sont conviés officiellement aux cérémonies de la ville telles que les commémorations, les vœux du Maire, les inaugurations.

Afin de nous initier à la vie politique et institutionnelle, nous participons à des voyages pédagogiques portant par exemple sur la connaissance des institutions de la République (séjour à Paris) ou la découverte d'une ville étrangère confrontée aux mêmes problématiques que la commune chef-lieu. C'est l'occasion pour effectuer des échanges culturels comme à Mombasa.

Des réunions plénières sont organisées 1 à 2 fois par an. Répartis par commissions, nous nous réunissons deux fois par mois pour travailler sur des thématiques portant un intérêt à nos projets : commission Environnement et Cadre de vie, commission Culture et Loisirs et la commission Sport et Sécurité. Ils disposent de 20 000 € de budget de fonctionnement.

Depuis sa création en 2016, 3 mandats se sont succédés avec comme mots-clés : respect, liberté d'expression, débat, collaboration.



À l'image d'un conseil municipal ordinaire, 49 membres jeunes, selectionnés par les 3 cantons de la ville de Mamoudzou travaillent durant leur mandat à des projets de tout ordre : culturel, humanitaire, social, sportif, éducatif, environnement ...

Notre participation aux assises de la reconquête foncière s'est faite en deux temps:

- Le 2 mars 2023: 38 jeunes du CMJ ont échnagé sur les thématiques des assises de la reconquete foncière. L'idée était de leur partager les obejctifs et de prendre leur avis.
- Le 9 mars 2023 : 7 d'entre nous ont participé à 3 ateliers.

Pour le premier temps, nous avons travaillé dans les conditions des ateliers à savoir : 4 groupes de jeunes repartis sur les ateliers des assises

- Accélérer la régularisation foncière en vue d'une reconquête durable
- Héberger et reloger les occupants sans droit ni titre pour libèrera le foncier
- Améliorer le respecter des règles de l'urbanisme
- Promouvoir le foncier pour un développement économique urbain

Apres explication des ateliers par Mme SOILIHI, nous avons eu 20 min pour échanger sur le sujet. A l'issur, 25 min pour partir d'un exemple concret et essayer de le résoudre en 10 étapes.

Sept d'entre nous ont voulu poursuivre leurs réflexions par la participation aux assises, le 9 mars. Il s'agit de M. Isaac ABSOIR, Mme Annaëlle MOUSSA, Mme Syana MALIKI, Mme Walia ATTOUMANI- HASSANI, Mme Fazda ABDALLAH, M. Isham YSSOUF et Mme Elyane MOGNE.

Nous avons pris conscience que nous étions concernés par le sujet parce que si les fonciers sont maîtrisés, nous, les jeunes, nous vivrons les décisions et projets mis en place par les autorités .

Aujourd'hui, nous avons participé à 3 ateliers. M. Isaac ABSOIR, Mme Annaëlle MOUSSA et Mme Syana MALIKI ont rapporté les propositions suivantes :

- Héberger et reloger les occupants sans droit ni titre pour libèrera le foncier
  - Syana disait qu'elle a compris des assises que les autorités ont perdu le contrôle des terrains; maintenant les gens construisent leurs maisons partout : côtés des rivières, ça pollue, dans les hauteurs et c'est très dangereux. Pour l'atelier, elle a compris la différence entre héberger et reloger.
  - Héberger : courte durée en attendant d'être reloger. Reloger : habitat longue durée.
  - Proposition: avant de faire les démolitions: réaliser une enquête pour savoir combien ils sont dans la famille. Donner les choix possibles d'hébergements aux familles, les aider à scolariser leurs enfants et les orienter vers des associations pour la suite: relogement, aide alimentaire.
- Améliorer le respecter des règles de l'urbanisme
  - En prenant, comme exemple « mon voisin Bacar construit sa maison après avoir obtenu son permis de construire. Il dépose son gravier devant chez lui et ça



déborde sur la route » proposition : il ne faudrait pas s'arrêter que sur l'attribution des permis pour les habitants. Il faudrait créer un service à la mairie pour accompagner les gens tout au long de leur construction pour être sur qu'il respecter la loi. Ces personnes doivent se déplacer aussi sur place.

- Promouvoir le foncier pour un développement économique urbain
  - Proposition: Créer une plateforme en ligne où les collectivités diffuseront les terrains disponibles (superficie, photos...) et les possibilités à exploiter ainsi les entreprises pourront se projeter facilement et auront des informations précises et rapides.



# Discours de clôture du Maire de Mamoudzou

















Avec la participation de









Mesdames et messieurs,

Nous voilà arrivé au moment de la clôture de cette journée d'Assises de la Reconquête Foncière.

Je souhaite avant tout adresser à chacun d'entre vous mes remerciements pour votre participation, votre mobilisation, pour les constats et les idées que vous avez partagées.

Nous sommes plus de 350 personnes à nous être mobilisés! Preuve, s'il en fallait encore, que les problématiques du foncier sont prégnantes et nous concernent tous.

J'ai conscience, ce soir encore plus que ce matin, de l'urgence et de l'impatience à avancer sur ce sujet de la maîtrise foncière.

Le travail que nous avons entamé ce jour se poursuivra dans les prochaines semaines et les prochains mois pour définir les actions de chacun et dresser un plan d'action clair, avec comme la dit le vice-président M. Salim Mdéré, une deadline à 10 ans, 15 ans.

Mais d'ores et déjà, je retiens des propositions qui me semblent très pragmatiques, très opérationnelles et qui devraient nous permettre d'avancer rapidement.

Dans l'atelier 1 sur la régularisation foncière, vous avez proposé la création d'un guichet unique. Cela semble être une plateforme idéale pour simplifier les démarches et l'accès aux informations.

Dans l'atelier 2 sur l'hébergement et le relogement des occupants sans droit ni titre, j'ai retenu la nécessité de mobiliser les logements vacants ou encore de développer le relogement in situ.

Les participants de l'atelier 3, sur le respect des règles de l'urbanisme, se sont accordés sur une application plus forte des règles de l'urbanisme et la mise en place de sanction appuyé par une police de l'urbanisme.

Enfin, parmi d'autres solutions, j'ai noté que la notion de guichet est revenue dans les débats autour de l'atelier 4 en faveur de développement économique urbain.

Il est indispensable de clarifier et compléter les procédures spécifiques aux grands types de situation, en s'appuyant sur les outils juridiques et fiscaux existants.

Parallèlement, il est évident qu'il faut compléter la connaissance du foncier et de son occupation avec le bon niveau de détail. Cela nous permettra d'inciter les habitants et les acteurs économiques qui rencontrent des difficultés à se rapprocher naturellement des services dédiés.

Si nous avons collectivement le courage de fixer des objectifs ambitieux en termes de délais et de nombre de parcelles à régulariser, il faut que nous sachions également mobiliser les moyens humains et techniques et les renforcer chaque fois que cela s'avèrera nécessaire.

Enfin, en mot de clôture des assises, il nous faut définir collectivement un calendrier de suivi du plan d'action qui émanera de ces assises et nous engager à tenir les délais.

Je vous remercie pour votre attention.



# Synthèse de la revue de presse<sup>1</sup>

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Revue de presse disponible en annexe 4















Avec la participation de











# Les journalistes présents aux Assises ont retenu les éléments suivants (leurs articles sont disponibles en annexe 3)

#### Les Assises de la Reconquête Foncière : un évènement attendu de tous

Les Assises sont un réel succès, marqué par une forte participation, en lien avec les enjeux et les attentes : elles ont rassemblé plus de 300 personnes et tous les décideurs étaient présents.

Les objectifs affichés pour cet évènement sont clairs :

- Repenser la politique foncière
- Dégager des priorités pour l'utilisation du foncier

" être un réel incubateur d'idées et de propositions"

Les participants ont exprimé des attentes concrètes pour la suite :

- Un plan d'action à mettre en place, à partir des propositions des Ateliers, intégrant notamment :
  - Un guichet unique pour la régularisation foncière

"beaucoup de mahorais ne savent pas à quelle porte frapper pour effectuer les démarches de régularisation foncière"

- Des avancées concrètes sur la régularisation foncière : 1/3 des parcelles occupées par des privés sont titrées, 2/3 restent à régulariser
- La mobilisation de logements vacants et extension des dispositifs d'accueils provisoires pour l'hébergement des personnes sans droit ni titre

"de nombreux refus de propositions de relogement sont liés à l'éloignement de la solution proposée par rapport à l'école des enfants ou à l'environnement familial"

 La mise en place de moyens (Police spécifique) pour faire respecter les règles et appliquer les sanctions

Les organisateurs, notamment le Maire de Mamoudzou, ont annoncé la mise en place d'un comité de suivi et leur souhait d'une mise en action rapide

"Ne pas attendre 10 ou 15 ans"

Les participants ont aussi exprimé des regrets

« Il aurait fallu plus de temps pour échanger »

#### Le Foncier, un enjeu majeur pour le territoire

La maîtrise et la régularisation du foncier sont essentiels

- Pour permettre le développement du territoire :
  - Hôpitaux
  - Routes
  - Ecoles
  - Logements décents



- Pour permettre la réalisation des infrastructures nécessaires
- Pour protéger, préserver et restaurer les espaces naturels
- Pour dégager du foncier spécifique :
  - o aux activités économiques :
    - 200 ha nécessaires ;
    - 500 ha disponibles mais des blocages empêchent leur utilisation ;
    - 250 000 m2 d'immobilier d'entreprise => moins de 1m²/habitant; c'est 4 m² à La Réunion par exemple et 7 m² à Bordeaux;
  - aux activités agricoles.
- Pour résorber les bidonvilles :
  - O Qui représentent 570 ha 13% du territoire de Mamoudzou;
  - Ce qui nécessite de proposer des solutions décentes d'habitat ;
  - Et dont les terrains pourraient accueillir des activités économiques.
- Pour des questions fiscales, qui impactent les budgets des collectivités: Le CD paie par exemple de l'ordre de 8 millions d'euros de taxe foncière chaque année pour le foncier qui lui appartient mais dont il n'a pas la jouissance.

Il y a urgence à accélérer les processus : « les autorités ont perdu le contrôle des terrains. »

#### La procédure de régularisation foncière

- Des outils existants : la prescription acquisitive par exemple
- Des actions déjà lancées
  - Pour le Conseil départemental
    - 26 000 parcelles, dont 14200 ont été bornées
    - Restent 900 ha à régulariser



# Résultats de l'enquête de satisfaction















Avec la participation de









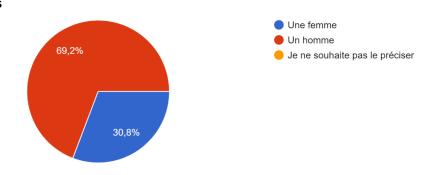
# Déroulement de l'enquête

- ☑ Mise en ligne du questionnaire le 21/03/2023
- ☑ Envoi du lien à l'ensemble des participants au séminaire le 21/03/2023 avec demande de réponse pour le 31/03/2023
- ✓ Analyse des réponses le 03/04/2023

## Réponses

#### 26 répondants

#### 1. Vous êtes

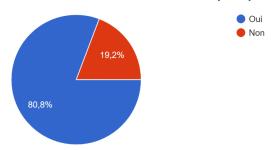


#### 2. A quelle structure appartenez-vous :

- Association / Syndicat professionnel (2 réponses)
- Bureau d'études (3 réponses)
- Communes et CCAS (9 réponses)
- Conseil Départemental de Mayotte (4 réponses)
- CUF (2 réponses)
- DEALM (2 réponses)
- Entreprises (2 réponses)
- o EPFAM
- o Intercommunalités (1 réponse)

#### **Avant les Assises:**

#### 3. Aviez-vous toutes les informations nécessaires pour participer à l'événement ?





#### 4. De quelles informations auriez-vous souhaité disposer avant l'événement ?

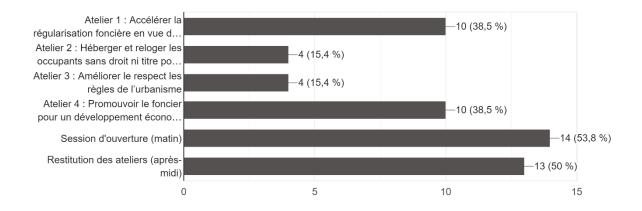
- Les Assises de la reconquête foncière en général
  - Une communication plus massive et anticipée : beaucoup plus en amont de l'évènement
  - o Les objectifs précis des assises en amont, les suites attendues en aval
  - Je n'ai pas directement trouvé l'accès en ligne au formulaire d'inscription.
  - Savoir la finalité des Assises et ce qu'on attendait de nous participants
  - Un support manuscrit

#### Les ateliers

- Les intervenants à l'atelier
- Le déroulé précis des ateliers
- Avoir plus d'informations sur les différents ateliers
- L'organisation et l'intitulé des ateliers. Je n'étais pas destinataire du mail sur les intitulés.
- o un mini CV des intervenants pour pouvoir poser des questions

#### Pendant les Assises

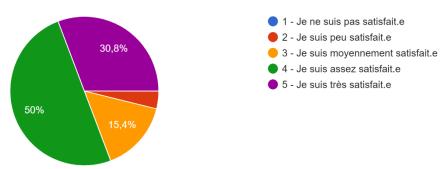
#### 5. A quel atelier avez-vous participé :





#### Satisfaction globale

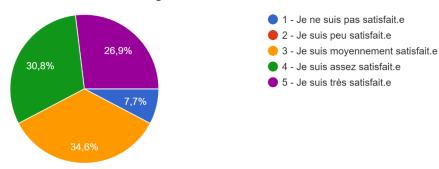
6. Sur une échelle de 1 (je ne suis pas satisfait) à 5 (je suis très satisfait), quel est votre niveau de satisfaction global sur le déroulement des Assises



80% des répondants sont globalement très satisfaits ou assez satisfaits du déroulement des Assises

#### L'animation et la conduite des ateliers

7. Sur une échelle de 1 (je ne suis pas satisfait) à 5 (je suis très satisfait), avez-vous été satisfait de la manière dont l'animation générale et les ateliers ont été conduits ?



- 57% des répondants sont globalement très satisfaits ou assez satisfaits de l'animation générale et de la manière dont les ateliers ont été conduits
- 34% sont movennement satisfaits
- 2 répondants ne sont pas satisfaits

#### ✓ Je suis très satisfait

- Intervenants et participants
- Des organisateurs et des orateurs qui s'expriment très bien
- Les acteurs concernés étaient tous réunis
- La foule mobilisée et la qualité des débats
- Les intervenants (rédacteurs et présidents et rapporteurs) ont été clairs et précis
- \* Organisation
- L'organisation de l'atelier 2 était fluide, bien menée et efficace, chacun a pu prendre la parole. Dans la globalité, les assises étaient d'un bon niveau avec des interlocuteurs et des intervenants de qualité.



 L'animation sous forme d'atelier et par la suite les restitutions ont permis à chacun de faire remonter son point de vue et d'avoir une vision d'ensemble de ce qui a été dit dans les autres ateliers.

#### ☑ Je suis assez satisfait

#### \* Intervenants et participants

 L'atelier a permis à beaucoup d'acteurs venant de la société civile et de la politique de s'exprimer et d'échanger sur leurs problématiques.

#### \* Organisation

- Dynamique, et respectant (presque) les horaires
- Je n'ai pas assisté à la première séance, et je n'ai pas terminé la séance de restitution
- Manque de places assises dans l'atelier4 et j'aurai voulu participer à l'ensemble des ateliers
- Réception des invités et animations de la session d'ouverture à la hauteur de l'événement
- o le déroulé a été respecté
- L'organisation était parfaite, et l'animation des séances était rythmée et bien prise en charge

#### \* Contenu

 Les explications étaient claires sur les différentes thématiques abordées et les échanges étaient fluides.

#### ☑ Je suis moyennement satisfait

#### \* Intervenants et participants

- L'atelier 4 était trop bondé, ce qui nous a fait permuter à l'atelier 1. A l'atelier 1 les intervenants n'ont pas compris le concept et sont arrivés avec une présentation déjà faite mais qui était loin de prendre en compte tous les paramètres et les réalités du territoire
- L'animation était bien. Néanmoins trop de vague pendant l'atelier [1], ce qui n'a pas permis de bien conclure l'atelier. Je suis resté sur ma faim
- Animation bien conduite, mais temps de concertation en groupe à préparer.

#### \* Organisation

- Les participants de l'atelier avaient beaucoup de choses à dire mais le temps imparti n'était pas suffisant pour avancer dans les débats.
- Mangue de temps pour aborder tous les points
- C'était trop court le temps accordé aux ateliers
- Il manquait de la communication à l'entrée du cinéma, et dommage que nous devions manger par terre à midi

#### \* Contenu

- Trop de monde, pas assez de réponses concrètes, guère de nouveautés
- Trop de remarques hors propos au début. Les petits groupes de travail auraient dû être lancés plus tôt afin de laisser plus de temps à la réflexion.



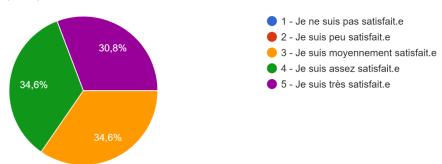
 La distinction constats/solutions était floue, des enjeux étaient soulevés et restaient sans réponse immédiate ou sans réponse, j'aurais apprécié un développement plus approfondi de l'étude Inovista. Le bateau était une jolie métaphore, mais au final pas très utile: manque de visibilité, de temps, de clarté, pas de visée opérationnelle.

#### ☑ Je ne suis pas satisfait

- Le retard du début a impacté l'efficacité globale de l'évènement (pourquoi pas sur 2 jours ?) Cela a empêché la nécessité de débattre sur les ateliers pour lesquels nous n'avons pas directement participé. Par exemple, à mes dépens, j'ai constaté qu'à l'issue de la restitution plusieurs sujets n'ont pas été abordés dans l'atelier 2, or, c'est vital pour la continuité et l'avancement des opérations d'aménagement sur le territoire.
- Beaucoup d'interventions hors sujet qui ne sont jamais recadrées par les animateurs voire qui donnent lieu à des réponses. Paroles données prioritairement aux élu.e.s présent.e.s et absence de médiation par les animateurs qui auraient dû prendre des séries de questions puis y répondre ensuite

#### Les sujets abordés

8. Sur une échelle de 1 (je ne suis pas satisfait) à 5 (je suis très satisfait), avez-vous été satisfait des sujets qui ont été abordés ?



#### ☑ Je suis très satisfait

- L'ensemble des points à traiter ont pu l'être dans le délai imparti
- Les sujets sont les leviers pour développer notre territoire
- Les sujets proposés ont été pertinents et attendus par tous les acteurs
- o L'essentiel des thématiques de la problématique foncière a été programmé
- Les sujets ont permis de traiter toutes les problématiques liées au foncier sur le territoire.
- Le sujet du relogement ou de l'hébergement est d'une urgence critique pour le territoire
- Des réponses ont été apportées à mes interrogations et des pistes de solutions ont été dégagées



#### ☑ Je suis assez satisfait

#### \* Le contenu

- Les sujets traités ont permis d'appréhender les enjeux de manière globale pour l'ensemble du territoire.
- Débats nourris, sujets variés et ouverts. Même si la solution est loin, les questions ont été soulevées.
- Atelier n°3 (Urbanisme) pas assez en profondeur.
- Sujets intéressants. Peut-être proposer un feuillet pour chaque atelier pour expliquer les notions abordées.
- Les thématiques retenues sont pertinentes au regard d'une stratégie foncière

#### \* Les solutions qui sont proposées

- Les problématiques ont été prises en compte et des outils de travail sont nécessaires, notamment les outils dématérialisés.
- o Il est urgent que les institutions fassent des permanences dans les collectivités.
- Les régularisations doivent être accompagnées et plus rapides.
- Peu de visibilité sur l'issue des assises et la transmission des idées.

#### \* L'organisation

- o Manque de temps pour traiter l'ensemble de la problématique
- J'ai regretté la durée limitée des ateliers

#### ☑ Je suis moyennement satisfait

#### \* Le contenu

- Sujets de fond éludés : fin de la procédure de régularisation à titre gratuit, politique foncière agricole
- L'ensemble des sujets n'ont pas été abordés. Ayant participé à l'atelier 1, j'ai constaté à la restitution que certains sujets n'ont pas été abordé sur l'atelier 2.
- Malgré la thématique qui portait sur les enjeux du foncier, les ateliers n'abordaient au final que trop peu les questions de développement urbain et rural.
- L'agriculture n'a jamais été un sujet

#### \* Les solutions qui sont proposées

- Aucune suite n'a été trouvée concrètement pour le occupants coutumiers, l'application de la loi Letchimy obsolète à Mayotte, les personnes mal logées et le cas des familles mahoraises qui souhaitent accéder à un LAS ou LATS
- Certaines interrogations restent non résolues
- Oui et non car on constate aujourd'hui, que ce sont nos élus qui ralentissent l'évolution foncière de Mayotte. Ils devraient mettre un système, qui permettrait aux mahorais de régulariser leur parcelle facilement et surtout à moindre coût financièrement.
- Les sujets avaient l'air intéressants et je m'attendais à avoir un objectif final dans
   10 15 ans à atteindre. Mais c'était des choses déjà évoquées auparavant.
- Aujourd'hui Mayotte a besoin de concret



- \* L'organisation
- La posture des encadrants de l'atelier 1 n'étaient pas propice à un échange libre et sans tabous

#### **Quelles suites**

9. Quels sont les 3 à 5 sujets que vous souhaiteriez continuer approfondir .

#### Les sujets à approfondir

8 grandes catégories de sujets à approfondir :

#### 

Sujets	Pourquoi
Moyens de lutte contre l'urbanisation sauvage	Pour préserver le potentiel agricole de Mayotte et favoriser l'installation d'activités professionnelles économiques
La connaissance du foncier, la gouvernance et la considération du désordre foncier, les points de blocage, l'adaptation aux contextes ultramarins de l'application du ZAN (Zéro Artificialisation Nette)	Parce que ce sont les défis à relever en Outremer
Lutte contre la spéculation foncière / mobilisation des fonciers publics / densification et renouvellement urbain / optimisation des sites soumis aux risques naturels	Dans un contexte de pénurie foncière, il faut identifier et mobiliser tous les leviers possibles permettant d'optimiser le foncier disponible et maîtriser les coûts



#### ☑ Communication / partage des informations

Sujets	Pourquoi
Création d'un support de communication commun à toutes les structures pour qu'un langage commun soit utilisé et accessible à toute la population.	Beaucoup de personnes renoncent à effectuer la régularisation foncière car elles ne sont pas correctement informées sur les différents acteurs et la procédure de régularisation foncière.
Une revue ou site qui communique les résultats des ateliers	Traduire les paroles en actes
Nouveau PLUi : présentation et mise en application	Atelier n°3 pas assez approfondi
Régularisation foncière des terrains départementaux : méthodes, mise en application et chiffres	Atelier n°3 pas assez approfondi
Régularisations, suivi et aides des terrains non titrés appartenant aux administrés en situation légale sur leur parcelle	La complication, la lourdeur et les frais administratifs sont un frein à la régularisation foncière des administrés
La régularisation foncière spécifiquement sur la ZPG (Zone des pas géométriques)	L'essentiel de la population urbaine y est localisée

#### ✓ Procédures

Sujets	Pourquoi
Accélérer la régularisation foncière	Besoins grandissants
Fin de la procédure de régularisation à titre gratuit	Sujets essentiels au développement réfléchi du territoire
Comment accélérer la régularisation des fonciers du département, du SMIAM (Syndicat mixte d'investissement pour l'aménagement de Mayotte) et des ZPG (Zone des pas géométriques)	Nous sommes à la traîne
Régularisation des écritures, la question des indivisions	Les informations du cadastre ne sont pas toujours à jour
Durée et moyens à mettre en œuvre pour la régularisation foncière.	Car il a manqué du temps et des échanges nourris sur les ateliers. Certains acteurs intéressants sur certains ateliers n'ont pas pu y prendre part.
Régularisation foncière pour les personnes en indivision et coutumier.	Inciter les gens à procéder aux régularisations
Police de l'urbanisme : formation, implication et contrôle des mairies	Atelier n°3 pas assez approfondi
Régularisation foncière, Coordination de l'ensemble des acteurs	Ce sont les sujets les plus concrets
La gestion du foncier. La bonne articulation des services de l'état. Les ressources humaines et financières accompagnant les solutions	Pour avancer dans la phase concrète des solutions
Allègement des charges pour le dépôt d'un permis de construire	



#### 

Sujets	Pourquoi
L'atelier 2 : héberger les personnes sans droit ni titre.	C'est la clé à la résorption des bidonvilles
Hébergement, mise à l'abri	Besoins grandissants
Reconquête foncière pour des logements en accession à la propriété	Le besoin est énorme mais presque pas d'offres
Le besoin en logements sociaux et les critères d'éligibilité en inadéquation	Le besoin est énorme mais presque pas d'offres
Logements pour les jeunes actifs et/ou en décohabitation	Le besoin est énorme mais presque pas d'offres
Le volet relogement est à approfondir. L'éligibilité des ménages et les critères sont à statuer et à adapter	Il a manqué du temps et des échanges nourris dans les ateliers. Certains acteurs intéressants sur certains ateliers n'ont pas pu y prendre part.
Le relogement	Aujourd'hui, c'est un enjeu majeur de notre territoire car la population ne fait qu' augmenter d'année en année. C'est une urgence de pouvoir rattraper le temps perdu avant que la situation ne nous échappe de nouveau.
Relogement des habitants sans titre	Vient en réponse aux problématiques du territoire
L'hébergement et le relogement des familles. La souplesse de l'Urbanisme pour répondre à l'urgence de la situation sur le territoire. La viabilisation de fonciers destinés au relogement ou à l'hébergement d'urgence.	En tant qu'acteur privé, nous avons besoin de visibilité pour sécuriser nos approvisionnements et nos délais, pour répondre au mieux au besoin de relogement.

#### 

Sujets	Pourquoi
Politique foncière agricole	Sujets essentiels au développement réfléchi du territoire
Foncier pour les agriculteurs professionnels	Pour préserver le potentiel agricole de Mayotte et favoriser l'installation d'activités professionnelles économiques
Privilégier les porteurs de projet agricole vert et métiers de la mer	Inciter les gens à procéder aux régularisations
Le foncier agricole, le respect du PLU, la répression des pratiques illégales d'aménagement, la régularisation des situations d'indivision, la régularisation complète par le CD des parcelles CNASEA (Centre national pour l'aménagement des structures des exploitations agricoles)	Sujets peu abordés lors des ateliers pour une partie. Propositions faites lors des discussions et qui méritent d'être mises en place



#### 

Sujets	Pourquoi
Foncier pour les entreprises	Impulser l'économie
Le lien avec le développement économique	Car cela touche mon champ d'intervention
Promouvoir le développement urbain et sensibiliser les autorités sur les besoins d'accompagner les porteurs de projet	Inciter les gens à procéder aux régularisations
Développement économique urbain	Aujourd'hui, c'est un enjeu majeur de notre territoire car la population ne fait qu' augmenter d'année en année. C'est une urgence de pouvoir rattraper le temps perdu avant que la situation ne nous échappe de nouveau.
Promouvoir le foncier pour un développement économique	Vient en réponse aux problématiques de ma direction

#### Foncier et préservation de l'environnement

Sujets	Pourquoi
Protection des ceintures d'agglomération contre l'artificialisation	Pour préserver le potentiel agricole de Mayotte et favoriser l'installation d'activités professionnelles économiques
Développement urbain, densité, alimentation, énergies renouvelables	Ce sont des enjeux fondamentaux pour le développement de Mayotte, actuel et à venir.
Le foncier pour le développement durable	Ce sont les sujets les plus concrets

#### Sous quelle(s) forme(s) poursuivre le travail?

- Groupes de travail
- Ateliers approfondis (cf CDHH -Conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement)
- Réunions d'information, délocalisées pour toucher le plus grand nombre et/ou webinaires
- o Dispositif d'accompagnement à destination des administrés
- Tables rondes
- o 2<sup>ème</sup> édition des Assises, avec plus de temps



#### Recommandations et participation à la suite de la démarche

#### 10. Y a-t-il autre chose que vous aimeriez nous dire ? Quelles sont vos recommandations ?

#### \* Poursuivre le travail et passer à l'action

- Il faut poursuivre ce travail important en fixant des objectifs et un calendrier de mise en œuvre des actions.
- Opération à renouveler
- J'aurais voulu participer à tous les ateliers. Au moins 3 jours.
- Les ateliers étaient un peu courts. Il aurait fallu au moins 1 à 2 heures d'échanges en plus.
- Continuer cette dynamique et rendre compte publiquement des avancées.
- Travailler sur des fiches actions en fonction des ateliers
- Favoriser le travail partenarial pour traiter la problématique du foncier et poursuivre le travail entamé
- Veiller à ce que ces réflexions aboutissent à la mise en place d'outils opérationnels et concertés qui s'imposent aux acteurs de la construction et de l'aménagement, publics et privés
- Garder une grande vigilance.

#### \* Organisation / animation

- Oser couper la parole des élus lorsqu'ils sont hors sujet
- Journée très agréable, l'animation était bien rythmée et fluide.
- Bonne organisation générale de ces assises
- Serait-il possible d'être notifié lorsque les Actes de la journée seront disponibles
   ?

#### \* Identifier et mobiliser des acteurs

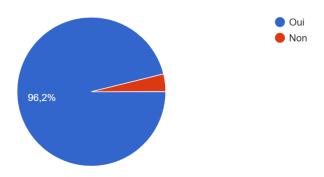
- Chaque partie prenante devrait désigner un référent dans sa structure pour que les mesures proposées à l'occasion des assises soient suivies d'effet.
- Rendre opérationnelles les conclusions des discussions, en y mettant les moyens humains

#### \* Informer / faciliter l'accès à l'information et à la régularisation

- Connaître l'avancement des régularisations faites sur Mayotte
- Faire une matinée de job dating avec les porteurs de projet pour leur présenter les terrains disponibles et accélérer leur mise en place.
- Nos élus doivent faciliter le moyen de paiement pour l'acquisition d'un terrain et créer un financement pour aider les requérants qui n'en ont pas les moyens.

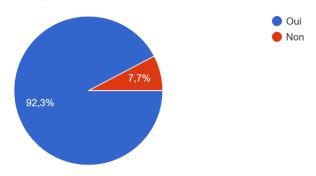
#### 11. Souhaitez-vous continuer à être informé de la démarche ?





1 personne ne souhaite pas continuer à être informée de la démarche

12. Nous autorisez-vous à conserver vos coordonnées pour vous tenir informée dans les conditions prévues par la RGPD ?



2 personnes ne nous autorisent pas à conserver leurs coordonnées.



# **Propositions** issues des Assises et Recommandations pour la suite





















## Les propositions issues des Assises et recommandations

Les échanges l'ont montré, la démarche amorcée par ces 1ères Assises de la Reconquête Foncière a suscité un intérêt fort auprès de participants nombreux et venant d'horizons variés.

Le défi que doivent relever les membres du Comité de Pilotage est maintenant de répondre aux attentes exprimées.

# Les points d'attention et recommandations

Il ressort des échanges et des propositions l'importance de poursuivre le travail en mode partenarial, car le sujet est vaste et complexe. Ainsi, il ne sera pas possible à un seul acteur de résoudre seul et de manière efficace l'ensemble des problématiques.

Pour compléter la démarche, il pourrait être pertinent d'associer d'autres acteurs majeurs sur le sujet , la SIM par exemple.

L'analyse des contributions conduit à recommander de mettre en place un dispositif régulier de pilotage des actions concrètes à lancer.

Ce dispositif pourra s'appuyer sur une animation par la Ville de Mamoudzou pour maintenir la dynamique en place.

# Le dispositif que nous conseillons de mettre en place

#### **Un COPIL**

- Participants:
  - M. le Maire de Mamoudzou, organisateur et animateur du COPIL
  - M. le Président de la CADEMA
  - M. le Président du Conseil Départemental
  - M. le Préfet de Mayotte
  - Mme la Présidente de la CUF
  - M. le Président de l'AMM
  - M. Le Président de la CCI
  - M. le Président de l'EPFAM
  - M. le Président d'ALMA
  - M. le Président du CESEM
  - M. le Président de la SIM
- Rôle / Objet :
  - o Prioriser les projets et les actions et, le cas échéant, modifier les priorisations ;
  - Faciliter la mobilisation des financements et le travail transversal interinstitutions;



- Prendre les décisions stratégiques
- Fréquence : 4 fois par an
  - Avril
  - Juin/Juillet
  - Septembre (Budget)
  - Janvier
- Ordre du jour-type
  - Suivi de l'avancement du plan d'actions : focus sur les actions à lancer et les actions en retard / à l'arrêt
  - Prise de décisions sur points de blocage éventuels
  - Pilotage des priorités
- Gestion du COPIL : systématiser
  - Un calendrier de travail établi sur une année glissante, mis à jour à chaque réunion;
  - Les invitations, à l'initiative de la Ville de Mamoudzou, au moins 1 mois à l'avance;
  - Un ordre du jour défini au moins 10 jours à l'amont du COPIL;
  - (Un support de présentation si nécessaire)
  - Un relevé de décision : participants/excusés/ordre du jour / informations à retenir / décisions prises / suites à donner
  - Un tableau de suivi des « Suites à donner »

## Des Groupes de travail

Un pour chaque sujet identifié comme prioritaire lors des assises (cf ci-dessous)

Des actions qui peuvent avancer rapidement	Des actions de fond, à conduire sur le moyen terme
<ul> <li>Communication, information, sensibilisation: Fiches informatives, qui constitueront à terme un guide</li> <li>Guichet unique</li> <li>Date-cible et jalons pour régulariser</li> </ul>	<ul> <li>Harmonisation et convergence des procédures</li> <li>Modification des règles de flagrance</li> <li>Promotion de projets d'urbanisme complets</li> </ul>
<ul> <li>Mieux contrôler et sanctionner</li> </ul>	<ul> <li>Promotion de projets d'urbanisme autosuffisants</li> </ul>
Un sujet urgent et complexe : l'hébergeme	ent

- Rôle / Objet :
  - Définir les actions concrètes ;
  - Mettre en œuvre les actions ;



- Reporter au COPIL.
- Livrables
  - Chaque groupe définit ses livrables, qui doivent être concrets : un document, une proposition de modification / de loi / de réglementation, une procédure, un aménagement, etc.
  - Le COPIL valide les livrables proposés
- Fréquence et durée de vie:
  - o Chaque groupe propose son calendrier de travail au COPIL, qui le valide
  - o A minima une réunion tous les 15 jours pour que le sujet avance
  - Lorsque l'ensemble des livrables sont validés, le groupe s'arrête. Il n'a pas vocation à perdurer dans le temps
- Participants et animation
  - Les participants de chaque groupe sont identifiés par les membres du COPIL;
  - La Ville de Mamoudzou organise la 1<sup>ère</sup> réunion de chaque groupe ;
  - Puis chaque groupe désigne son pilote et son secrétaire, qui se chargent respectivement de l'animation et des invitations / relevés de décisions.
  - Pour garantir la continuité des travaux, le pilote est désigné pour la durée de la démarche ; en revanche, le secrétariat du groupe peut être tournant.
- Gestion de chaque groupe : systématiser
  - o Un calendrier de travail établi sur 3 mois glissants, mis à jour à chaque réunion ;
  - Le rappel, d'une réunion sur l'autre, des prochains rendez-vous et leur mise à jour éventuelle;
  - Un ordre du jour défini au moins 5 jours à l'amont;
  - (Un support de présentation si nécessaire)
  - Un relevé de décision : participants/excusés/ordre du jour / informations à retenir / décisions prises / suites à donner
  - Un tableau de suivi des « Suites à donner »



# Les sujets à investir en priorité

Action // Groupe	Communication, informate et diffuser des fiches quutilisable par tous les parconcrètes	i constitueront à terme ortenaires avec la descr	un guide pratique iption de situations
Pilote	Ville de Mamoudzou – Nom ?	Membres CADEMA – Nom? CD Mayotte – Nom? CUF – Nom?	Etat – Nom ? EPFAM – Nom ? SIM – Nom ? ALMA – Nom ?
Livrables	Des fiches pratiques, diffusables en version papier / téléchargeables / consultables en ligne, y compris sur smartphone	Calendrier de travail	R1: semaine du 02/05/2023
« je suis un particulier, j'ai un acte rédigé par le cadi, je veux régulariser => où dois-je aller (nom, adresse, horaires d'ouverture, sur rendez-vous ou pas), avec quels documents, est-ce que ça va me coûter quelque chose // combien // quand devrais-je payer, combien de temps ça va prendre, etc.	« je suis un particulier, j'occupe un terrain depuis 30 ans mais je ne peux pas le prouver => où dois-je aller (nom, adresse, horaires d'ouverture, sur rendez-vous ou pas), avec quels documents, est-ce que ça va me coûter quelque chose // combien // quand devrais-je payer, combien de temps ça va prendre, etc. « je suis un acteur économique, je cherche un terrain pour implanter mon entreprise => qui peut me renseigner ? où dois-je aller ?	« j'ai un projet de construction ou d'extension sur une parcelle qui m'appartient, =>que dois-je faire et où dois-je aller pour être sûr d'être dans les règles (nom, adresse, horaires d'ouverture, sur rendez-vous ou pas), avec quels documents, est-ce que ça va me coûter quelque chose // combien // quand devrais-je payer, combien de temps ça va prendre, etc.	« je vis sur une parcelle dont je vais être délogée car il y a un projet d'aménagement => qui va m'accompagner, où puis-je me renseigner, etc.  Etc.
Budget		Contraintes à prendre en compte	
Financements mobilisables			
Indicateurs d'évaluation Commentaires			



Action // Groupe	Mise en place d'un guiche acteurs économiques, qu fiables et d'orienter vers	ui permettra de délivr			
Pilote	Ville de Mamoudzou – Nom ?	Membres	CADEMA – Nom?  CD Mayotte –  Nom?  CUF – Nom?  Etat – Nom?  EPFAM – Nom?  SIM – Nom?		
Livrables	Un guichet unique, intégrant un accueil physique sur rendezvous, un accueil téléphonique et un site web de type Agence en Ligne, utilisable également via un smartphone	Calendrier de travail	R1: semaine du 02/05/2023		
Budget		Contraintes à prendre en compte	Rigueur nécessaire pour la prise de rendez-vous et leur organisation		
Financements mobilisables					
Indicateurs	Existence d'un guichet unique (objectif : 1er janvier 2024)				
d'évaluation	Nombre de personnes accueillies par mois				
Commentaires					



Action // Groupe	Définition d'une cible p foncière de 95%	oour atteindre un tau	x de régularisation	
Pilote	CD Mayotte – Nom ?	Membres	CADEMA – Nom? Ville de Mamoudzou – Nom? CUF – Nom? Etat – Nom? EPFAM – Nom?	
Livrables	<ul> <li>Un calendrier-cible</li> <li>Des jalons intermédiaires</li> <li>Une identification des moyens à mettre en œuvre (ETP, positionnement, compétences, outils) pour atteindre l'objectif</li> </ul>	Calendrier de travail	R1: semaine du 09/05/2023	
Dudget		Contraintes à		
Budget		prendre en compte		
Financements mobilisables				
Indicateurs	Mesure de l'avancement // jalons intermédiaires			
d'évaluation	Mise en place des moyens identifiés			
Commentaires	S'inspirer de la démarche mise en œuvre pour l'Etat-Civil			



Action // Groupe	Ponforcement des me	yens de contrôle et des	sanctions				
Pilote	CADEMA – Nom ?	Membres	Ville Mamoudzou Nom? CD Mayotte Nom? CUF – Nom? Etat – Nom?	de _ _			
Livrables	<ul> <li>Des propositions concrètes d'organisation et de moyens, par exemple :</li> <li>Calendrier de travail (01/06/2023)</li> <li>Calendrier de travail (01/06/2023)</li> </ul>						
	Mettre en place une police de l'urbanisme et prévoir la formation des agents Organiser des surveillances Drones Tournées sur le territoire Police de l'urbanisme en premier lieu sur les chantiers en cours Appliquer les sanctions prévues, après une période de pédagogie Mettre en place des astreintes, Arrêté Interruptif de Travaux (AIT), travaux sous contrainte						
Budget		Contraintes à prendre en compte					
Financements mobilisables		·					
Indicateurs d'évaluation	Existence d'une police de Nombre de constats dress Nombres d'AIT Nombre de travaux sous c	és					
Commentaires							



Action // Groupe	Harmonisation / conv	ergence des procédures			
Pilote	CD Mayotte – Nom ?	Membres	CADEMA – Nom? Ville de Mamoudzou – Nom? CUF – Nom? Etat – Nom? EPFAM – Nom?		
Livrables	<ul> <li>Des procédures cohérentes entre les acteurs</li> </ul>	Calendrier de travail	R1: semaine du 09/05/2023		
	<ul> <li>Pour simplifier les démarches, les rendre plus compréhensibles, analyser les procédures propres à chaque acteur qui intervient dans la régularisation foncière et identifier les écarts (pièces à fournir, délais, coûts)</li> <li>Chaque fois que c'est possible, proposer une stratégie de convergence des procédures</li> </ul>				
Budget		Contraintes à prendre en compte	Respecter les attentes de chaque structure qui intervient dans la régularisation foncière		
Financements mobilisables					
Indicateurs d'évaluation	Nombre de procédures harmonisées Nombre de procédures posant des difficultés				
Commentaires					



Action // Groupe	Modification des règle	es relatives à la flagranc	e
Pilote	Etat – Nom ?	Membres	Ville de Mamoudzou – Nom ? CADEMA – Nom ? CD Mayotte – Nom ? CUF – Nom ?
Livrables	<ul> <li>Des nouvelles règles qui permettent un constat de flagrance sous 5 jours au lieu de 2</li> </ul>	Calendrier de travail	R1: semaine du 01/06/2023
	•		
Budget		Contraintes à prendre en compte	
Financements mobilisables			
Indicateurs d'évaluation	Délai de flagrance		
Commentaires			



Action // Groupe	Promotion des projet	s d'urbanisme complets	
Pilote	CADEMA – Nom ?	Membres	Ville de Mamoudzou – Nom ? CD Mayotte – Nom ? CUF – Nom ? Etat – Nom ? CCI – Nom ? EPFAM – Nom ? SIM – Nom ?
Livrables	<ul><li>Un projet-pilote</li><li>Un retour d'expérience :</li></ul>	Calendrier de travail	R1: semaine du 01/06/2023
	<ul> <li>Intégrant les activités économiques, les loisirs, l'habitat, les crèches</li> <li>Prévoir systématiqueme nt un espace dédié</li> <li>A la culture</li> <li>Au sport</li> <li>Aux enfants</li> </ul>		
Budget		Contraintes à prendre en compte	
Financements mobilisables			
Indicateurs d'évaluation	Existence d'un projet pilot Volume d'habitat Volume d'activités éconor Volume d'autres activités	miques associées	
Commentaires			



Action // Groupe	Promotion des proje énergie, etc	ets d'urbanisme auto	-suffisants en eau,
Pilote	Ville de Mamoudzou – Nom ?	Membres	CADEMA – Nom?  CD Mayotte –  Nom?  CUF – Nom?  Etat – Nom?  CCI – Nom?  EPFAM – Nom?  SIM – Nom?
Livrables	<ul><li>Un projet-pilote</li><li>Un retour d'expérience :</li></ul>	Calendrier de travail	R1: semaine du 01/06/2023
	<ul> <li>Intégrant         pleinement les         problématiques         d'alimentation en         eau potable,         d'assainissement, de         gestion des eaux         pluviales, d'énergie,         de déchets</li> </ul>		
Budget		Contraintes à prendre en compte	
Financements mobilisables			
Indicateurs d'évaluation	Existence d'un projet pilot Reproductibilité	re	
Commentaires			



Action // Groupe E:	Prise en charge de l'ho	ébergement	
Pilote	CADEMA – Nom ?	Membres	Ville de Mamoudzou – Nom ? CD Mayotte – Nom ? CUF – Nom ? Etat – Nom ? SIM – Nom ? ALMA – Nom ?
Livrables	<ul> <li>Un projet pilote d'hébergement</li> <li>Une procédure</li> <li>Des solutions d'hébergement</li> </ul>	Calendrier de travail	R1: semaine du 15/05/2023
	<ul> <li>Mettre en place des synergies, un pilotage partagé Communes et Interco, Etat, Conseil Départemental, partenaires sociaux</li> <li>Démarrer par un projet pilote</li> <li>Mettre en place un opérateur</li> </ul>		
Budget		Contraintes à prendre en compte	
Financements mobilisables			
Indicateurs d'évaluation	Nombre de solutions d'hé Nombre de logements Nombre de personnes cor		ce (nb de projet)
Commentaires			



# Le calendrier de travail

	Avril	Mai	Juin	Juillet/Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Janvier	Février	Mars
COPIL	Х		Х			Х			Х		
Communication : Fiches et Guide	Х	Х	Х		Х						
Guichet unique		Х	Х		Х	Х	Х	Х			
Calendrier cible		Χ	Х		Χ						
Renforcement des moyens de contrôle et des sanctions			Х		Х	X	X	X	X		
Procédures		Χ	Х		Х	Х	Х	Х	Х	Х	Х
Flagrance			Χ		Χ	Х	Х	Х	Х	Х	X
Projets urbanisme complets			X		Х	Х	Х	Х	Х	Х	Х
Projets urbanisme autonomes eau / énergie			Х		Χ	Х	Х	Х	Х	Х	Х
Hébergement		Х	Х		Χ	Х	Х	Х	Х		

# Légende :

Les actions qui peuvent avancer rapidement

Les actions de fond, à conduire sur le long terme

Un sujet urgent et complexe

.....

Actes\_v06.docx 123/145 17/04/2023



# Annexes























# Annexe 1 : Enquête de satisfaction

## Bloc d'accueil

Vous avez participé le 9 mars dernier aux Assises de la Reconquête Foncière, coorganisées par la Ville de Mamoudzou, la CADEMA, le Conseil Départemental, l'Etat et l'Association des Maires de Mayotte.

Nous vous remercions vivement pour votre mobilisation et la qualité des échanges sur ce sujet majeur pour le territoire mahorais.

Le travail que nous avons amorcé va se poursuivre, toujours de manière partenariale.

Ce questionnaire a pour objectif de recueillir votre avis sur le déroulement des Assises, sur le fond comme sur la forme, ainsi que sur les suites à envisager et les engagements à prendre.

Merci de prendre quelques minutes pour y répondre.

13.	Vou	s êtes
		Un homme
		Une femme
14.	Votr	re âge
15.	A qu	nelle structure appartenez-vous :
16.	Votr	re fonction :
17.	A qu	uel atelier avez-vous participé :
		Atelier 1 : Accélérer la régularisation foncière en vue d'une reconquête durable
		Atelier 2 : Héberger et reloger les occupants sans droit ni titre pour libérer le
		foncier
		Atelier 3 : Améliorer le respect les règles de l'urbanisme
		Atelier 4 : Promouvoir le foncier pour un développement économique urbain
18.	Sur	une échelle de 1 (je ne suis pas satisfait) à 5 (je suis très satisfait), quel est votre niveau de
	satis	sfaction global sur le déroulement des Assises
	1.	Je ne suis pas satisfait
	2.	Je suis peu satisfait
	3.	Je suis moyennement satisfait
	4.	Je suis assez satisfait
	5.	Je suis très satisfait

19. Sur une échelle de 1 (je ne suis pas satisfait) à 5 (je suis très satisfait), avez-vous été satisfait

de la manière dont l'animation générale et les ateliers ont été conduits ?



	1.	Je ne suis pas satisfait
	2.	Je suis peu satisfait
	3.	Je suis moyennement satisfait
	4.	Je suis assez satisfait
	5.	Je suis très satisfait
Po	urai	uoi :
	•	
		une échelle de 1 (je ne suis pas satisfait) à 5 (je suis très satisfait), avez-vous été satisfait
		sujets qui ont été abordés ?
	1	Je ne suis pas satisfait
		Je suis peu satisfait
		·
		Je suis moyennement satisfait  Je suis assez satisfait
		Je suis très satisfait
	Э.	Je suis tres satisfait
	Ро	urquoi :
21.	Que	els sont les 3 à 5 sujets que vous souhaiteriez continuer approfondir .
	1 -	
	Ро	urquoi :
	So	us quelle forme :
22.	AVA	ANT EVENEMENT : Aviez-vous toutes les informations nécessaires pour participer à
	ľév	énement ?
		Oui
		Non



23.	De quelles informations auriez-vous souhaité disposer avant l'événement ?
	1
	2
	3
24.	Y a-t-il autre chose que vous aimeriez nous dire ? Quelles sont vos recommandations ?
	1
	2
	3
25.	Souhaitez-vous continuer à être informé de la démarche ?
	□ Oui
	□ Non
М	erci de votre participation



# Annexe 2 : Lexique

AIT	Arrêté interruptif de travaux
ALMA	Action Logement Mayotte
AMM	Association des Maires de Mayotte
ANRU	Agence Nationale de la Rénovation Urbaine
Article 197 de	Après l'article 11 de la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant
la loi ELAN	dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer, il est inséré un article 11-1 ainsi rédigé :
	« Art. 11-1IA Mayotte et en Guyane, lorsque des locaux ou installations édifiés sans droit ni titre constituent un habitat informel au sens du deuxième alinéa de l'article 1er-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement forment un ensemble homogène sur un ou plusieurs terrains d'assiette et présentent des risques graves pour la salubrité, la sécurité ou la tranquillité publique, le représentant de l'Etat dans le département peut, par arrêté, ordonner aux occupants de ces locaux et installations d'évacuer les lieux et aux propriétaires de procéder à leur démolition à l'issue de l'évacuation. L'arrêté prescrit toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage de cet ensemble de locaux et installations au fur et à mesure de leur évacuation. « Un rapport motivé établi par les services chargés de l'hygiène et de la sécurité placés sous l'autorité du représentant de l'Etat dans le département et une proposition de relogement ou d'hébergement d'urgence adaptée à chaque occupant sont annexés à l'arrêté mentionné au premier alinéa du présent l. « Le même arrêté précise le délai accordé pour évacuer et démolir les locaux et installations mentionnés au même premier alinéa, qui ne peut être inférieur à un mois à compter de la notification de l'arrêté et de ses annexes aux occupants et aux propriétaires. Lorsque le propriétaire est non occupant, le délai accordé pour procéder à la démolition est allongé de huit jours à compter de l'évacuation volontaire des lieux. « A défaut de pouvoir identifier les propriétaires, notamment en l'absence de mention au fichier immobilier ou au livre foncier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune et sur la façade des locaux et installations concernés. « IlLorsqu'il est constaté, par procès-verbal dressé par un officier de police judiciaire, qu'un local ou une installation est en cours d'édification sans droit ni titre dans un secteur d'habitat informel au
	sens du deuxième alinéa de l'article 1er-1 de la loi n° 90-449 du 31



	mai 1990 précitée, le représentant de l'Etat dans le département peut, par arrêté, ordonner au propriétaire de procéder à sa démolition dans un délai de vingt-quatre heures à compter de la notification de l'acte, effectuée dans les conditions prévues au I du présent article. « IIIL'obligation d'évacuer les lieux et l'obligation de les démolir résultant des arrêtés mentionnés aux I et II ne peuvent faire l'objet d'une exécution d'office ni avant l'expiration des délais accordés pour y procéder volontairement, ni avant que le tribunal administratif n'ait statué, s'il a été saisi, par le propriétaire ou l'occupant concerné, dans les délais d'exécution volontaire, d'un recours dirigé contre ces décisions sur le fondement des articles L. 521-1 à L. 521-3 du code de justice administrative. L'Etat supporte les frais liés à l'exécution d'office des mesures prescrites. »
ASP	Agence de services et de paiement
CAPAM	Chambre d'Agriculture, de la Pêche et de l'aquaculture à Mayotte
CAUE	Conseil d'architecture et d'urbanisme de l'environnement
CDAC	Commission départementale d'aménagement commercial
CNASEA	Centre national pour l'aménagement des structures des exploitations agricoles
CUF	Commission d'Urgence Foncière
DEAL	Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
DUP	Déclaration d'Utilité Publique
EPFAM	Etablissement Public Foncier d'Aménagement de Mayotte
ESI	Etrangers en situation irrégulière
IAL	information accession locataire
IML	Intermédiation locative
LBU	Ligne budgétaire unique ; finance :
	<ul> <li>la construction de logements locatifs sociaux et très sociaux</li> </ul>
	et de <b>logements réservés à des publics ciblés</b> (EHPAD,
	logements étudiants, hébergement d'urgence);
	<ul> <li>- l'aménagement urbain et des actions foncières via les Fonds</li> </ul>
	régionaux d'aménagement foncier et urbain (FRAFU) ;
	- la résorption de l'habitat insalubre (RHI) ;
	- la réhabilitation du parc locatif social ;
	<ul> <li>- l'accession sociale à la propriété, destinée aux ménages sous plafond de ressources;</li> </ul>
	<ul> <li>- l'amélioration des logements des propriétaires occupants.</li> </ul>
LLTS	Logement Locatif Très Social
LLTSA	Logement Locatif Très Social Adapté
Loi Letchimy	Promulguée le 27 décembre 2018, la loi Letchimy a été portée par les
Lor Leterminy	parlementaires Serge Letchimy et Olivier Faure. Ils sont partis du



	constat que dans les <b>territoires ultramarins</b> , de nombreux biens immobiliers sont <b>détenus en indivisions successorales</b> par des <b>héritiers nombreux et géographiquement éloignés</b> les uns des autres. Ce type de situation peut rendre les échanges compliqués et mener à de véritables blocages en cas de projet de vente ou de partage. Elle vise à sortir plus facilement et rapidement de ces situations de blocage. Le texte s'applique aux <b>départements et régions d'Outre-Mer</b> et aux <b>collectivités</b> de Saint-Barthélemy, Saint-Martin et Saint-Pierre-et-Miquelon.
Maisons France Service	Une maison France services est, en France, une structure qui combine accueil physique et accompagnement numérique, et qui regroupe en un même lieu plusieurs services.
Prescription acquisitive	La prescription acquisitive est un moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession sans que celui qui l'allègue soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi.
PLU	Plan local de l'urbanisme
PLUI	Plan local d'urbanisme intercommunal
PLUIH	Plan local d'urbanisme intercommunal intégrant le Programme Local de l'Habitat
PLUIHD	Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements
POS	Plan d'occupation des sols
SAFER	Société d'aménagement foncier et d'établissement rural
SMIAM	Syndicat mixte d'investissement pour l'aménagement de Mayotte
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZAE	Zones d'Activité Economique
ZPG	Zone des Pas Géométriques



# Annexe 3 : Revue de presse

• Conférence de presse du 27 février 2023 – Intervention du Conseil Départemental A Mayotte, le foncier est l'enjeu majeur actuel, et ce dans le cadre du développement du territoire et des besoins grandissants en termes d'infrastructures et de réalisation des grands projets structurants.

Les ARF sont l'occasion de repenser la politique foncière dans sa globalité et de dégager les priorités en termes d'usage du foncier (concilier démographie en forte croissance et petitesse du territoire, enjeux économiques et environnementaux), la maîtrise du foncier étant la condition sine qua none pour la concrétisation des projets de développement du territoire.

Les grands acteurs vont être réunis pour échanger sur le sujet (CD, CADEMA, Mairie de Mamoudzou, Association des Maires, CUF, EPFAM) et permettre de dégager une stratégie foncière commune au bénéfice du développement de l'île.

### 4 ateliers sont prévus :

- ATELIER 1 = accélération de la régularisation foncière pour une reconquête durable
- ATELIER 2 = héberger et reloger les occupants sans droit ni titre pour libérer le foncier
- ATELIER 3 = améliorer le respect des règles d'urbanisme
- ATELIER 4 = promouvoir le foncier pour un développement économique urbain
   Ces ateliers vont traiter entre autres :
  - de la procédure de régularisation foncière au profit des particuliers menée par le CD et le travail de la CUF,
  - o de la protection, préservation et valorisation des espaces naturels et agricoles, par le respect des règles d'urbanisme (PLU, PC) dans les prises de décisions.
  - o du développement des zones économiques (ZAE, ZAC).

Le CD, en tant que premier propriétaire foncier de l'île² et porteur de projets, a une grande responsabilité en termes de ligne de conduite à adopter.

Il exerce plusieurs compétences liées au foncier :

- gestion du patrimoine foncier du CD (procédure de régularisation particuliers, entreprises et collectivités) – DAFPI-DGA ATDD,
- o aménagement, urbanisme et planification DAUPT-DGA ATDD,
- o développement économique DDEI-DGA DEATF,
- agriculture DRTM-DGA DEATF

Le CD se doit d'être force de proposition et acteur engagé dans la problématique foncière.

Actes\_v06.docx 131/145 17/04/2023

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> à nuancer : environ 15 000 ha dont plus de 90% en zones naturelles (réserves forestières incluses) et/ou agricoles.







# LE JOURNAL DE MAYOTTE

IDM Nº 2606 - Édition du 10 Mars 2023





Le journal de Mayotte - Vendredi 10 Mars 2023

#### 2

# **POLITIQUE :** Assises de la reconquête foncière : un événement qui était attendu de tous !

La salle de cinéma Alpa Joe était bondée ce matin. Il faut croire que la portée espérée a été atteinte. En même temps, il faut dire que le foncier a particulièrement animé l'actualité de Mayotte ces dernières semaines, tant il renferme de grosses problématiques pour tout un chacun. L'objectif des assises de la reconquête foncière était, justement, de venir apporter des réponses à nos innombrables questions.

#### Nous l'avions titré, c'est un enjeu pour tous!

L'événement a débuté par un petit film de présentation, avant d'enchaîner par des discours introductifs, où les représentants des diverses collectivités de l'île ont pu exposer les raisons pour lesquelles ces assises leur tenaient à cœur. Ambdilwahedou Soumaïla, maire de Mamoudzou, a ouvert le bal. Ses raisons sonnaient comme une évidence. L'une d'elle étant la lutte contre les bidonvilles. D'après lui, ces derniers représentent une superficie d'environ 570 hectares, soit 13% du territoire communal. Nous pensons bien sûr à Kaweni, considéré comme le plus grand bidonville d'Europe.

Pour Rachadi Saindou, il est également important de maîtriser le foncier, surtout dans le territoire de la CADEMA, qui regroupe « plus de 90 000 habitants » d'après lui, soit un tiers de la population mahoraise.

Madi Souf, président de l'association des maires a lui aussi pu s'exprimer sur les enjeux de ce foncier, au niveau des communes, notamment dans le développement de nouvelles infrastructures.

Quant au préfet, il est « essentiel » pour lui d'accélérer les choses. D'après ce dernier, l'aboutissement de plusieurs projets d'envergure, comme le radar météo France Mayotte ou la création d'une troisième retenue collinaire, dépend d'une reconquête foncière « durable et efficace ». En ce qui concerne le radar météo, nous avions expliqué cette navrante affaire qui implique le foncier du Conservatoire du Littoral, et dont le territoire aurait grandement besoin.

Enfin, concernant le département, qui détiendrait environ 150 km2, soit 40% du foncier de l'île, plusieurs enjeux s'entremêlent. L'un d'eux a été évoqué à plusieurs reprises, 80 à 90% de leur foncier se retrouve trouve dans une zone sensible. Autre enjeu, tout autant évoqué, est la récupération des terrains toujours détenus par le SMIAM. Dernier point, le côté financier. En effet, d'après Salim Mdéré, 1er viceprésident du conseil départemental chargé de l'Aménagement du territoire, des Infrastructures et du Foncier, le département paierait jusqu'à 8 millions d'euros d'impôts (sur le foncier), pour des parcelles occupées. D'où l'importance pour



La salle de cinéma Alpa Joe était bondée pour l'occasion

les habitants de « régulariser » leur terrain.

#### Accélérer la régularisation foncière, premier atelier de la journée

Que ça soit pour alléger les charges du département, ou tout simplement pour acquérir « officiellement » un terrain qui nous appartenait déjà « officieusement », l'atelier 1, sur la régularisation foncière, était « the place to be ». Il était animé par des représentants du département, de la Commission d'Urgence Foncière (CUF) et de la DEAL. Interrogée plus tôt, Ségolène de Bretagne, directrice du GIPL, de la Comission d'Urgence Foncière, nous donnait les grandes lignes de cette première thématique : « Cet atelier numéro un sera bien évidemment consacré au thème de l'accélération de la régularisation foncière. Dans un premier temps, un état des lieux sur tout ce qui a déjà été fait jusqu'à aujourd'hui, sera effectué. Disons que c'est une présentation

de chaque type de terrain présent à Mayotte et les grosses problématiques qui peuvent y exister. Ensuite, durant la deuxième partie, nous trouverons les solutions nécessaires. Il faut savoir qu'il y a d'ores et déjà des outils qui fonctionnent, notamment la prescription acquisitive trentenaire\*. D'autres moyens d'action existent, dont certains doivent être améliorés. C'est tout l'intérêt des échanges de ce matin. Pour résumer, nous allons informer la population sur leurs droits et obligations en temps que propriétaire, mais aussi sur la manière de prouver ce droit. Puis, nous effectuerons des travaux en petits groupes (de 3 ou 4). Chacun d'eux pourra faire des propositions pour améliorer les choses et qui s'inscrivent dans le cadre juridique. Certaines de ces propositions seront retenues. »

#### Un maire de Mamoudzou comblé

Comme nous vous le disions, du monde s'est mobilisé pour l'événement du jour, de quoi combler le maire. Ce dernier avait répondu à nos sollicitations : « Cet évènement était essentiel pour le bon développement de l'île. Voir aujourd'hui l'ensemble des décideurs et la population se réunir, afin de réfléchir ensemble, trouver des solutions, me comble de satisfaction. Je rappelle que c'est le territoire de demain que nous sommes en train de construire aujourd'hui. Il est essentiel que tout le monde puisse mettre sa main à la patte. »

Trois autres ateliers se sont tenus en même temps sur d'autres sites du chef lieu, à savoir, « l'amélioration du respect des de l'urbanisme » (atelier 3) à la salle Abdallah Houmadi de l'hôtel de ville, « la promotion du foncier pour un développement économique urbain » (atelier 4) à la salle de mariage de l'hôtel de ville, et enfin, « l'hébergement ainsi que le relogement des occupants sans droits ni titre pour libérer le foncier » (atelier 2), dans la salle de conférence de la



Les intervenants de l'atelier 1, sur l'accélération de la régularisation foncière. De gauche à droite : Bertheline Monteil, présidente de la CUF, Ségolène de Bretagne, Salim Mdéré Ier vice-président du conseil départemental, et Abdallah Hamidouni de la DEAL



### Le journal de Mayotte - Vendredi 10 Mars 2023



Ambdilwahedou Soumaila, était le premier à prendre la parole

CADEMA. Pour le maire de Momojou, la prochaine étape de ces assises est de mettre en place des plans d'action, en se basant sur les propositions qui auront été retenues à l'issue des échanges. Un comité de suivi sera également mis en place, à l'instar des assises de la sécurité et de la citoyenneté, pour veiller à la concrétisation de ces plans. Ambdilwahedou Soumaila insiste,

« certaines solutions seront plus urgentes, d'autres prendront un peu plus de temps. Mais le plus important important sera de parvenir à la réalisation de tous les objectifs fixés ».

#### Houmadi Abdallah

\*la prescription acquisitive = un des 3 moyens pour devenir propriétaire

d'un terrain. Les 2 autres moyens sont la succession et le contrat (achat de la propriété). C'est le code civil qui prévoit les conditions de cette prescription. S'être comporté comme un propriétaire, de manière publique, pendant au moins 30 ans, fait partie de ces conditions. Des factures ou des témoignages, entre autres, peuvent servir de preuves.

# Le parc naturel marin lance la 5e édition de son appel à projets « les ambassadeurs du lagon dans les villages »

Cet appel à projets s'adresse aux associations et collectivités de Mayotte. Les projets doivent s'inscrire dans une démarche de mobilisation citoyenne et doivent concerner plusieurs thématiques, comme le patrimoine naturel, le patrimoine culturel, l'usage durable, la pollution.

Les projets peuvent porter sur la mise en oeuvre d'actions de sensibilisation à l'environnement marin, la contribution à l'évolution des comportements vers des pratiques plus durables et respectueuses de l'environnement marin, ainsi que l'acquisition de connaissances sur le milieu marin et ses usages.



Les subvention peuvent aller jusqu'à 20.000 euros.

Dossier à transmettre avant le 30 avril et a adreser à parcmarin.mayotte@ofb.gouv.fr

Info: www.parc-marin-mayotte.fr

Actes\_v06.docx 135/145 17/04/2023

1





# Vendredi 10 Mars 2023 N° 4027 page 7

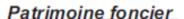
Quelques solutions entrevues seront mises en place prochainement dans les semaines, les mois, les années à venir.

Rassemblés d'abord dans la gran de salle du cinéma Alpa Joe, les participants ont commencé par écouter les constats, les besoins et les souhaits des orateurs.

Le maire de Mamoudzou. Ambdilwahédou Soumaila, a évoqué les bidonvilles qui occupent 13 % de la surface de sa commune. Il a été suivi par le président de la CADEMA (Communauté d'asselomération de Dembéni-Mamoudzou) qui a insisté sur les enjeux qui allaient être débattus au cours de œtte journée, œlle-ci a été qualifiée d'historique par Madi Madi-Souf. le président de l'association des maires.

# Des régularisations foncières

Salime Mdéré, le vice-président du Conseil Départemental, chargé de l'aménagement du territoire et du foncier, a rappelé que des régularisations foncières ontété effectuées après la promulgation de la loi du 3 septembre 1996. Elles ont concerné 26 000 parcelles et 14 200 d'entre elles ont été bornées. Il reste maintenant 900 hectares où ce travail doit être effectué. Il faut



# 350 personnes mobilisées pour démêler cet imbroglio territorial



mbiée plénière dans la salle du cinăn

d'hui, prévoir de pouvoir satisfaire les projets des col·lectivités et des intercommunalités, considérer les doléances des agriculteurs et voir comment elles s'articulent avec l'autosuffisance alimentaire que beaucoup souhaitent.

Maintenant le département paie près de 8 millions d'euros de taxes pour des terrains qui sont souvent occupés d'une manière illicite.

La dissolution du Syndicat Mixte Intercommunal d'Aménagement de Mayotte (SMIAM) a été déci-

tenir compte des réalités d'aujour- dée en 2015 mais n'est toujours pas effective. Le département demande de récupérer les bâtiments du siège de l'ancien syndicat, qui sont maintenant occupés par la CADEMA et de transmettre aux communes les espaces fon-

#### Des besoins évidents

Le préfet, Thierry Suquet, a pris la parole ensuite, il a jugé les travaux de cette journée parfaitement nécessaires en considérant les problèmes fonciers qui se posent pour la réalisation d'une nouvelle retenue collinaire, d'un hôpital supplémentaire, d'un nouveau radar

Le préfet a salué le travail des organismes qui permettent des avancées dans ce domaine malgré sa complexité. Il a cité la CUF (Commission d'Urgence Foncière). (Etablissement Public Foncier et d'Améragement de Mayotte), l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) qui aide à reconstruire la ville sur la ville... Il a annoncé une accélération des décasages dans les semaines à venir pour détruire des habitats illicites, insalubres et dangereux. Cela permettra de libérer des espa-

#### Le travail en 4 atdiers

Après une diffusion très difficile (de nombreux arrêts et des passages inaudibles) d'un petit film qui présentait les enjeux respectifs des 4 ateliers qui allaient durer pendant 2 heures, une partie du public est restée sur place pour constituer le 1 er atelier qui allait se pencher sur la régularisation foncière. 3 présidents encadraient œ groupe : Salime Mdéré , le vice-président du CD, et la présidente et la directrice de la CUF, Bertheline Monteil et Ségolène De Bretagne. Les gens qui s'étaient inscrits pour le second atelier qui avait pour sujet d'étude « L'hébergement des personnes sans droit ni titre » se sont rendus dans la salle de réunion de la CADEMA

Le troisième groupe a pris le chemin de la salle des mariages de la mairie de Mamoudzou pour travailler sur l'amélioration du respect des règles d'urbanisme.

#### Le 4ème atelier également à la mairie de Mamoudzou

Le groupe le plus nombreux s'est installé dans la salle des délibérations de la mairie sous la présidence de Mohamed Moindjié, le directeur de l'association

(suite page 8)



A fatelier 4, avec de g à d, Marcel Filmildy et Mohamed Moindjié

"Les Nouvelles de Mayotte" quotidien diffusé par abonnement sur internet, publié par "DM Editions" SARL de presse, au capital de 304 € B.P. 796 Kaweni 97649 Mamoudzou CEDEX Tet: 0639.68.65.65. E-mait: nouvdemay@wanadoo.fr . Gérante-Directrice de publication: Martine Herrmann. Rédacteur en Chef: Denis Herrmann. Dépôt légal: Octobre 2004 RCS: 117.99/2004 N° SIRET: 05439498600019. APE 221C. N° CPPAP:0127Y9258.5 Reproduction interdite: @ Les Nouvelles de Mayotte





#### Vendredi 10 Mars 2023 N° 4027 page 8

(suite de la page 7)

des maires de Mayotte, et de Marcel Rinaldy, du de la Chambre de Commerce et d'Industrie, président d'un groupe d'entreprises qu'il a fondées et dirigées. Il s'agissait de réfléchir à la manière de promouvoir le foncier pour un développement économique urbain

Vincent Le Baliner, fondateur et dirigeant de la société immobilière INOVISTA, spécialisée pour les entreprises, a évoqué l'étude, réalisée en une année, pour comprendre l'organisation de Mayotte. Les 30 000 entreprises locales sont dans l'impossibilité de se développer car elles manquent d'espace, il leur faudrait 200 hectares... 500 hectares cependant sont classés en zone de développement économique mais il existe des blocages pour les mettre à la disposition des en trepreneurs.

Il faudrait rééquilibrer le territoire qui concentre 7 immeubles sur 10 à Kawéni en sachant qu'aucun hectare n'est maintenant disponible sur Mamoudzou.

Un participant a signalé que les frais de notaire élevés constituent un frein à la vente des terrains... Dans chaque atelier les débats



De g à d, Bortheline Montail, Thierry Suquet, Rachadi Saïndou et Ambdilwahldou Soumailla

présentées l'après-midi.

## Les présentations des propositions retenues par le maire de

Ambdilwahédou Soumaïla, qui était à l'initiative de ces Assises Foncières et qui les a accueillies sur sa commune, a dressé une synthèse des propositions élaborées dans les différents ateliers.

Le 4ème et le 1er atelier ont tous deux demandé l'instauration d'un guichet unique pour la régularisa-

devaient aboutir à des propositions tion des titres de propriété et la promotion du développement urbain. Le 2ème atelier a demandé la mobilisation des logements vacants et l'extension des centres d'accueil provisoire pour régler le problème de l'hébergement des personnes sans droit ni titre. Le 3ème atelier estime que l'application des règles de l'urbanisme sera plus systématiquement respectée si les contrevenants subissent des sanctions dressées par un service de police affecté à la surveillance

de ces pratiques.

Le maire espère que ces mesures pourront rapidement être mises en place dans les prochaines semaines ou au plus tard dans les mois suivants et qu'il ne faudra pas attendre 15 ans, comme le craint Salime Mdéré, pour venir à bout de tous les problèmes fonciers...

M-B N



Ambdiwahidou Soumalla at Salima Mdárá



Echanges à fateller 3

Les Nouvelles de Mayotte" quotidien diffusé par abonnement sur internet, publié par "DM Editions" SARL de presse, B.P. 796 Kaweni 97600 Mamoudzou Tél: 0639.68.65.65. E-mait: nouvdemay@wanadoo.fr. Gérante-Directrice de publication: Martine Hermann Rédacteur en Chef. De nis Hermann. Dépôt légal: Octobre 2004 RCS: 11799/2004 N° SIRET: 05439498600 019. APE 221C N° CPPAP-0127Y9258 5 Reproduction interdite: © Les Nouvelles de Mayotte

137/145 Actes v06.docx 17/04/2023









# RECONQUÊTE FONCIÈRE

# SUR LE TERRAIN DES IDÉES



DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

UNE AGENCE INTERCOMMUNALE EN CRÉATION DANS LE SUD A CHICONI, UN ÉVÉNEMENT LEUR EST DÉDIÉ





Fl nº5414 Vendredi 10 mars 2023 - St Vivian

# ASSISES DE LA RECONQUÊTE FONCIÈRE

# "NOUS NE POUVONS PLUS SUBIR CET ENSAUVAGEMENT URBAIN!"



De gauche à droite, Madi Madi Souf, président de l'AMM976, Bertheline Monteil, présidente de la Cuf, le prêtet de Mayotte Thierry Suquet, Rachadi Saindou, président de la Cadéma, Ambdilwahedou Soumaila, maire de Marmoudzou et Salim Mdéré, premier vice-président du Département.

Plus de 300 personnes ont participé, ce jeudi 9 mars, aux Assises de la reconquête foncière, initiées par la ville de Mamoudzou, et organisées avec le concours de la préfecture, du conseil départemental, de la Cadéma (Communauté d'agglomération Dembeni-Mamoudzou), de la Commission d'urgence foncière (Cuf) et de l'association des maires de Mayotte. Les participants se sont réunis en quatre ateliers thématiques, pour discuter et faire émerger des idées et solutions concrètes pour mieux maîtriser et planifier l'espace à Mayotte.

Les autorités ont perdu le contrôle des terrains 
l' La phrase, prononcée en toute innocence 
par une lycéenne, membre du "conseil municipal des jeunes" de Mamoudzou, a fait sourire 
l'assemblée éunie dans la salle du cinéma Alpa 
Joe, ce jeudi 9 mars, dans le cadre des Assises 
de la reconquête foncière (voir encadré), bien 
forcée d'en constater la justesse. Plus tôt dans 
la matinée, le maire de Mamoudzou, Ambdilwahedou Soumaila, l'exprimait en d'autres termes. 
«Notre territoire s'est métamorphosé sous nos yeux", 
constatait-il, debout derrière son pupitre, pour 
introduire les travaux du jour. Nous avons vu nos 
villagers étendre, parfois de façon anarchique, et des 
villagers étendre, parfois de façon anarchique, et des



Plus de 300 personnes ont participé aux Assises, ce jeudi, rapporte la municipalité de Mamoudzou.





#### Fl nº5414 Vendredi 10 mars 2023 - St Vivian

bidonvilles pulluler dans nos communes", racontet-il, précisant qu'en 2020, 13 % de son territoire communal était recouvert par les bidonvilles, soit près de la moitié des zones construites. "Nous ne pouvons plus subir cet ensauvanement urbain! Ce développement au détriment des règles d'urbanisme et parfois sous couvert du droit coutumier, a déjà trop dégradé notre patrimoine naturel et nos conditions de vie... Ces assises sont un outil nécessaire pour qu'ensemble, nous partagions une vision commu sur le foncier. Ces ateliers doivent servir d'incubateurs d'idées et de propositions !" Le cadre est planté. Gouverner, c'est prévoir : il s'agit donc de discuter, de débattre, et de planter les graines qui, en germant, devront garantir la pleine maîtrise du foncier à Mayotte, condition sine qua non d'un "aménanement territorial durable ". "Avec du foncier. nous construisons les hôpitaux. Avec du foncier, nous construisons les routes !", argue Madi Madi Souf, président de l'association des maires de Mayotte (AMM976), pragmatique.

#### RÉGULARISER PLUS VITE

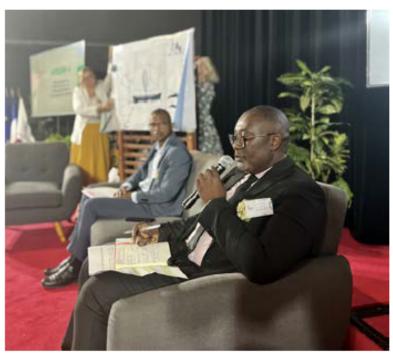
Chaque atelier permettait d'approfondir une thématique. Ainsi, le premier faisait la part belle à l'accélération de la régularisation du foncier. Beaucoup de Mahorais ne savent pas à quelle porte cogner pour effectuer les démarches de régularisation de leurs terrains ! ", interpelle Salim M'Déré. premier vice-président du conseil départemental chargé de l'aménagement, et rapporteur du premier atelier du jour, copiloté par Ségolène de Bretagne, directrice de la Cuf. Les travaux des participants ont ainsi mis en exergue le manque de connaissances - voire la méfiance - de la population vis-à-vis des mécanismes de régularisation foncière. Solution proposée ? Un guichet unique. potentiellement numérique, pour centraliser les demandes, clarifier et fluidifier les procédures. Dans le deuxième atelier sur le relogement, Tes constats sont simples", prône Psylvia Dewas, chargée de la résorption de l'habitat illégal et de la construction de logements sociaux à la préfecture de Mayotte, et désignée pour restituer les travaux de l'atelier. Nous manguons de places d'hébergement, et il y a urgence!" L'objectif est clair : en renforçant l'offre d'hébergement et de relogement, le foncier doit pouvoir être libéré plus rapidement. Les intervenants rapportent également la nécessité de reloger les ménages in situ. "Le premier argument de ceux qui refusent l'offre de relogement est le risque de déscolarisation de leurs enfants. Un ménage de Doujani qui se voit proposer un logement à Longoni préférera reconstruire une case en tôle 50 mètres plus loin pour que les enfants restent dans la même école", rapporte Elise Guilloux, de l'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (Epfam). Par ailleurs, la mobilisation des logements vacants, en incitant les communes à conventionner dans le parc privé, a été présentée comme une potentielle solution pour répondre any begoing les plus pressants

#### UNE POLICE DE L'URBANISME ?

De plus en plus de personnes construisent sur le terrain d'autrui, sans permis, ou construisent quelque chose de différent de ce pourquoi le permis leur a été accordé l', renseigne El Mahaboubi Omar, directeur général adjoint au développement urbain et à la stratégie territoriale de la ville de Mamoudzou, rapporteur de l'atelier consacré aux règles de l'urbanisme. "Pour autant, l'ensemble des communes sont doties d'un PLU (plan local d'urbanisme, NDLR). Il s'agit de mettre en application la réglementation existante !", appuie-t-il. Parmi les idées proposées : une police de l'urbanisme donc,



Quatre ateliers thématiques se sont tenus simultanément, respectivement au cinéma Alpa Joe, au siège de la Cadéma, et à l'hôtel de ville de Mamoudzou.



Mohamed Moindiié, directeur sénéral des services de l'AMM976, était charsé de restituer les échanses de l'atelier 4 : "Promouvoir le foncier pour un développement économique urbain".

l'échelle de l'île sur les règles de l'urbanisme, ou encore un accompagnement financier pour inciter la population à les respecter.

Enfin, et de l'aveu de son rapporteur, Mohamed Moindjié, directeur général des services de l'AMM976. l'atelier 4 "aurait pu durer des heures !" Quelques chiffres, glanés par le cabinet de conseil Inovista, brossent le tableau : l'immobilier d'entreprise représente aujourd'hui 250.000 m² à l'échelle de Mayotte, soit moins d'1m² par habitant, contre 4m2/habitant à la Réunion, et 7m2/habitant à Bordeaux, D'ici 2032, 1,5 millions

mais aussi une campagne de communication à de m² seront nécessaires pour combler les besoins en foncier destiné aux sociétés. Mais où donc installer les entreprises mahoraises? Pour Hindou Madi Souf, ingénieure responsable du service maîtrise d'ouvrage de la Chambre de commerce et d'industrie de Mayotte (CCIM) - que nous avions interrogée en amont de ces assises - les acteurs économiques ont une place à se faire sur les terrains dits "bidonvillisés". "Plusieurs d'entre nous sont réticents à se poser sur ce genre de foncier. L'idée est de pouvoir intéresser les porteurs de projets et leur rendre ces terrains accessibles rapidement", avance-t-elle. Les questions des loyers, des prix de ventes, de





FI nº5414 Vendredi 10 mars 2023 - St

la concentration des activités à Mamoudzou, ou encore de la cherté de logistique à Mayotte ont aussi été largement discutées.

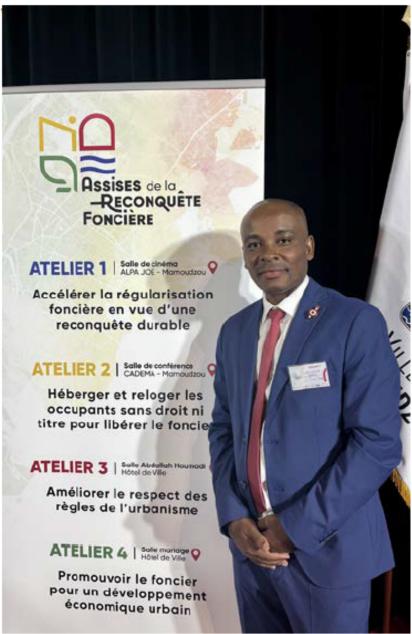
L'ensemble des travaux de ces Assises de la reconquête foncière feront l'objet d'une synthèse, et donneront corps dans les prochaines semaines à un "plan d'action clair qui permettra de reconquérir le foncier de notre territoire", conclut le maire de Mamoudzou. "On l'a vu, le sujet nous préoccupe depuis 1996 (N.D.L.R. première politique de régularisation foncière à Mayotte, consistant à reconnaître l'occupation coutumière des terres, et mise en œuvre par le CNASEA - Centre national pour l'aménagement des structures des exploitations agricoles). Chacun travaillait dans son coin, maintenant toutes les institutions vont travailler ensemble, et c'est la première satisfaction de cette journée". Un premier bilan pourra être tiré les 3, 4 et 5 juillet prochain au Porum de la ville mahoraise durable, annoncé par Yves-Michel Daunar, le directeur général de l'Epfam, et au cours duquel le sujet du foncier sera, sans nul doute, une nouvelle fois au centre des échanges.

Lucas Philippe

# COLLECTIVITÉS ET PRÉFECTURE MAIN DANS LA MAIN

L'éénement, initié par la municipalité de Mamoudzou, était organisé conjointement avec la préfecture, le Conseil départemental, la Cadema (Communauté d'agglomération Dembeni-Mamoudzou), la Commission d'urgence foncière (Cuf) et l'ÁMM976. Quatre ateliers thématiques participatifs se sont déroulés simultanément dans la matinée, réunissant chacun un large panel d'institutionnels et de professionnels de terrain directement concernés par les problématiques traitées.





Le maire de Mamoudzou, Ambdilwahedou Soumaïla, à l'initiative de l'événement, s'en est dit "três satisfait".



















OUVERT DU MARDI AU SAMEDI DE 17H00 à 21H00 0639 61 14 20



Bar restaurant le Mermo
 Place Mariage Mamoudzou



FRANCE MAYOTTE matin

N°2852 du vendredi 10 mars 2023

ASSISES DE LA RECONQUÊTE FONCIÈRE : DES PROPOSITIONS PRAGMATIQUES POUR AVANCER

# Ambdilwahedou Soumaila réussit le pari de faire prendre des engagements aux partis intéressées



# Amenagement

4

Les assises de la reconquête foncière se sont tenues hier à Mamoudzou en présence de nombreuses personnalités disposant de compétences et d'un champ d'action élargi pour réfléchir utilement et faire des propositions bienvenues

L'objectif des assises de la reconquête foncière était de mettre autour de la table tous les acteurs concernés par la problématique afin de mettre au point une stratégie commune porté par les collectivités territoriales pour recon-quérir le foncier. Le préfet de Mayotte Thierry Suquet a confirmé que l'Etat se positionnait en accompa-gnement des collectivités. Pour ce faire, il a rappelé que plusieurs outils étaient disponibles ; l'Anru pour la rénovation urbaine, la loi élan pour le décasage des bidonvilles, la régularisation et la titrisation des parcelles et enfin l'aménagement que l'Epfam porte avec succès.

Madi Souf, le président de l'Association des maires a rappelé qu'il était primordial de mettre fin à la construction des bidonvilles car ce sujet est évoqué par tous et qu'il est devenu un point de crispation. Au-delà des bidonvilles, se pose bien évidemment la question de la résorption de l'habitat insalubre mais aussi du parcours résidentiel des personnes précaires décasées jusqu'au logement tel que nous le connaissons, le chemin aujourd'hui reste long avec des outils à inventer.

Les travaux dans les 4 ateliers ont été salués par les organisateurs comme étant de qualité et susceptibles de faire bouger les lignes.

Le maire de Mamoudzou, qui était le chef d'orchestre de cette journée, s'est mon-tré très optimiste sur les conclusions. Il a rappelé les points saillants issus des ateliers notamment le fait que pour reconquérir le foncier, tous s'étaient mis d'accord sur le pas de temps qui s'étire entre 10 et 15 ans avec des actions qui produiront des effets à court terme et d'autres dont les effets seront plus longs à percevoir. En tout premier lieu, pour le maire de Mamoudzou, la mise en place d'une police in-tercommunale de l'urbanisme peut être faite rapidement en partenariat entre les 5 intercommunalités, ce qui permettra à tous les acteurs de terrain des services de l'État et des collectivités de collaborer avec ces polices



de l'urbanisme pour signaler les constructions de cases et lutter efficacement contre l'étalement urbain. Des sanctions sont à la clé y compris lors de construction sans permis de construire.

Parmi, les propositions saillantes de cette journée, la mise en place d'un guichet unique pour que les particuliers régularisent leurs parcelles aujourd'hui seul 1/3 des parcelles occupées par des privés son titrés les 2 autres tiers sont à régulariser, ce guichet unique proposerait l'avantage aux particuliers de ne pas se préoccuper de la bonne procédure à adopter, des profession-nels le feraient pour eux, il viendrait juste avec leurs besoins de régularisation. L'idée étant d'accélérer très vite cette étape de manière à avoir un panorama précis de qui occupe quelle parcelle, en vue ensuite de

pouvoir aménager.

Les réflexions ont aussi permis de proposer la mise en place d'un autre guichet unique pour le développement économique permettant ensuite aux aménageurs comme l'Epfam ou la Sim de pouvoir intégrer dans leurs opérations les besoins des entreprises.

Le maire de Mamoudzou a conclu son propos en remerciant les participants pour leur formidable mobilisation dans le cadre de ces assises il a aussi expliqué que toutes les propositions allaient être mises en forme et partagées très rapidement pour que chaque acteur s'engage sur le plan d'action et que le travail puisse commencer dans les meilleurs délais.

Anne-Constance Onghéna



FRANCE MAYOTTE matin

5

N°2852 du vendredi 10 mars 2023

ASSISES FONCIÈRES: A L'HEURE DE LA RECONQUÊTE...

# Dans quel état est aujourd'hui le patrimoine foncier appartenant au conseil départemental

# départemental.

Les assises de la recon-quête foncières se sont tenues et refermées hier avec 4 ateliers qui ont animé les débats et surtout les tables rondes (lire dans ce numéro). Mais qu'en est-il de l'état du foncier appartenant au conseil départemental en 2023 ?

Pour bien cerner le sujet Mayotte et ses 376 km<sup>2</sup> correspondent à 37 600 hectares dont 150 km<sup>2</sup> soit 40 % de l'ensemble appartiennent au conseil

Or, sur cette surface, 90 % ne peuvent être occupés dans la mesure où il s'agit d'espaces protégés à l'instar des réserves. Le département est donc le plus gros propriétaire ter-rien de l'île, ce qui peut se comprendre...

Voilà pour le tableau qui est simple mais il se com-plique ensuite. En effet, nombreuses sont les parcelles détenues par le dé-partement qui sont aujourd'hui occupées. Face à la situation, les élus ont par une délibération du 3 septembre 1996, mis



en place la Régularisation Foncière à Mayotte, sur les terrains non immatriculés du Département, avec, bien évidemment, trois critères bien précis : une occupation coutu-mière de plus de 10 ans, la mise en valeur du terrain et une occupation dite paisible.

Le travail d'identification des parcelles et de leurs occupants a été confié à un opérateur en l'occurrence, le CNASEA, aujourd'hui dénommé ASP. Qu'en est-il alors de ces occupations et des régularisations?

A ce jour, 26 000 parcelles ont été levées représentant 5 554 ha, soit 1/3 du fon-cier du Département. Sur les 26 000 parcelles levées par le CNASEA, 15 700 ont reçu un avis favorable représentant 4 200 ha.

Ainsi aujourd'hui, plus de 14 200 parcelles CNASEA

sont bornées et représentent plus de 3 300 ha. Un travail colossal a donc été réalisé puisqu'il ne reste plus de 900 ha de levée de CNASEA à borner en termes de régularisation Foncière.

Ces régularisations foncières sont indispensables dans la mesure où ce ne sont pas les occupants qui paient les taxes associées au foncier mais le département. Quand cela lui coûtait 1,8 millions d'euros en 2014, il doit débourser 7 millions en 2023...

Mais nombreuses sont encore les parcelles occu-pées illégalement sur le territoire empiétant sur la réserve qui doit pourtant servir à l'aménage-ment et au développement.

l'île est minuscule et doit faire face à une pénurie foncière générée par le grignotage illégal opéré depuis tant d'années sans que cela n'ait appelé de vives réactions du département et des élus. Les lignes sont donc en train de bouger. Avec la création d'une police foncière?

Samuel Boscher



