



**MINISTÈRES
TRANSITION ÉCOLOGIQUE
COHÉSION DES TERRITOIRES
MER**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Création d'une agence d'urbanisme et de développement à Mayotte

Rapport n° 013798-01

établi par

Brigitte BARIOL-MATHAIS déléguée générale de la Fédération nationale des agences d'urbanisme et Philippe SCHMIT, inspecteur général (CGEDD)

Décembre 2021

Les auteurs attestent qu'aucun des éléments de leurs activités passées ou présentes n'a affecté leur impartialité dans la rédaction de ce rapport

Statut de communication
<input type="checkbox"/> Préparatoire à une décision administrative
<input type="checkbox"/> Non communicable
<input type="checkbox"/> Communicable (données confidentielles occultées)
<input checked="" type="checkbox"/> Communicable

Sommaire

Sommaire	3
1 Le besoin d'ingénierie et d'accompagnement des collectivités territoriales pour appuyer les politiques de développement de Mayotte	7
1.1 Le besoin d'ingénierie et d'accompagnement	8
1.2 Au service des politiques de développement de Mayotte	9
2 Une création fortement souhaitée par les principaux acteurs du développement de Mayotte qui convergent sur les missions confiées à l'agence	11
2.1 Un consensus pour souhaiter la création à brève échéance d'une agence d'urbanisme et de développement.....	11
2.2 Une vision commune de ses objectifs et de sa montée en charge	11
2.3 Des attentes identifiées à court et moyen termes.....	12
3 Le projet d'agence basé sur un équilibre entre les acteurs, dédié à l'observation et à l'accompagnement des collectivités territoriales apparaît comme mûr et attendu.....	15
3.1 La recherche d'une gouvernance équilibrée	15
3.2 Un financement esquissé à confirmer.....	17
3.3 La mutualisation des structures, une exigence ; une maison des projets, un outil innovant et utile à concevoir dès aujourd'hui	19
4 Annexes	23
4.1 Lettre de mission.....	24
4.2 Liste des personnes rencontrées.....	26
4.3 Ebauche de statuts du projet d'agence	28
5 Lettres d'informations diffusées par la mission à ses interlocuteurs au fur et à mesure de ses travaux.....	42
6 Glossaire des sigles et acronymes.....	58

Résumé

Mayotte est un des derniers territoires ultramarins avec la Guadeloupe à ne pas disposer d'une agence d'urbanisme. L'archipel est pourtant l'un des territoires de France où le besoin de prospective, d'observation, de coordination des acteurs, d'étude de projets structurants, d'élaboration conjointe est le plus prégnant.

Alors que l'État consacre depuis 2016 de nouveaux moyens en matière d'aménagement à Mayotte, qu'il accompagne le territoire dans ses stratégies à 15 ans, le temps est venu de renforcer la compétence des collectivités territoriales pour organiser un aménagement du territoire cohérent permettant la réalisation de projets urbains, favorisant le renouvellement urbain et un habitat abordable adapté au contexte mahorais, contribuant à une structuration opérationnelle du système de mobilité encore très insuffisant à Mayotte, prenant en compte les questions foncières, de l'énergie, les besoins colossaux de logements, les ressources vivrières comme la formidable biodiversité de l'archipel et de son lagon.

Le projet d'agence d'aménagement et de développement de Mayotte, initiée par le conseil départemental, l'association des maires et l'État rencontre une forte adhésion des parties prenantes. La mission CGEDD - Fnau en définit les objectifs prioritaires (prospective, observation, accompagnement des collectivités locales, élaboration de projets) et les domaines d'intervention (planification, foncier, habitat, mobilité, appui au futur schéma d'aménagement régional, préservation des ressources, développements urbain et économique, travail sur les enjeux systémiques, réponses aux enjeux démographiques, conseils en matière d'implantation et de développement d'équipements publics...).

L'agence serait constituée via une association loi 1901. Sa gouvernance serait assurée via une assemblée générale comprenant tous ses membres et un conseil d'administration pourvu de 6 collèges (État, Conseil départemental, EPCI, Communes, Opérateurs et de divers acteurs des politiques d'aménagement et de maîtrise d'ouvrage publique de l'archipel). En complément, l'agence disposerait d'un comité des partenaires rassemblant l'aéroport, le port, le CAUE, Electricité de Mayotte, la Mahoraise des eaux, Orange, l'Agence de la transition écologique (ADEME), la Caisse des dépôts/Banque des territoires et l'agence française de développement.

Le budget annuel de l'agence, au terme de la troisième année, serait d'environ 980.000 € pour une structure comptant environ une douzaine de salariés. Pour limiter les coûts de gestion des différentes structures (Conseil d'architecture d'urbanisme et d'environnement en cours d'installation, association pour l'information sur le logement et guichet énergie potentiellement demain), la mission propose de créer une « maison des projets » les accueillant et organisant la mutualisation entre elles des fonctions support.

Le projet d'agence est désormais largement écrit et ses suites dépendront principalement de l'engagement des acteurs locaux.

Introduction

Mayotte est aujourd'hui le département français le moins développé. Les causes en sont multiples : la très forte pression démographique, l'immigration importante, la départementalisation récente, la faiblesse des ressources permettant un développement local.

L'étroitesse de ce territoire de 376 km² (3,6 fois la superficie de Paris) très vallonné qui accueillait officiellement en 2017 256 500 personnes, mais sans doute davantage compte tenu du nombre élevé de personnes arrivées clandestinement et non recensées rend la pression sur le foncier très importante. Elle conduit à s'interroger sur la capacité des pouvoirs publics à faire face à une situation aussi exceptionnelle.

La départementalisation intervenue le 31 mars 2011 a conduit à évoluer sur le plan statutaire et à intégrer au fur et à mesure les dispositifs applicables aux autres départements d'Outre-mer. Le statut de région ultramarine n'a pas été conféré à la collectivité départementale de Mayotte, bien qu'elle dispose de certaines compétences qui échoient ailleurs à la région. En matière d'aménagement, il en est ainsi de l'approbation du schéma régional d'aménagement (SAR)¹ qui résulte en premier lieu d'une élaboration pilotée par le conseil départemental de Mayotte.

Depuis la départementalisation, l'État a mis en œuvre d'importants dispositifs d'accompagnement aux collectivités territoriales et aux populations. La création d'un rectorat de plein exercice, d'une agence régionale de santé, le renforcement du contrôle migratoire, l'élaboration d'un plan global de transports et de déplacement, la décision de relance du projet de piste longue de l'aéroport, la création d'un établissement public de foncier et d'aménagement (EPFAM), le lancement d'une opération d'intérêt national, la mise en place d'une commission d'urgence foncière constituent autant de marques de l'évolution en cours, celle d'un renforcement sensible de l'action des pouvoirs publics et de l'État en particulier auprès des collectivités territoriales de Mayotte.

Dans ce contexte, de nouveaux outils connus de nombreux autres territoires français sont apparus nécessaires à Mayotte. La création d'un Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE) a été actée par les élus du conseil départemental de Mayotte et validée par le ministère de la culture. La création d'une agence d'urbanisme était recommandée dans un rapport de mars 2015 du CGEDD² qui la présentait comme « agence d'aménagement et de développement » et en mentionnait la relative urgence. À plusieurs reprises, comme lors des événements de mars/avril 2018 « grève générale à Mayotte » la question des moyens d'ingénierie dont dispose le territoire s'est posée. Elle a été partiellement traitée du côté de l'État par un renforcement des services apportés aux communes par les capacités préfectorales d'ingénierie. Mais l'ampleur des missions et les défis à relever exigent d'aller plus loin.

C'est le sens du courrier envoyé en novembre 2020 par le président de l'Association des maires de Mayotte, le président du Conseil départemental et le préfet au président de la Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU) et transmis au ministre en charge des questions d'aménagement. L'objectif était de solliciter l'engagement d'une mission visant à examiner l'opportunité, la faisabilité et le cas échéant à organiser la préfiguration de cette agence.

En vertu d'une note technique de 30 avril 2015³, le ministre chargé de l'urbanisme a précisé que lorsqu'une création d'agence était envisagée, un représentant pour la FNAU et un membre du Conseil

¹ Il fait l'objet d'un décret en Conseil d'Etat contrairement aux collectivités d'Outre-mer et à la Corse qui approuvent leur document stratégique d'aménagement.

² Rapport n°009571-02 Plan d'actions pour le développement urbain durable à Mayotte, p 34, rapporteur : Philippe Schmit, CGEDD, mars 2015,

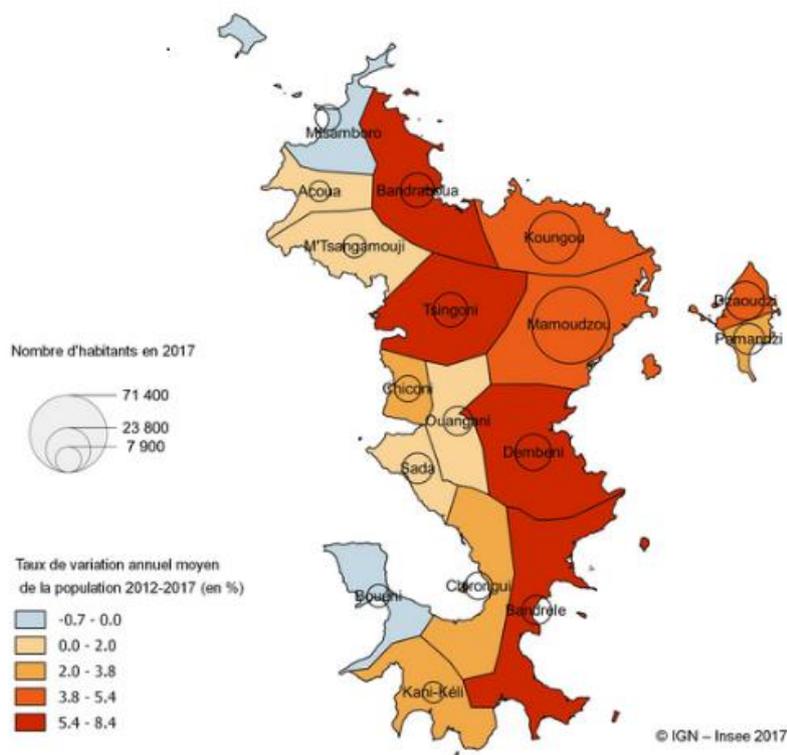
³ Relative aux agences d'urbanisme : conditions de fonctionnement, modalités de financement et rôle des services de l'Etat NOR : ETLL1509571N.

général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) pour le ministère conduiraient les missions exploratoires et de préfiguration. Le président de la FNAU désignait Mme Bariol-Mathais, déléguée générale et le vice-président du CGEDD, M. Schmit, inspecteur général pour mener cette mission. La mission a débuté en mars 2021.

1 Le besoin d'ingénierie et d'accompagnement des collectivités territoriales pour appuyer les politiques de développement de Mayotte

Mayotte est un département jeune dont les collectivités locales sont récentes. Les 17 communes ont été officiellement créées par le décret du 18 mai 1977, la décentralisation date de 2008, le premier établissement public de coopération intercommunale de décembre 2014, la fiscalité locale de 2015.

La forte pression démographique (+3,8% par an) et les surfaces constructibles limitées par la topographie du territoire rendent difficiles l'exercice par les élus des compétences de droit commun. Le quotidien d'un édile mahorais est très différent de celui d'une commune de métropole ou des autres Outre-mer. A Mayotte, le quotidien est de trouver des places pour scolariser les nouveaux arrivants, de construire des bâtiments scolaires, d'apporter les services aux nouvelles populations installées pour la plupart dans l'informel (chez un membre de leur famille ou sur un terrain appartenant à autrui), de tenter d'apporter des réponses aux questions d'emploi, aux problèmes sanitaires rencontrés (lutte contre la dengue et le chikungunya)...La pression du quotidien ne facilite pas l'émergence de regards et de débats stratégiques sur l'aménagement et les réponses aux besoins de développement de Mayotte. L'avenir se construit difficilement lorsque le besoin d'agir au quotidien est si prégnant.



Populations municipales et taux de variation annuels moyens entre 2012 et 2017 (en %), source INSEE

1.1 Le besoin d'ingénierie et d'accompagnement

Les 17 communes, les 5 établissements publics de coopération intercommunale et le conseil départemental sont aujourd'hui sous-dotés en matière d'encadrement. Compte tenu des particularités évoquées plus haut, les élus de Mayotte n'ont pas à leur disposition l'ingénierie renforcée dont a nécessairement besoin un territoire soumis à une forte pression migratoire et urbaine. Confrontés à ces dynamiques, ils sont assez démunis. Dans un certain nombre de domaines, l'État a dû prendre le relais. Il en est ainsi pour la construction d'une partie des établissements scolaires. Une cellule d'ingénierie assure la conception et en pilote la réalisation pour les communes, le rectorat pour le niveau secondaire.

La crise du logement que connaît Mayotte est liée à la forte demande mais aussi à l'arrêt de la « case SIM » habitation prototypée fabriquée avec un recours important à la main d'œuvre locale et arrêtée à la suite d'une décision gouvernementale dont les conséquences n'avaient pas été appréhendées. Il s'en est suivi plus d'une décennie d'arrêt de la construction de logements sociaux et l'explosion de l'habitat informel. Là encore, malgré la bonne volonté des élus locaux, les pouvoirs dont ils disposent pour résoudre les questions de logement s'avèrent tellement réduits qu'ils font face avec des moyens de fortune aux flux constatés sans pouvoir y répondre.

L'État a pris conscience des obligations que créait la départementalisation, de l'évolution non maîtrisée de l'aménagement informel de Mayotte et du coût différé qu'il représente pour la collectivité nationale. Celle-ci doit souvent via des opérations de résorption de l'habitat insalubre rattraper ces errements dans les politiques d'aménagement. Il a donc décidé d'assurer l'appui opérationnel à la collectivité départementale pour l'élaboration de son schéma d'aménagement régional (SAR) et la création d'une opération d'intérêt national (OIN). En créant l'établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM), il apportait déjà une première réponse opérationnelle aux besoins des collectivités locales tant en matière de maîtrise des terrains que dans la conception des projets qui associe désormais davantage les élus des communes. Par ailleurs, à la suite de la mission du CGEDD de mars 2015, le ministère en charge de l'aménagement (via la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages) confiait à un grand prix d'urbanisme M. Frédéric Bonnet, l'animation d'un dispositif particulier d'ateliers des territoires qui permettaient de co-élaborer avec les élus et techniciens de trois communes de Mayotte une première analyse des conditions d'un développement durable de leurs territoires. Le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) a également fortement renforcé l'appui de l'agence nationale pour la rénovation urbaine à 3 quartiers prioritaires de Mayotte.

La crise qu'a connue Mayotte en mars 2018 a conduit à créer une cellule placée auprès du préfet. Elle assure un appui aux communes en matière d'ingénierie publique en plus de celui que la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL) apportait déjà à ces acteurs. Pourtant, cette création n'a rien de superfétatoire. Il s'agit d'apporter aux collectivités territoriales le service de base dont elles manquent en raison de la faiblesse de leurs moyens, du nombre limité de bureaux d'études implantés localement, de leur montée progressive en compétence, fruit d'une décentralisation encore récente. De fait, jusqu'à présent, une grande partie de la maîtrise d'œuvre mobilisée sur les projets du territoire vient de métropole et parfois de l'île de La Réunion, souvent à un coût élevé et avec des raisonnements peu appropriés au contexte mahorais. De fait, la création d'une agence d'urbanisme contribuerait à l'autonomie de ces collectivités locales.

En 2020, le Conseil départemental et la direction des affaires culturelles (service du ministère de la culture) décidaient d'engager une mission exploratoire en vue de la création d'un conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement. Après la présentation des conclusions de la mission, les collectivités locales au premier rang desquelles figure le département engageaient le processus de création de cette association. Son installation est prévue en 2021. Elle visera l'aide aux particuliers et pour partie aux collectivités locales. Au moment où le présent rapport était rédigé, l'avant-projet de loi relatif au développement accéléré de Mayotte et portant dispositions diverses sur

la Guyane envisageait la création d'un « établissement public sui generis adapté aux enjeux de Mayotte pour remettre à niveau les infrastructures et accélérer le développement du territoire, en lien avec les collectivités territoriales⁴ ». L'articulation d'un tel établissement auquel serait délégué la maîtrise d'ouvrage des projets de bâtiments, d'infrastructures et d'équipements par l'Etat et par les collectivités locales qui le souhaiteraient avec l'agence apparaît évidente. L'agence agirait en amont des projets dans le cadre d'études préalables et d'esquisses urbaines, l'établissement public aurait la charge d'assurer la réalisation des projets pour le compte de ses mandants. Avec ces deux outils, la capacité de Mayotte de répondre aux enjeux actuels serait réellement accrue.

1.2 Au service des politiques de développement de Mayotte

La mission a mené de nombreux entretiens avec les élus du territoire. Elle a perçu leur besoin de pouvoir mieux maîtriser le développement urbain mais aussi de se coordonner et de mieux comprendre les dynamiques à l'œuvre sur le territoire des deux îles habitées de Mayotte.



Carte des intercommunalités de Mayotte

Le besoin qui s'est exprimé lors des auditions de la mission visait à répondre à des sollicitations des élus en début de mandat. Ils s'interrogent sur les projets de leurs prédécesseurs ou sur les réponses à apporter à des besoins évolutifs. Le contexte de l'année 2021 est celui du renouvellement récent de la gouvernance des communes mais aussi en juin du conseil départemental. Ainsi, ces deux niveaux de collectivités territoriales vont désormais bénéficier d'une période de cinq années sans scrutins locaux. La coordination entre ces deux niveaux d'intervention s'impose pour réussir les projets. À cela s'ajoute le rôle grandissant que veulent jouer les structures intercommunales, notamment les EPCI dans les politiques locales que ce soit en matière d'aménagement, de mobilité ou d'environnement.

Les élus expérimentés ou nouvellement élus estiment que le premier sujet à traiter est le foncier. Cette prise de position pourrait apparaître paradoxale. En effet, la commission d'urgence foncière qui vise au titrement des propriétés encore indivises ou

⁴ Source : exposé du chapitre 1^{er} du titre III de l'avant-projet de loi transmis à la mission par la direction générale des Outre-mer

publiques mais occupées par des familles est pleinement installée ; elle l'est également alors que l'EPFAM est désormais très implanté dans le paysage institutionnel local et est devenu un interlocuteur habituel des communes. Cette demande résulte avant tout de la tension très forte entre un foncier cher et rare et un accaparement encore vivace des terrains disponibles par des occupants sans titre. Le département qui reste le principal propriétaire de foncier sur l'île s'efforce par ses régularisations de contribuer à créer le marché local du foncier, mais la demande est telle que le besoin d'intervention sur le foncier reste à un niveau élevé.

Une agence d'urbanisme n'a pas vocation à intervenir dans les cessions de terrain. Il pourrait relèver de ses missions d'observer le marché, de monter avec les communes des stratégies foncières, de contribuer à la hiérarchisation des besoins et ainsi d'aider à mobiliser notamment l'EPFAM et la chambre des notaires sur les enjeux prioritaires.

La mobilisation des gisements fonciers est, par conséquent, un des secteurs d'intervention dans lesquels l'agence est attendue avec comme objectif de permettre l'anticipation des projets grâce à une maîtrise foncière précoce. Les élus expriment le souhait de disposer du foncier nécessaire pour engager leurs projets urbains. Pour ce faire, l'agence doit organiser les séquences des projets pour que la question des besoins fonciers soit désormais examinée très tôt et qu'ainsi la réalisation des projets soit facilitée.

L'EPFAM est doté d'une capacité juridique d'acquisition et de portage fonciers pour le compte des collectivités et des opérateurs publics. Il intervient donc dans ce cadre directement dans une des séquences du montage opérationnel d'un projet. L'agence se situerait en amont en observant l'évolution du foncier (quantité et prix des terrains vendus ou à céder) dans chaque commune et chaque village puis en construisant avec les élus et, le cas échéant l'EPFAM, les stratégies de maîtrise foncière pour réaliser les projets des élus.

L'autre préoccupation prioritaire des acteurs locaux est celle d'une meilleure connaissance des évolutions du territoire afin de pouvoir se projeter et mieux anticiper les besoins et les projets.

2 Une création fortement souhaitée par les principaux acteurs du développement de Mayotte qui convergent sur les missions confiées à l'agence

2.1 Un consensus pour souhaiter la création à brève échéance d'une agence d'urbanisme et de développement

La mission a rencontré de nombreux élus et cadres du territoire. La complexité des sujets à traiter et les défis auxquels les acteurs du territoire sont confrontés renforcent leur sollicitation d'une création rapide de l'agence d'urbanisme. Aucune voix n'est venue poser un préalable à la création de cette structure. Les acteurs locaux ont rapidement convergé vers des missions prioritaires comme celle d'un appui aux collectivités locales (département, communes et EPCI, syndicats intercommunaux), d'un appui à la maîtrise de projets, d'une observation rigoureuse des évolutions de Mayotte pour favoriser une meilleure anticipation.

2.2 Une vision commune de ses objectifs et de sa montée en charge

Plusieurs familles de missions pourront être confiées à l'agence. La première concerne l'observation et la prospective. Il s'agit de pouvoir année après année analyser les évolutions de Mayotte en termes de déplacements, d'implantation de logements et d'habitat informel, de création de m² d'activité, de développement touristique, d'énergie, de risques ou de pression sur l'environnement. Le rassemblement et le croisement des informations dans ces domaines et l'étude de sujets non couverts actuellement permettront de mieux connaître la situation du territoire et surtout de pouvoir l'orienter dans l'avenir pour trouver des solutions à l'importante croissance démographique des prochaines décennies.

Par ailleurs, l'agence pourrait très rapidement travailler à la réussite des projets. À cet effet, soit elle pourra les initier, soit elle pourra accompagner les maîtres d'ouvrage pour faciliter et accélérer la réalisation de leurs projets. En ayant autour de la table du Conseil d'administration une grande partie des acteurs du territoire, l'agence permettra aux uns et aux autres de mieux prendre en compte les projets envisagés afin de coordonner les interventions et ainsi de gagner un temps précieux dans l'exécution des projets.

La future agence pourrait aussi se placer dans une logique d'accompagnement à la mise en œuvre du futur schéma d'aménagement régional en préparation, à la réalisation des objectifs nationaux adaptés au contexte mahorais. La préparation des grands projets structurant le territoire (appui à la future opération d'intérêt national, au réaménagement de la plateforme aéroportuaire consécutive à la construction de la nouvelle piste, aux conséquences de l'évolution des mobilités avec Caribus et le projet de contournement de Mamoudzou) pourrait impliquer l'agence. Celle-ci contribuerait ainsi à la traduction concrète des orientations du SAR dans les projets de territoire des intercommunalités et des communes.

Une autre mission pourrait être confiée à l'agence, elle concerne le travail de concertation avec la population, de présentation des projets urbains, d'écoute des habitants et des associations pour intégrer les usages spécifiques à la vie mahoraise et pour faciliter l'acceptabilité des transformations

Là encore pour accélérer les projets, il est nécessaire d'évaluer très tôt les difficultés technique ou administratives que le projet va rencontrer. Les professionnels de l'agence disposant d'une neutralité « technique », seront plus à même d'expliquer et de dépassionner des débats qui pourraient, à défaut

relever de logiques politiques ou personnelles/familiales sans toujours prendre véritablement en compte l'intérêt public.

Ces champs d'intervention de l'agence ont également fait l'objet d'une forme de consensus auprès des personnes auditionnées par la mission. Si l'attente est forte, chacun a conscience de la montée en charge nécessairement progressive d'une telle agence. La mission estime qu'une progression en trois ans permettrait à la structure d'atteindre sa vitesse de croisière. Des missions comme l'accompagnement à la mise en œuvre du SAR peuvent s'avérer évolutive compte tenu du calendrier d'adoption du document. En revanche, l'appui aux communes sur les projets urbains et au département sur les questions de mobilité et de développement des infrastructures ne peuvent pas être longtemps différées. C'est le sens de cette montée en charge progressive mais rapide.

2.3 Des attentes identifiées à court et moyen termes

Mayotte va connaître dans les prochaines décennies une progression démographique exceptionnelle⁵. Si le territoire comptait 256 200 habitants en 2017, les projections établissent que dans 30 ans les deux îles qui composent ce territoire devront accueillir + 183 800 à + 504 000 habitants⁶. Mayotte n'y est pas préparée. Devant cette situation, certaines réflexions concernant les infrastructures (extension du port de Longoni, création d'une piste longue sur l'aéroport de Dzaoudzi-Pamandzi, structuration d'un réseau de transports collectifs terrestres, navettes maritimes) peuvent permettre de gérer certaines étapes de la croissance. L'hypothèse d'un triplement de la population en 2050 est à suivre de près car elle conduirait à de grands bouleversements qu'il est difficile d'imaginer à ce stade sans avoir construit un exercice rigoureux de prospective territoriale.

Ce sont donc toutes les politiques territoriales qui seront questionnées par l'évolution qui s'annonce. D'importantes questions stratégiques se posent. La création d'une piste longue conduira à restructurer la plateforme aéroportuaire. Il serait utile de travailler dès aujourd'hui à la création d'activités consécutives à cette construction. En effet, celle-ci facilitera les vols internationaux puisque des avions plus capacitaires pourront se poser à Mayotte. Le fret aérien sera incontestablement encouragé par cette nouvelle opportunité.

Le tourisme pourra se développer mais il exige de repenser les circuits et les flux entre l'aéroport et les communes touristiques notamment du Sud de Mayotte. Par ailleurs, de nombreux aménagements devront intervenir pour faire évoluer le territoire. Le schéma régional d'aménagement dont l'élaboration s'achève contribuera à poser les bases de ce nouvel aménagement de Mayotte, plus polycentriques que radial à partir du point d'arrivée de la barge sur le port de Mamoudzou.

Des aménagements de front de mer, la préparation d'opérations de rénovation urbaine ou de développement des villes et villages de Mayotte sont déjà à l'ordre du jour. L'État, en lançant un projet d'opération d'intérêt national a choisi d'y contribuer, mais il ne pourra agir sans une action volontaire des collectivités.

La montée en charge des EPCI qui esquissent des projets de territoire est également une donnée nouvelle très utile pour penser l'avenir du Mayotte. Pour réussir ce défi, il sera indispensable que les principaux acteurs du territoire portent une stratégie convergente. C'est pour cela qu'une meilleure maîtrise du foncier va s'imposer, que la prise en compte très en amont des risques littoraux, sismiques et volcaniques⁷ sera également à prendre en compte.

D'autres défis comme celui de loger la population pour réduire sensiblement la part de l'habitat

⁵ Communiqué de presse de l'INSEE et du CESEM de Mayotte du 16 juillet 2020.

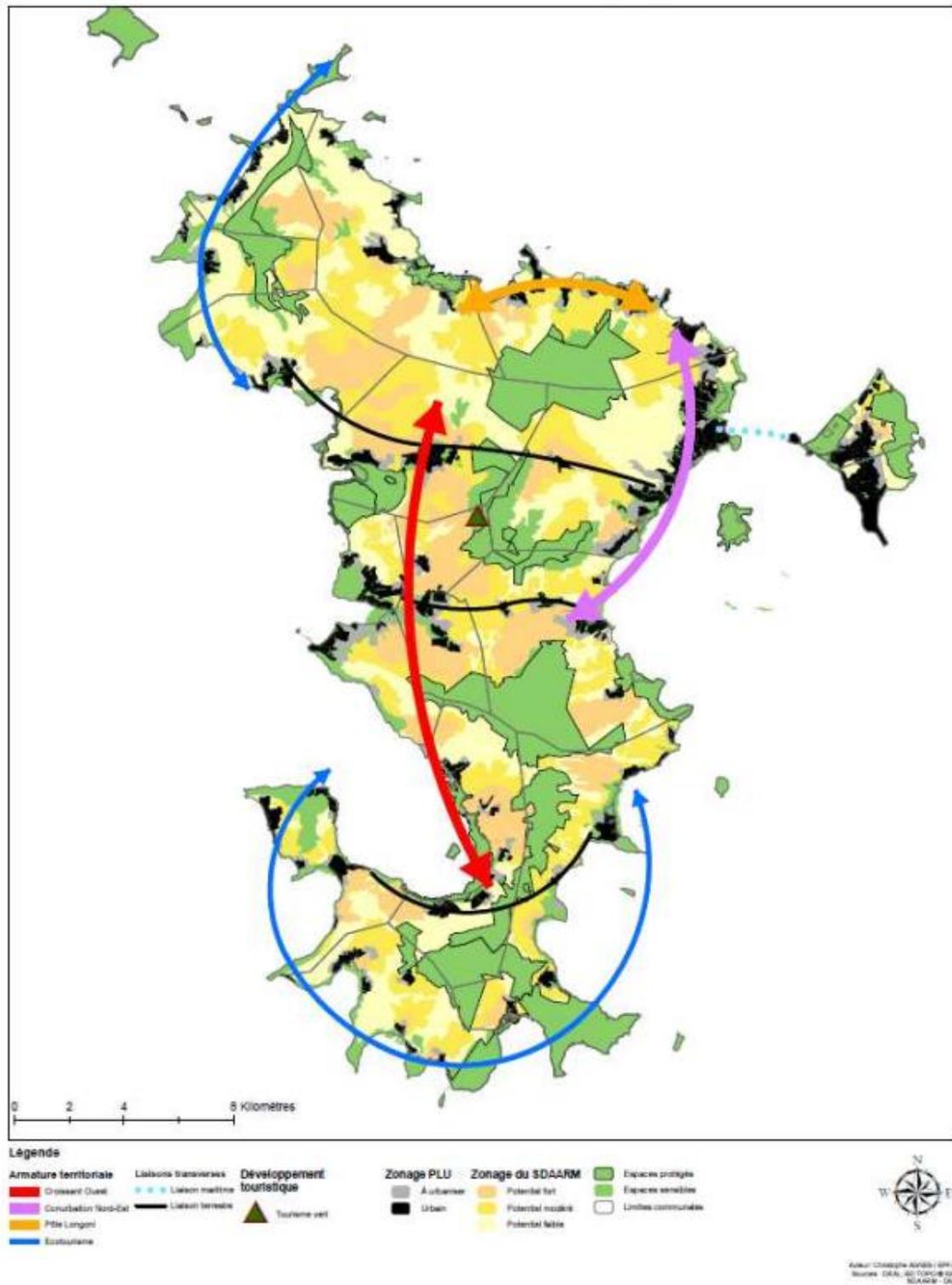
⁶ Source Insee Analyses n°26 juillet 2020 « La population de Mayotte à l'horizon 2050 », données issues de la projection Omphale et communiqué de presse de l'INSEE et du CESEM de Mayotte du 16 juillet 2020.

⁷ Cela est notamment davantage encore d'actualité depuis la naissance en mai 2019 d'un volcan sous-marin à forte croissance à 50 km de Mayotte

insalubre et organiser le développement de l'espace n'est pas le plus simple. Les formes urbaines traditionnelles devront fortement évoluer pour renforcer la densité de logements. La question des déplacements encore très insuffisamment traitée à Mayotte devra également être réexaminée dans une vision à court/moyen terme à l'instar du plan global des transports et des déplacements qu'il faut rapidement mettre en œuvre pour engager les autres étapes d'amélioration de la mobilité sur l'ensemble du territoire.

Les lieux d'implantation des équipements publics et, en premier lieu, les établissements scolaires constituent des enjeux urbains peu traités actuellement. Ces problématiques sont toutes de celles qu'une agence d'urbanisme est susceptible de traiter au bénéfice des membres de l'agence. Mais le rôle de l'agence s'étend au-delà de ces thématiques puisque l'agence aurait dès son démarrage vocation à faciliter le dialogue entre les populations et les élus sur les projets. Elle devrait également apporter aux élus une vision plus précise, plus documentée de leur territoire. Actuellement, ils ne peuvent pas l'élaborer avec assez de recul compte tenu des contingences du quotidien. Le dialogue entre les élus au sein de l'agence permettra de partager l'intérêt d'un projet, pour co-élaborer certains programmes de logements ou redéfinir les besoins en mobilité ou en services.

Armature territoriale de développement



Armature territoriale de développement : éléments de compréhension des dynamiques territoriales (source : Conseil départemental, dossier du schéma d'aménagement régional)

3 Le projet d'agence basé sur un équilibre entre les acteurs, dédié à l'observation et à l'accompagnement des collectivités territoriales apparaît comme mûr et attendu

3.1 La recherche d'une gouvernance équilibrée

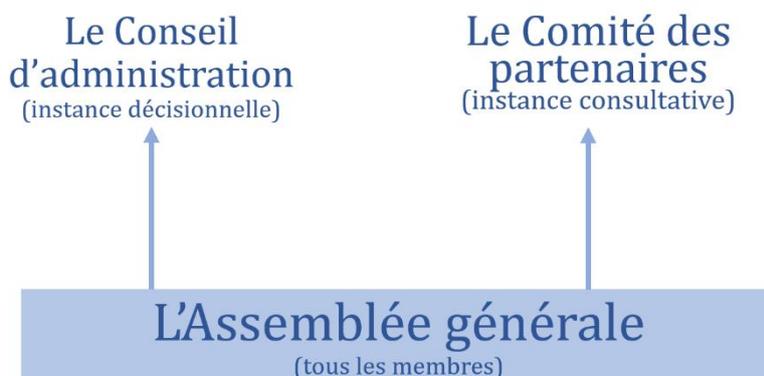
Quatre acteurs principaux organisent l'aménagement et le développement de Mayotte : l'État, le conseil départemental, les communes et les opérateurs. Trois d'entre eux sont à l'initiative de la présente mission. La structure juridique de l'agence d'urbanisme serait une association loi 1901

Une association loi 1091

Le code de l'urbanisme propose deux structures juridiques pour le statut d'agence d'urbanisme : l'association loi 1901 ou l'établissement public. La première des deux options a été plébiscitée par les élus de métropole ou ultramarins en raison de la souplesse de sa gestion, de la facilité d'adhésion ou de retrait d'un membre, de la notion de partage entre ses membres. L'établissement public est plus institutionnel et relève pour la plupart des règles de dispositions s'appliquant aux administrations. Rien à ce stade ne justifierait cette dernière option à Mayotte. Le territoire est susceptible d'être doté prochainement d'un établissement public de délégation de maîtrise d'ouvrage renforçant ainsi le rôle amont de l'agence et l'intérêt d'un tel établissement public pour la réalisation de certains projets.

Des instances destinées à renforcer la coopération entre les acteurs du territoire.

La gouvernance de l'agence pourrait être assurée via son assemblée générale, son conseil d'administration et un conseil des partenaires.



Les équilibres au sein des instances sont à trouver avant tout entre le bloc communal et le conseil départemental afin qu'aucun des deux ne puisse se trouver dans une situation majoritaire au sein de l'agence. En effet, une telle position transformerait aux yeux des autres acteurs, l'agence en un service, ou a minima un satellite du conseil départemental, ce qui nuirait à la neutralité et à la légitimité qu'elle doit avoir. Les communes et les EPCI, de leur côté, ne sauraient être majoritaires dans la structure au risque de la déstabiliser et de rompre l'équilibre recherchée pour faire de l'agence un lieu d'échanges et de coordination.

L'État est membre des agences d'urbanisme. La présence de l'État dans une telle structure est

également indispensable à Mayotte au titre de sa compétence d'approbation du SAR, de son initiative de porter à Mayotte une OIN, de son implication au sein de l'établissement public foncier et d'aménagement et de ses compétences de droit commun.

Le département en raison de sa compétence d'élaboration du SAR, de ses interventions dans le domaine économique, des transports et de son appui aux collectivités locales doit également être très présent au sein de l'agence.

Les communes et EPCI au titre de leurs compétences en matière d'urbanisme, d'aménagement du territoire ont également une vocation particulière à participer activement aux instances de gouvernance de l'agence.

L'Assemblée Générale

L'Assemblée générale rassemble l'ensemble des membres de l'agence. Elle réunit des membres de droit (ou fondateurs de l'agence) et les membres adhérents, acteurs publics.

Elle décide des grandes orientations de l'agence et approuve ses comptes.

Elle peut également, le cas échéant, accueillir des membres associés sans voix délibérative mais qui contribuent à son programme.

La solution la plus appropriée concernant les acteurs publics, serait un scénario à 5 collèges, celui de la collectivité départementale, celui des communes, celui des EPCI, celui de l'État et celui des opérateurs publics (EPFAM, SIM, établissement public proposé dans le cadre de l'avant-projet de loi relatif au développement accéléré de Mayotte et portant dispositions diverses sur la Guyane) et des autres acteurs du territoire.

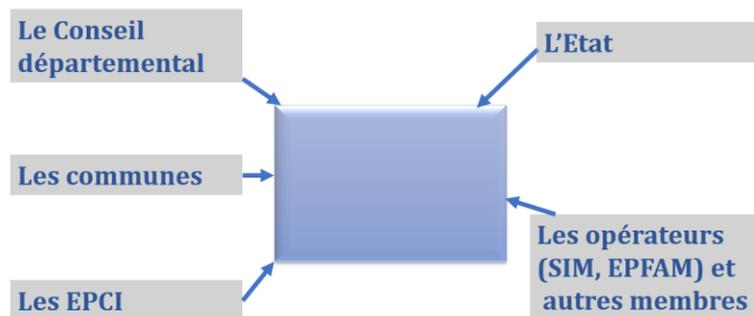
Parmi ces derniers pourraient être sollicités l'université, le rectorat, l'Agence française de développement (AFD), la Banque des territoires, l'Ademe, les chambres consulaires...

Le Conseil d'administration

Ainsi, l'agence pourrait disposer d'un conseil d'administration de 22 membres représentant ces cinq collèges assistés du/de la directeur-trice. Les quotités seraient à préciser dans le cadre des statuts de l'agence. L'objectif est qu'aucun des acteurs ne soit en mesure de jouer un rôle prépondérant dans la prise de décision. Mais il doit être veillé à une représentation des membres tenant compte de l'importance de leur apport au fonctionnement et au financement de la structure. Ces éléments sont pris en compte dans les propositions concrètes que formule la mission :

- Etat : 3 représentants (préfet, SGAR/DAAF, DEAL)
- Conseil départemental : 8 représentants
- Communes : 3 représentants
- EPCI : 5 représentants
- Opérateurs et acteurs : 3 représentants
- Le-la Directeur-trice

Le Conseil d'administration



Le détail des propositions de la mission pour l'Assemblée générale comme pour le Conseil d'administration est présenté dans les annexes du présent rapport.

Le comité des partenaires

Parallèlement, un comité des partenaires serait mis en place : il rassemblerait les techniciens des collectivités et de l'État et des acteurs du territoire non-membres du CA, mais dont le lien avec l'agence serait utile pour le devenir de Mayotte, il s'agit entre autres de l'aéroport, du port, du CAUE, d'Électricité de Mayotte, de la Mahoraise des eaux, d'Orange...

3.2 Un financement esquissé à confirmer

Un point important concerne le financement et les moyens de la future agence. Ils seront affinés dans les prochains mois. La mission estime à ce stade que l'agence devrait pour remplir pleinement ses missions disposer d'une équipe d'une dizaine à une douzaine de personnes totalement dédiées aux missions de l'agence. Cette équipe serait composée de deux postes de direction et d'une dizaine de chargés d'étude et de mission.

Le financement serait apporté par des cotisations et des subventions des membres de l'agence. La répartition des financements de la future agence n'est pas encore précisée ce stade. Il faut ici rappeler qu'une agence adopte un programme partenariat d'études mutualisé entre les membres. L'élaboration de ce document permet aux membres d'échanger, d'harmoniser leurs politiques publiques mais aussi par la mutualisation d'économiser le coût d'études externes. Du fait de leur intérêt général, les missions partenariales de l'agence ne sont pas soumises au code des marchés publics. L'agence pourrait par ailleurs, à titre accessoire, réaliser pour le compte des communes, des EPCI ou du département des études spécifiques dans le cadre de contrats « in house ».

Le financement de l'agence va faire l'objet d'échanges avec les membres. Globalement, il est envisagé un financement de l'agence à hauteur de 3,5 € par habitant par an. Ce montant serait réparti entre les membres. Une proposition plus précise sera présentée en fonction de l'importance de l'engagement des membres et des ressources que les partenaires de l'agence sont susceptibles de lui apporter.

Première esquisse des recettes annuelles de l'agence pour 2022

Contributeurs financiers	Montant proposé par la mission
État :	50 000 €
État au titre des observatoires:	0 €
Conseil départemental	150 000 €
EPCI	50 000 €
Communes	20 000 €
Opérateurs (EPFAM,SIM)	50 000 €
Concessionnaires, chambres consulaires	10 000 €
Partenariats (AFD, CDC, BdT)	30 000 €
Vente des productions	10 000 €
Total	370 000 €

Première esquisse des recettes annuelles de l'agence pour 2023

Contributeurs financiers	Montant proposé par la mission
État :	70 000 €
État au titre des observatoires:	0 €
Conseil départemental	250 000 €
EPCI	70 000 €
Communes	40 000 €
Opérateurs (EPFAM,SIM)	100 000 €
Concessionnaires, chambres consulaires	30 000 €
Partenariats (AFD, CDC, BdT)	70 000 €
Vente des productions	30 000 €
Total	660 000 €

Première esquisse des recettes annuelles de l'agence après obtention de sa vitesse de croisière (2024)

Contributeurs financiers	Montant proposé par la mission
État :	100 000 €
État au titre des observatoires:	50 000 €
Conseil départemental	260 000 €
EPCI	100 000 €
Communes	70 000 €
Opérateurs (EPFAM,SIM)	120 000 €
Concessionnaires, chambres consulaires	100 000 €

Partenariats (AFD, CDC, BdT)	100 000 €
Vente des productions	80 000 €
Total	980 000 €

La structure des frais d'exploitation de l'agence n'a pas été évaluée par la mission dans la phase de montée en charge car elle dépendra d'arbitrages qui relèveront des instances de gouvernance. Néanmoins, il est apparu nécessaire d'orienter la réflexion à ce sujet en présentant la structure de dépenses telle qu'elle pourrait apparaître en phase d'exploitation.

Les ressources humaines pourraient être constituées des fonctions suivantes :

- direction + direction adjointe (2)
- chargé de mission développement urbain (architecte-urbaniste, spécialiste procédure et financement) (2)
- chargé de mission développement économique et touristique (développeur, spécialiste ZAC, ZAE et locaux économiques) (2)
- chargé de mission thématique (mobilité, habitat, environnement/risques, foncier) (5)
- sigiste (cartographie)
- statisticien

Les principaux postes de dépenses en phase d'exploitation (année 2024)

Principales dépenses	Montants proposés par la mission
Personnel (permanents et chargés de mission)	600 000 €
Dépenses mutualisées avec les autres agences	120 000 €
Prestations de bureaux d'étude	50 000 €
Communication	50 000 €
Déplacements/transports	30 000 €
Adhésion au réseau des agences	10 000 €
Développement de outils informatiques et logiciels	70 000 €
Frais divers	50 000 €
Total	980 000 €

Ces propositions seront également à faire évoluer lorsque le choix des premières études à mener aura été fait.

3.3 La mutualisation des structures, une exigence ; une maison des projets, un outil innovant et utile à concevoir dès aujourd'hui

Mayotte se dote actuellement comme évoqué supra d'un Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement. Bientôt, il y sera créé une agence départementale d'information pour le logement (ADIL). Le Conseil départemental doit prochainement statuer sur un projet d'ADIL au budget annuel

en rythme de croisière de l'ordre de 335.000€.

Le territoire devrait dans l'avenir disposer également d'un observatoire des loyers (OLL) et d'un observatoire de l'habitat et du foncier comme le prévoit la récente loi Climat et résilience⁸. L'agence d'urbanisme serait la structure idoine pour réaliser ces missions. Par ailleurs, une structure traitant des questions énergétiques pourrait compléter l'information auprès des porteurs de projets et habitants.

La création de l'agence d'urbanisme peut être l'occasion d'optimiser les coûts de ses structures en les localisant dans une maison du service aux collectivités et aux particuliers (du type maison des projets). Ainsi, au fur et à mesure des implantations de ces entités, ceux-ci verraient leurs services mutualisés (comptabilité, reprographie, informatique, etc.) et les équipes échanger facilement puisqu'elles seraient dans une relation de proximité. Par ailleurs, les démarches des usagers seraient facilitées par la réunion dans un même lieu de services variés allant du conseil individuel aux prospectives collectives sur l'aménagement, la construction, le logement et l'habitat dans un même lieu.

La structure de type maison des projets pourrait mutualiser toutes les fonctions support. Elle permettrait, via le choix d'élus impliqués conjointement dans les différentes structures du pôle d'y agir avec cohérence pour que les particuliers trouvent des conseils et un accompagnement et les collectivités locales un appui à leurs stratégies, à leurs projets et des conseils précieux pour les mener à bien. L'enjeu est véritablement de concentrer les moyens sur l'action et de réduire au maximum le coût de fonctions support, certaines d'entre elles pouvant être externalisées.

Les collectivités seraient appelées à rechercher une vraie cohérence dans la désignation de leurs membres pour que les élus et représentants au sein de ses structures partagent les orientations de chacune d'entre elles et inscrivent leur positionnement dans une logique d'ensemble au profit du territoire.

Lors de ses entretiens, la mission a abordé la question du financement de l'agence. Les collectivités locales comme l'État ont donné un accord de principe quant à leur participation. Les acteurs de l'aménagement (SIM, EPFAM), les opérateurs (aéroport, port, Mahoraise des eaux, Électricité de Mayotte) ont également indiqué être disposés à contribuer au financement de la structure. Par ailleurs, l'Agence française de développement et la Banque des Territoires ont également précisé à la mission qu'elles pourraient être contributrices au financement au titre des études programmées par l'agence.

⁸ Article 205 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Conclusion

La création d'une agence d'urbanisme, pour l'occasion dédiée plus particulièrement à l'aménagement et au développement de Mayotte apparaît très opportune en début de mandat pour les collectivités. Elle constitue un élément important dans la mise en place d'une stratégie globale permettant à ce jeune département de conduire sa stratégie de croissance dans une approche prospective, mais aussi de faire face aux nombreux défis que la croissance démographique présente.

L'État a décidé depuis près de cinq ans d'apporter de nouveaux outils à Mayotte, de contribuer à élaborer son schéma d'aménagement régional. La création de l'établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte, le renforcement des actions de renouvellement urbain via le NPNRU, la création prochaine d'une opération d'intérêt national tout comme la création auprès du préfet d'une plateforme d'ingénierie montrent que les choses bougent à Mayotte.

Aux côtés de l'État, il convient maintenant de permettre aux collectivités territoriales (département et communes et par voie de conséquence aux EPCI qui émanent de ces dernières) de porter, elles aussi, de vraies stratégies territoriales contribuant à une cohérence des aménagements et à une optimisation de la dépense publique.

Les communes ont un intérêt à réguler les dynamiques de leur territoire ; elles ont conscience qu'une plus forte organisation dans l'aménagement du territoire facilitera la vie des habitants et la mobilisation à bon escient des ressources locales.

Face à la crise du logement, à la crise fréquente que constitue le rationnement ou l'absence d'eau au robinet des jours durant, à la crise que représente le besoin de scolariser en urgence dans des groupes scolaires fonctionnant en deux services pour accueillir toujours plus d'élèves non prévus par les recensements récents, Mayotte et ses élus ont besoin de mieux savoir, de mieux prévoir, de mieux organiser, de mieux coordonner les acteurs. C'est le rôle prioritaire que l'agence d'aménagement et de développement de Mayotte devrait jouer.

Les élus ont exprimé leur grand intérêt pour la structure, les acteurs territoriaux ont manifesté leur souhait de participer à la vie de l'agence vécue comme un accélérateur de projet, un lieu où l'on se parle d'aménagement et de projets. A cette attente, il faut donc désormais que les autorités répondent.

La mission a exprimé dans le présent rapport des propositions de périmètre, de gouvernance, de financement de la structure pour les trois prochaines années, 2024 devant lui permettre d'atteindre son rythme de croisière. Elle a posé les bases de ce que devrait être l'équipe technique de l'agence. Elle a plaidé pour que cette agence mutualise certaines fonctions support avec d'autres structures existantes ou à venir pour consacrer l'essentiel de ses moyens au développement.

Si la mission a mis en évidence les apports d'une agence face aux attentes du territoire, elle considère aussi qu'une des clés de la réussite est dans un premier temps d'agir vite, de manière concrète, et concentrée afin de présenter des résultats perceptibles.

La mission présente en annexe de ce rapport une première version des statuts de l'agence. Il s'agit via ces nombreuses propositions de contribuer à trouver rapidement la voie de passage permettant dès 2022 de doter Mayotte de cet outil puissant pour son devenir qu'est une agence d'urbanisme, d'aménagement et de développement.

Philippe Schmit



Inspecteur général de
l'administration du
développement durable

Brigitte Bariol-Mathais



Déléguée générale de la
Fédération nationale des
agences d'urbanisme

4 Annexes

4.1 Lettre de mission



Madame Barbara POMPILI,
Ministre de la transition écologique

Madame Jacqueline GOURAULT,
Ministre de la Cohésion des territoires et des
Relations avec les collectivités territoriales

Monsieur Jean ROTTNER,
Président de la fédération nationale des
agences d'urbanisme

Madame, Monsieur,

L'île de Mayotte entre dans une phase de développement stratégique avec des perspectives de transition démographique très importantes à moyenne échéance et des évolutions majeures de l'aménagement à mettre en œuvre dans un territoire jeune et dynamique qui amorce son développement. Aussi, elle doit répondre à des besoins importants dans de nombreux domaines qui gravitent autour de l'aménagement urbain, de l'amélioration du cadre de vie et de la structuration du territoire.

C'est dans ce contexte qu'intervient la montée en puissance des collectivités locales dans l'aménagement durable, avec la rédaction en cours du SAR par le Conseil Départemental et l'élaboration des PLUI par les EPCI pour sa déclinaison opérationnelle. La création d'un CAUE, en cours, participe également à cet élan de structuration de l'urbain.

Cette situation génère une période particulièrement fertile en évaluations, en échanges et réflexions partagés menés à plusieurs niveaux. Mais il apparaît alors, justement du fait du foisonnement des initiatives, une nécessité renouvelée de mutualiser ces expériences en cours et d'en assurer un suivi centralisé pour coordonner ces actions et bénéficier des retours du terrain au fur et à mesure de leurs avancées.

C'est dans cette optique que le Conseil départemental, l'association des Maires et les services de l'État souhaitent mettre en commun leurs capacités d'accompagnement pour contribuer à la création d'une agence d'urbanisme. En effet, une telle structure assumerait le rôle d'une plate-forme partenariale réunissant l'ensemble des acteurs locaux porteurs de projets de territoire pour accompagner Mayotte vers un futur urbain durable.

L'agence d'urbanisme sert effectivement à accompagner la planification du développement et de l'aménagement à venir et veille à assurer le suivi de l'évolution de l'occupation des sols et de la mutation du tissu urbain. Ces travaux permettent de disposer des outils pour anticiper les incidences des projets à venir et orienter les responsables locaux vers les opportunités favorables.

Une agence d'urbanisme doit aussi contribuer à la nécessaire promotion d'une ville respectueuse de son environnement, sobre en carbone, favorable à la cohésion sociale et accessible à tous les habitants.

Cette nouvelle urbanité en devenir à Mayotte doit également offrir les conditions de renforcement des dynamiques économiques locales et favoriser la création d'emplois. Les perspectives en termes d'aménagement et de développement du territoire ainsi que l'élaboration de plusieurs documents d'urbanisme en cours nous obligent.

C'est pourquoi nous vous sollicitons pour envisager avec vous les modalités de mise en œuvre à Mayotte des éléments favorables à la préfiguration d'une telle structure.

Vous en souhaitant bonne réception, nous vous prions d'accepter, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations respectueuses.

Namoudzeu, le 23 NOV. 2020

Le Président du Conseil départemental
Soibahadine IBRAHIM RAMADANI



Le Président de l'Association des Maires
Madi MADISOUF



Le Préfet de Mayotte
Jean-François COLOMBET



4.2 Liste des personnes rencontrées

Collectivités locales

Conseil départemental de Mayotte

M.Salime MDERE, 1^{er} vice-président chargé de l'aménagement du territoire, des infrastructures et du foncier

M.Ismaël ZOUBERT, chargé de mission aménagement au Conseil département de Mayotte

M.Nomani OUSSENI, conseiller départemental de Mayotte

Mme Raïssa ANDHOUM, vice-présidente en charge de l'aménagement (mandature 2015-2021)

Association des maires de Mayotte

M. Madi SOUF, président de l'Association des maires de Mayotte

M.Mohamed MONDJIE, directeur général de l'Association des maires de Mayotte

Ville de Mamoudzou

M. Ambdilwahedou SOUMAILA, maire

Communauté d'agglomération Dombéni Mamoudzou

M.Rachadi SAINDOU, président de la CADEMA, élu de Dombéni

Mme Emmanuelle MARTIN, directrice générale adjoint de la CADEMA en charge de l'aménagement

Communauté d'agglomération du Grand Nord de Mayotte

M. Soumaïla DAOUDOU, 2^{ème} Vice-Président Communication et Relation Publique

Mme Antufa DIMASSI, 10^{ème} Vice-Président Aménagement du Territoire

M. Soibirdine HACHIME, DGS de la commune de Bandraboua

Mme Uriane BIANCIOTTO, DGA Aménagement - Urbanisme - Habitat

M. Youssoufa AFSOITI, responsable environnement

Communauté de communes du Sud de Mayotte

M. Ali Moussa MOUSSA BEN, président de la communauté de communes du sud de Mayotte, maire de la commune de Bandré

M. Mouslim ABDOURAHAMAN, 1^{er} Vice-Président

M. Andanouni SAÏD, 2^{ème} Vice-Président

M. Charaffoudine RAMADANI TOTO, DGS de la CCSUD

Mme Zakia SIAKA, Chargée de mission Aménagement, Urbanisme et Habitat

M. Moustoïpha ABOUBACAR, Chargé de mission Environnement et Transition Ecologique

M. Mickaël ATTOUMANI, Chargé de mission Développement des activités économiques

Mme Raoudhoiti BACO, Chargée de mission Promotion touristique

M. Zoubaidati DANIEL, Chargé d'études de planification et habitat

M. Mohamed ALI, Directeur général des services de la ville de Chirongui

État

Services de l'État à Mayotte

M. Thierry SUQUET, préfet de Mayotte

M. Yves-Marie RENAUD, secrétaire général pour les affaires régionales

M. Claude VO-DINH, secrétaire général de la préfecture de Mayotte

M. Olivier KREMER, directeur de la DEAL (direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement)

M. Arnaud BOUDARD, chef du Service Développement Durable des Territoires de la DEAL

M. Marc-Henri DUFFAUT, Chef de l'Unité Prospective et Développement du Territoire de la DEAL

Direction générale des Outre-mer

Mme Sophie BROCAS, préfète, directrice générale des Outre-mer

M. Paul PARENT, chef du bureau des collectivités locales à la sous-direction des affaires juridiques et

institutionnelles

M. Nicolas ALFONSI, adjoint au sous-directeur des politiques publiques

Mme Hélène CAPLAT-LANCRY, cheffe du bureau de l'écologie, du logement, du développement et de l'aménagement durables

Opérateurs

L'Etablissement public foncier et d'aménagement de Mayotte

M. Jacques TOUCHEFEU, président de l'Etablissement public foncier et d'aménagement de Mayotte et préfigurateur de l'Opération d'intérêt national de Mayotte

M. Yves-Michel DAUNAR, DG de l'EPFAM

Société immobilière de Mayotte

M. Ahmed Ali MONDROHA, Directeur général

M. Moussa ATTOUMANI, Directeur du développement

Mahoraise des eaux

M. Damien RIETSCH directeur général

Électricité de Mayotte

M. Claude HARTMANN, président du directoire, directeur général

Mme Echat MAGOMA, directrice aux relations territoriales

Gestionnaires d'infrastructures

Mayotte Channel Gateway (Port).

M. Vincent LIETAR, urbaniste, MCG, gestionnaire du Port de Longoni

Aéroport de Mayotte EDEIS

M. Olivier CAPIAUX, directeur de l'aéroport

M. Jean CHADOUTAUD, directeur adjoint d'EDEIS

Services ou organismes nationaux

Agence française de développement

M. Frédéric AUDRAS, Responsable de la division Développement urbain, aménagement et logement directeur

Mme Audrey NAEPELS, Responsable adjointe de la division Développement urbain, aménagement, logement

Mme Sophie de ROUGEMONT, Responsable Pays

Mme Noor MOUNTASSIR, Responsable Equipe Projet Développement Urbain

Caisse des dépôts et consignations

M. Hervé TONNAIRE, directeur des Outre-mer

4.3 Ebauche de statuts du projet d'agence

STATUTS DE L'AGENCE D'URBANISME, DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT DE MAYOTTE (AUDAM)

Document de travail au 17 décembre 2021

ARTICLE 1 - Constitution

Il est créé, conformément notamment à l'article L. 132-6 du Code de l'urbanisme, et afin de satisfaire aux objectifs de l'article L. 101-1 et L.101-2 dudit Code, une association entre les personnes morales qui adhèrent aux présents statuts.

Cette association est régie par la Loi du 1^{er} juillet et le décret du 16 août 1901 et les textes concernant les associations recevant des subventions publiques ainsi que les présents statuts.

ARTICLE 2 - Nom - Sigle

L'Association prend la dénomination d'« Agence d'urbanisme, de développement et d'aménagement de Mayotte » et a pour sigle AUDAM.

ARTICLE 3 - Objet

L'association a pour objet principal, dans un souci d'harmonisation des politiques territoriales et de cohérence des projets de ses membres, l'observation du territoire mahorais ainsi que l'élaboration, le suivi et la mise en œuvre dans un cadre partenarial, de programme d'études permettant la définition et la coordination de projets et de politiques d'aménagements, et de développement durable.

Elle a vocation à intervenir plus particulièrement dans les domaines de :

- de la planification, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire,
- du développement durable,
- de l'habitat et du logement,
- du développement économique et social,
- de la mobilité et des services urbains,
- de l'environnement et de la transition énergétique et climatique,
- du tourisme et des loisirs,
- de la coopération territoriale, décentralisée et internationale,
- de la formation des élus et acteurs locaux et de la démocratie locale.

À ce titre, elle constitue un centre interdisciplinaire de ressources, d'études, de recherches, de conseils et d'assistance technique.

Elle enregistre et gère en permanence l'évolution des données en matière d'aménagement et de développement urbain, territorial et départemental dans le cadre des politiques nationales et le contexte de l'océan indien.

L'association organise la diffusion et la communication de l'ensemble de ses travaux et de ses observatoires auprès de ses membres, et au-delà en tant que de besoin.

Plus spécifiquement au titre des missions d'observation qui peuvent être conduites par les agences d'urbanisme, l'association peut, si ses membres le décident, mettre en œuvre

- un observatoire foncier tel que défini par l'art 205 de la loi Climat et résilience

- un observatoire local des loyers défini par l'article 16 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée, et ce, pour tout ou partie des communes adhérentes à l'association et des communes membres des établissements publics de coopération intercommunale, eux-mêmes adhérents de l'association.

À titre accessoire, l'association pourra réaliser des opérations de toute nature se rattachant directement ou indirectement à l'objet principal et notamment :

- la réalisation ou le soutien d'études, de publications ou de manifestations au profit de ses membres ou de tiers,

- la participation ou le soutien à des organismes publics ou privés en lien avec son objet social et notamment l'adhésion en qualité de membre de la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme (Fnau).

ARTICLE 4 - Siège - Durée

L'association est créée pour une durée indéterminée.

Elle a son siège à

Le siège peut être déplacé sur le territoire de Mayotte par simple délibération du Conseil d'Administration.

ARTICLE 5 - Exercice social

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

ARTICLE 6 - Membres de l'association

L'association est constituée de trois catégories de membres :

1. Membres de droit
2. Membres adhérents
3. Membres associés.

Les représentants des membres de droit et des membres adhérents au sein de l'Assemblée Générale et du Conseil d'Administration et du Bureau disposent d'une voix délibérative.

Les représentants des membres associés au sein des mêmes instances disposent d'une voix consultative.

1. Membres de droit

- L'État
- Le Département de Mayotte
- La communauté d'agglomération de Dembeni Mamoudzou
- La communauté d'agglomération du Grand Nord de Mayotte
- La communauté de communes de Petite Terre
- La communauté de communes de Centre Ouest
- La communauté de communes de Sud
- La ville de Mamoudzou
- L'association des maires de Mayotte

- L'EPFAM de Mayotte
- La Société immobilière de Mayotte

2. Membres adhérents

Après agrément par le Conseil d'Administration, les communes, les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale qui adhèrent aux objectifs de l'agence, tels que définis à l'article 3 des présents statuts sont membres adhérents et disposent d'une voix délibérative.

Peuvent également être membres adhérents, dans les mêmes conditions, les personnes morales de droit public chargées d'une mission de service public.

3. Membres associés

Toutes personnes morales de droit public ou privé, ayant un projet ou un objet connexe à celui de l'association tels que définis à l'article 3, peuvent être membres de l'association en tant que membres associés.

Ils sont présents à l'Assemblée Générale avec voix consultative.

Les membres de l'agence sont répartis dans 5 collèges :

- Le collège de l'État
- Le collège du Département de Mayotte
- Le collège des EPCI
- Le collège des communes
- Le collège des opérateurs et acteurs du territoire

ARTICLE 7 – Modalités d'adhésion

Pour être admis comme membres adhérents, ou associés, il faut être agréé par le Conseil d'Administration. À cette fin les candidats doivent remettre une demande au Conseil d'Administration. Celui-ci statue sur l'agrément des membres présents ou représentés. La décision n'a pas à être motivée.

ARTICLE 8 – Cotisation des membres

Chaque membre de droit et chaque membre adhérent s'acquitte d'une cotisation annuelle dont le montant est arrêté par l'Assemblée Générale sur proposition du Conseil d'Administration

ARTICLE 9 - Perte de la qualité de membre de l'association

La qualité de membre de l'association se perd par :

- La démission ;
- Pour les personnes morales, par la dissolution ou la disparition pour quelle que cause que ce soit ;
- Le défaut de règlement des cotisations ;
- L'exclusion pour des motifs graves prononcée par le Conseil d'Administration et pour les membres de droit par l'Assemblée Générale. Dans ce dernier cas, le membre intéressé est préalablement invité à fournir des explications sur les faits susceptibles de motiver son éventuelle exclusion. La décision du Conseil d'Administration ou de l'Assemblée Générale n'est pas susceptible de recours.

Par ailleurs, à l'expiration d'un exercice budgétaire, tout membre peut se retirer de l'association pour motif légitime, sous réserve qu'il ait notifié sa décision de retrait par lettre recommandée avec accusé de réception au Président de l'association six mois avant la fin de l'exercice et que les modalités financières et autres de ce retrait aient reçu l'accord du Conseil d'Administration.

La personne morale ayant perdu la qualité de membre quel que soit le motif demeure tenue des dettes de l'association contractées pendant les exercices en cours ou antérieurs. De même, elle demeure tenue de participer aux charges de l'exercice en cours.

ARTICLE 10 - Perte de la qualité de représentant d'une personne morale

Les représentants des collèges (collectivités territoriales, établissements publics de coopération intercommunale, syndicats mixtes) et (personnes physiques morales publiques ou privées), sont désignés par leurs assemblées délibérantes.

Les représentants cessent de représenter l'adhérent :

- En cas de perte de leur mandat électif ;
- Lors du renouvellement total ou partiel des Assemblées qui les ont délégués ;
- Si l'assemblée qui les a désignés en décide ainsi.

Toutefois, le mandat du représentant est maintenu au sein de l'association jusqu'à la désignation de son successeur qui doit intervenir dans les plus brefs délais.

ARTICLE 11 - Gratuité des fonctions

Les fonctions de membre de l'Assemblée Générale, du Conseil d'Administration, du Bureau, ainsi que de Président, Trésorier, Secrétaire Général, ou Vice-Président sont gratuites et ne font pas l'objet de rémunération.

ARTICLE 12 Composition de l'Assemblée Générale

Les assemblées générales, ordinaires ou extraordinaires se composent de tous les représentants des personnes morales, membres de droit, membres adhérents et membres associés adhérents de l'association.

Il sera veillé à ce qu'il soit composé au moins d'un tiers de femmes.

12 - A-1 Membres de droit

L'État représenté par 8 représentants (8 voix)

- le Préfet de Mayotte ou son représentant
- le Secrétaire Général de la Préfecture ou son représentant
- le SGAR ou son représentant
- le DEAL de Mayotte ou son représentant
- le DAAF de Mayotte ou son représentant
- le DRAC de Mayotte ou son représentant
- le recteur de Mayotte ou son représentant

- le Directeur de l'ARS de Mayotte ou son représentant
- Les 8 représentants siègent à l'Assemblée générale et disposent chacun d'une voix.

Le Département de Mayotte représenté par 14 représentants (14 voix)

- son Président
- le vice-président en charge de l'aménagement
- le vice-président en charge du développement économique
- le vice-président en charge de l'environnement
- le vice-président en charge de la mobilité
- et 9 représentants désignés par son assemblée délibérante

Les 14 représentants siègent à l'Assemblée générale et disposent chacun d'une voix.

Les EPCI fondateurs représentés chacun par 2 représentants (2 voix)

- Leur Président ou leur représentant et un autre conseiller communautaire désigné leur assemblée délibérante

L'association des maires représentée par 2 représentants (2 voix)

- Son Président ou son représentant et un autre représentant

La Commune de Mamoudzou représentée par 1 représentant (1 voix)

- son Maire ou son représentant

L'EPFAM représenté par deux représentants (2 voix)

La SIM représentée par deux représentants (2 voix)

12 - A-2 membres adhérents

Collège des communes et EPCI

Les communes et EPCI qui ont adhéré à l'agence d'urbanisme autres que membres de droit sont représentées à l'Assemblée générale dans le collège des communes et EPCI où ils disposent chacune d'un représentant ayant une voix.

Collège des opérateurs et acteurs du territoire

Les personnes morales de droit public ou privé chargées d'une mission de service public, autres que les membres de droit qui ont adhéré à l'agence d'urbanisme, sont représentées à l'Assemblée générale dans le collège des opérateurs et acteurs où elles disposent d'une voix

- Le/la directeur/riche participa à l'AG avec voix consultative
- Un représentant du personnel participe à l'Assemblée Générale avec voix consultative
- Le cas échéant le représentant du comité de l'observatoire des loyers avec voix consultative

12 - A3 Les membres associés

Ils sont chacun représentés à l'assemblée générale par un représentant ayant voix consultative.

Ils ne sont pas représentés au Conseil d'Administration.

Participent également à l'Assemblée Générale avec voix consultative :

- le Directeur,
- un représentant du personnel,
- le cas échéant, le représentant du comité de l'Observatoire des loyers.

Ils participent aux assemblées générales avec voix consultative uniquement et ils ne sont pas représentés au Conseil d'Administration

12 – B Rôle des assemblées générales

12- B- 1 Assemblée Générale ordinaire

Elle se réunit au moins une fois par an, sur convocation signée par son Président, dans les six mois après la clôture de l'exercice.

Les attributions de l'Assemblée Générale Ordinaire sont de :

- Elire les membres du Conseil d'Administration autres que ceux désignés statutairement par l'article 14, pour une durée maximale de 3 ans renouvelables,
 - Adopter le projet d'agence, (programme partenarial d'activités) et les rapports d'activités annuels.
 - Se prononcer sur le rapport annuel de gestion et les comptes de l'exercice clos,
 - Approuver les comptes et l'affectation des résultats de l'exercice.
 - Approuver le budget prévisionnel voté par le Conseil d'Administration
 - Fixer le montant des cotisations pour les membres de l'association.
 - Se prononcer sur le rapport visé à l'article L.612-5 du code du Commerce, que lui présente le commissaire aux comptes.
 - procéder sur proposition du Conseil d'Administration, à la nomination du Commissaire aux comptes;
 - Procéder à la révocation des membres du Conseil d'Administration autres que ceux désignés statutairement (Art. 14).
 - Statuer sur l'exclusion des membres adhérents,
 - Se prononcer sur tout autre point inscrit à l'ordre du jour.
- Bureau

12. – B-2 L'Assemblée Générale Extraordinaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire se réunit chaque fois qu'elle est convoquée.

Les attributions de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont de :

- Procéder aux modifications des statuts,
- Procéder à la dissolution de l'Association et à la dévolution de ses biens, à sa fusion ou sa transformation ;
- Statuer sur l'exclusion des membres de droit.

12-B-3 Fonctionnement des assemblées générales

Les Assemblées Générales Ordinaires sont convoquées par le Président, à son initiative, à la demande de deux tiers des représentants des membres ayant voix délibérative ou à l'initiative du Conseil d'Administration ou du Bureau.

Les Assemblées Générales Extraordinaires sont convoquées par le Conseil d'Administration.

Les convocations sont faites par écrit et adressées par tous moyens adéquats (lettre simple, courriel ...) aux membres et à leurs représentants quinze jours francs au moins avant la date fixée.

Les convocations comportent l'ordre du jour arrêté par le Président.

Quand les Assemblées sont convoquées à la demande des deux tiers des représentants des membres, ceux-ci peuvent exiger l'inscription à l'ordre du jour des questions de leur choix.

L'Assemblée Générale Ordinaire peut ne peut valablement délibérer que si un tiers de ses membres sont présents ou représentés,

l'Assemblée Générale Extraordinaire peut ne peut valablement délibérer que si la moitié de ses membres sont présents ou représentés.

Si le quorum n'est pas atteint, l'Assemblée Générale est convoquée à nouveau à quinze jours d'intervalle. Elle délibère alors valablement quel que soit le nombre de membres présents ou représentés.

Tout représentant empêché peut se faire représenter par le représentant d'un autre membre. Un même représentant ne peut disposer que de deux pouvoirs.

Les décisions sont adoptées à la majorité absolue des voix exprimées par les représentants des membres présents ou représentés ; en cas d'égalité la voix du/de la Président-e est prépondérante.

Le vote a lieu à main levée, sauf si le quart des membres présents réclame un vote à bulletin secret.

ARTICLE 13 – Le Conseil d'Administration

Composition et répartition du nombre de voix

L'association est administrée par un Conseil d'Administration composé de 22 membres désignés par les membres de droit et par les représentants désignés par collèges des membres adhérents.

Il sera veillé à ce que le Conseil d'Administration soit composé au moins d'un tiers de femmes. Lorsqu'ils sont élus, la durée du mandat est de 3 ans.

L'État représenté par 3 représentants (3 voix)

- le Préfet de Mayotte ou son représentant,
- le SGAR ou son représentant,,
- le DEAL de Mayotte ou son représentant,

Le Département de Mayotte représenté par 8 représentants (8 voix)

- son Président ou le représentant qu'il aura désigné parmi les représentants du Département à l'Assemblée Générale,
- le Vice-Président en charge de l'aménagement ou un représentant désigné par son assemblée délibérantes parmi les représentants à l'Assemblée Générale
- le Vice-Président en charge du développement économique ou un représentant désigné par son assemblée délibérantes parmi les représentants à l'Assemblée Générale
- le Vice-Président en charge de l'environnement ou un représentant désigné par son assemblée délibérantes parmi les représentants à l'Assemblée Générale

- le Vice-Président en charge de la mobilité ou un représentant désigné par son assemblée délibérante parmi les représentants à l'Assemblée Générale
- et 3 conseillers départementaux désignés par son assemblée délibérante parmi les représentants à l'Assemblée Générale.

Les intercommunalités membres de droit sont chacune représentée par 1 représentant leur Président ou leur autre représentant désigné à l'Assemblée générale. (5 voix)

L'association des maires de Mayotte est représentée par 1 représentant, son Président (1 voix)

La commune de Mamoudzou représentée par 1 représentant son maire ou son représentant désigné à l'Assemblée générale. (1 voix)

Les communes adhérentes représentées par un représentant élu par les représentants du collège des communes en son sein (1 voix)

L'EPFAM représenté par l'un de ses représentants à l'Assemblée Générale. (1 voix)

La SIM représentée par l'un de ses représentants à l'Assemblée Générale (1 voix).

Les personnes morales de droit public ou privé chargées d'une mission de service public représentées par 1 représentant élu parmi les représentants du collège des opérateurs et acteurs du territoire de l'AG (1 voix). Le Directeur de l'agence participe au Conseil d'administration avec voix consultative.

Rôle

Le Conseil d'Administration est un organe de décision et de contrôle interne de l'association.

Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour l'administration de l'association qui ne sont pas réservés aux Assemblées Générales.

Il peut faire tous actes et opérations rentrant dans l'objet de l'association et qui ne sont pas spécialement réservés aux Assemblées Générales ou au Bureau.

Il peut déléguer des pouvoirs à des administrateurs ou au Directeur de l'association, dans les conditions qu'ils définissent.

Il exerce en outre les attributions suivantes :

- Il désigne en son sein le Président de l'association qui est statutairement un élu du département de Mayotte, un Trésorier, un Secrétaire Général et 5 Vice-Présidents dont un au moins issu de l'État, deux issus du département de Mayotte, deux issus du collège des communes et EPCI,
- Il adopte le règlement intérieur.
- Il se prononce sur les demandes d'adhésions qui lui sont présentées.
- Il définit les orientations stratégiques de l'association et le projet d'agence pour les proposer à l'Assemblée général
- Il délibère et adopte le programme partenarial annuel d'activités, les programmes d'activités complémentaires ou d'études
- Il arrête les comptes de l'association qui seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale
- Il adopte le projet de budget de l'association qui sera soumis à l'Assemblée Générale.

- Il autorise, en dehors de la gestion courante, les acquisitions et cessions de biens mobiliers et immobiliers, les cautions ou garanties données au nom de l'association ainsi que la constitution d'hypothèques et les emprunts.
- Il propose à l'Assemblée Générale, un commissaire aux comptes
- Il décide de convoquer les assemblées générales extraordinaires appelées à se prononcer sur tous projets de modifications statutaires, fusion, dissolution et liquidation de l'association et fixer l'ordre du jour
- Au moins tous les six mois, le Président et le Trésorier établissent un rapport détaillé de gestion, qu'il adresse aux membres du Conseil d'Administration. Ce rapport comprend tous les documents et éléments d'information portant sur l'activité et la situation financière de l'association.

Fonctionnement

Le Conseil d'Administration se réunit chaque fois que la nécessité se fait sentir, sur convocation de son Président, ou sur la demande du quart de ses membres.

En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Les convocations doivent être faites par écrit ou par voie électronique 8 jours à l'avance avec indication de l'ordre du jour.

Délibérations et pouvoirs de représentation

Le Conseil d'Administration peut valablement délibérer si le tiers au moins de ses membres est présent ou représenté. En cas de partage des voix, celle du la Président est prépondérante.

Le Conseil d'Administration peut se faire assister par le comité des partenaires qui émettra des avis ou des conseils destinés à l'éclairer en vue des décisions à prendre.

Sur proposition de son Président acceptée à la majorité des membres présents ou représentés, le Conseil d'Administration peut inviter à ses réunions toute personne dont la compétence ou l'avis lui paraît susceptible d'éclairer ses travaux.

En cas d'impossibilité d'assister à une réunion, les administrateurs peuvent se faire représenter par tout autre membre du Conseil d'Administration en lui donnant un pouvoir écrit. Le nombre de pouvoirs détenus par un administrateur est limité à 2.

Les représentants élus des collectivités territoriales ne peuvent donner leur pouvoir qu'à un autre administrateur élu représentant une collectivité territoriale membre de l'association.

Il est tenu procès-verbal des séances du Conseil d'Administration, lequel est signé du la Président.

ARTICLE 14 - Le Bureau

Composition

Le Bureau est composé de six (6) membres :

- Le Président de l'association
- 3 vice-Présidents qui sont désignés au sein du Conseil d'Administration, dont l'un issu du département, dont l'un issu des communes ou EPCI et dont l'un issu de l'Etat
- Le Trésorier et le Secrétaire Général de l'association
- Le Directeur avec voix consultative

Les membres sortants sont rééligibles. Les fonctions de membres du Bureau sont gratuites et ne font pas l'objet de rémunération. Des remboursements de frais sont seuls possibles sur présentation de justificatifs et à la suite d'une décision du Bureau.

Les fonctions de membre du Bureau prennent fin par la démission, la perte de la qualité d'administrateur. En cas d'absence non excusée à 3 réunions consécutives du Bureau, le membre concerné est invité par la présidence à confirmer s'il entend poursuivre ou pas son mandat.

En cas de décès, de démission, d'empêchement définitif d'un membre du Bureau, il sera pourvu à son remplacement dans un délai maximum de deux mois. Les fonctions de ce nouveau membre prendront fin à la date à laquelle aurait normalement expiré le mandat de celui qu'il remplace.

▪ Fonctionnement

Le Bureau se réunit à l'initiative de son Président-qui fixe son ordre du jour. La convocation peut être faite par tous moyens au moins huit jours à l'avance.

En cas d'urgence appréciée souverainement par le Président, ou 3 membres au moins du Bureau, le Bureau peut être réuni dans un délai de 24 heures.

Au moins un mois avant la convocation de l'Assemblée Générale, le Bureau établit un rapport annuel de gestion qu'il adresse aux membres du Conseil d'Administration.

Ce rapport comprend :

- Des informations précises sur l'activité, la situation financière et l'endettement de l'association, ainsi que ses perspectives d'évolution.
- Des indicateurs clés relatifs aux questions d'environnement et de personnel et le signalement des risques et incertitudes auxquels l'association est confrontée ou pourrait être exposée.

Au moins tous les six mois, le Bureau établit un rapport détaillé de gestion, qu'il adresse aux membres du Conseil d'Administration.

Ce rapport comprend :

- Tous les documents et éléments d'information portant sur l'activité et la situation financière de l'association.

Le Président du Bureau ou son mandataire doit faire connaître dans les trois mois, au préfet du département, tous les changements survenus dans l'administration de l'association.

- Délibérations et pouvoirs de représentation

Si au moins le tiers des membres du Bureau est présent ou représenté, la réunion peut valablement se tenir.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Une même personne morale membre du Bureau ne peut détenir la majorité compte tenu du caractère partenarial de l'association. Chaque membre ne peut détenir qu'un seul pouvoir de représentation.

Rôle

Le Bureau assure sous sa responsabilité, l'administration de l'association. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de l'association et réaliser tous actes et opérations

qui ne sont pas réservés au Conseil d'Administration ou aux Assemblées Générales, et notamment :

- Proposer la politique et les orientations générales de l'association au Conseil d'Administration. Il peut constituer des commissions de travail spécialisées suivant les modalités prévues au règlement intérieur.
- Décider de l'acquisition et de la cession de tous biens, meubles et objets mobiliers, faire effectuer toutes réparations, tous travaux et agencements, acheter et vendre tous titres et valeurs. Il est l'organe compétent pour approuver les éventuels apports faits à l'association.
- Prendre à bail et acquérir tout immeuble nécessaire à la réalisation de l'objet de l'association, confère tous baux et hypothèques sur les immeubles de l'association, procéder à la vente ou l'échange desdits immeubles, effectuer tous emprunts et accorder toutes garanties et sûretés, après autorisation du Conseil d'Administration.
- Arrêter les grandes lignes d'actions de communication et de relations publiques.
- Approuver l'embauche ou la mise à disposition du/de la Directeur-trice que lui propose le Conseil d'Administration. C'est le Président, après aval du Conseil d'Administration et du Bureau, qui met fin à ses fonctions.
- Approuver la création de nouveaux postes de salariés permanents sur proposition du Directeur

ARTICLE 15 – Le Président

Le Président cumule les qualités de Président du Conseil d'Administration et de l'association. Il assure la gestion quotidienne de l'association.

La présidence est statutairement attribuée à un élu du Département de Mayotte

Rôle

- Représenter l'association dans tous les actes de la vie civile, possédant tous pouvoirs à l'effet de l'engager.
- Représenter l'association en justice, tant en demande qu'en défense et engager toute procédure ou transaction. Il ne peut être remplacé que par un mandataire agissant en vertu d'une procuration spéciale.
- Peut, de sa propre initiative, intenter toutes actions en justice pour la défense des intérêts de l'association, consentir toutes transactions et former tous recours ou procédures en informant le Bureau ainsi que le Conseil d'Administration.
- Convoquer le Bureau et le Conseil d'Administration, fixer leur ordre du jour et présider leur réunion.
- Exécuter les décisions arrêtées par le Bureau et le Conseil d'Administration.
- Ordonnancer les dépenses, présenter avec le Trésorier-les budgets annuels et contrôler leur exécution.
- Ouvrir et faire fonctionner, dans tous établissements de crédit ou financiers, tous comptes et tous livrets d'épargne.
- Signer tout contrat d'achat ou de vente, et, plus généralement, tous actes et tous contrats nécessaires à l'exécution des décisions de Bureau, du Conseil d'Administration et des assemblées générales.
- Présenter les rapports annuels à l'Assemblée Générale.
- Aviser le Commissaire aux Comptes des conventions mentionnées à l'article L.612-5 du Code de Commerce, dans le délai d'un mois à compter du jour où il en a connaissance.

- Peut déléguer, par écrit, une partie de ses pouvoirs et sa signature à un ou plusieurs membres du Conseil d'Administration ou au Directeur de l'association.

Les Vice-Présidents secondent le Président dans l'exercice de ses fonctions.

En cas d'empêchement du Président, c'est l'un des vice -Président le Trésorier ou le Secrétaire Général, qui assure son remplacement temporaire. Le remplacement s'achève dès la fin de l'empêchement.

ARTICLE 16 - Le Trésorier

Le Trésorier présente les budgets annuels au Conseil d'Administration.

Sur délégation du Président, le cas échéant, il peut établir ou faire établir, sous son contrôle, les comptes annuels de l'association, procéder ou faire procéder à l'appel annuel des cotisations et établir ou faire établir un rapport financier qu'il présente avec les comptes annuels aux organes de gouvernance compétents de l'association.

Sur éventuelle délégation du Président, il procède ou fait procéder, sous son contrôle, au paiement des dépenses et à l'encaissement des recettes.

Il gère ou fait gérer, sous son contrôle, le fonds de réserve et la trésorerie de l'association. Sur délégation le cas échéant du Président, il est habilité à ouvrir et à faire fonctionner, dans tous établissements de crédit ou financiers, tout compte et tout livret d'épargne.

ARTICLE 17 – Le Directeur

L'association est dirigée par un Directeur nommé par le Président sur proposition du Conseil d'Administration.

Le Directeur, comme tout autre personnel de l'association, peut être un agent de l'État ou des collectivités territoriales, en détachement, mise à disposition ou en disponibilité, conformément aux textes en vigueur.

Rôle

- Assister le Président et le Trésorier pour l'exécution des décisions du Conseil d'Administration.
- Diriger et organiser, sous l'autorité du Président, les services de l'association.
- Diriger, animer et coordonner notamment l'équipe et les moyens d'études.
- Assurer l'exécution du programme annuel d'activités et les études par tous moyens mis à sa disposition.
- Préparer le budget annuel et assurer la gestion administrative, financière et sociale à l'intérieur de l'association.
- Préparer les recrutements de personnel
- Le Directeur est statutairement autorisé à recevoir les délégations nécessaires à l'exercice de son poste, ces délégations seront attribuées par les organes de gouvernance de l'association en fonction des pouvoirs qui leurs sont statutairement réservés.
- Le Directeur aura la possibilité de subdéléguer des missions à un autre salarié de l'association après en avoir au préalable informé l'organe statutaire délégant.

Délégations

Le Président- consent au Directeur les délégations de pouvoirs et signature nécessaires. Ces délégations prennent nécessairement la forme écrite et précisent l'étendue et les limites des pouvoirs ainsi délégués ; elles précisent également si la subdélégation est possible. Les

délégations consenties par le Président sont portées à la connaissance du Conseil d'Administration.

Le Trésorier peut, dans les mêmes conditions, consentir des délégations de pouvoir et de signature au Directeur.

ARTICLE 18 - Le comité de l'observatoire local des loyers OBSERVATOIRE LOCAUX DES LOYERS

Si les instances de l'agence d'urbanisme ont décidé de la création d'un observatoire local des loyers OLL, est créé un comité local des loyers qui regroupe des membres de l'association et des tiers, acteurs de l'habitat concernés par l'observatoire local des loyers suivant un observatoire local des loyers définis par l'article 16 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et son dernier décret d'application.

Sa composition est arrêtée par le CA. Il désigne un représentant qui siège à l'AG avec voix consultative. Il donne un avis au Conseil d'administration sur les questions concernant les missions attachées à l'OLL

ARTICLE 18 - Tenue des instances de gouvernance - Modalités communes

Le délai de convocation des instances (Assemblée Générale, Conseil d'Administration) peut être réduit en cas d'urgence due à une cause extérieure à l'Association. Au sens du présent alinéa, il y a notamment urgence lorsque la tenue immédiate d'une instance est rendue indispensable pour se conformer à des prescriptions législatives ou réglementaires ou, plus généralement, lorsque le fonctionnement de l'Association risquerait d'être paralysé en cas de respect du délai normal de convocation.

Les modalités techniques de convocation et de communication des documents afférents peuvent relever de procédés électroniques.

La tenue des instances peut alors se faire :

- En présentiel à l'adresse communiquée dans les convocations.
- Par conférence audio-visuelle ou audiovisuelle permettant l'identification des membres et représentants présents.
- À huis clos, lorsque des conditions sanitaires l'imposent, au travers d'un vote par correspondance ou via des dispositifs électroniques.

Un règlement intérieur pourra détailler l'ensemble des dispositifs.

ARTICLE 19 - Régime financier de l'association

Les recettes de l'association se composent :

- Des cotisations de ses membres. Le montant de ces cotisations est fixé par l'Assemblée Générale sur proposition du Conseil d'Administration
- Des subventions de l'État, du Conseil Départemental, des d'autres collectivités territoriales ou organismes publics membres ou non-membres.
- Des produits des études effectuées pour le compte de membres ou de non membres de l'Association.
- Toute autre ressource autorisée par la loi.

Les dépenses entraînées par le fonctionnement de l'association, dans la mesure où elles ne seront pas couvertes par les recettes ci-dessus visées, feront l'objet d'une répartition entre les membres de droit de l'association autres que l'État, décidée en Assemblée Générale.

ARTICLE 20 - Règlement intérieur

Le Conseil d'Administration pourra établir un règlement intérieur, dans lequel seront définies les conditions de fonctionnement des différents organes de l'association et de gestion des fonds.

ARTICLE 21 - Modification des statuts

Les statuts ne peuvent être modifiés, sur proposition du Conseil d'Administration, que par l'Assemblée Générale siégeant en session extraordinaire convoquée par le Conseil d'Administration et se composant de la moitié au moins des membres présents ou représentés, les décisions étant prises à la majorité simple des membres présents ou représentés.

ARTICLE 22 - Dissolution de l'association

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut décider la dissolution de l'association.

En cas de dissolution, volontaire ou forcée, l'Assemblée Générale désigne un ou plusieurs liquidateurs chargés des opérations de liquidation des biens de l'association.

La personnalité morale de l'association subsiste pour les besoins de sa liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci.

Après l'exercice éventuel du droit de reprise par l'apporteur, l'actif net est, s'il y a lieu, dévolu, par décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire, conformément aux dispositions de l'article 9 de la loi du 1er juillet 1901 et à l'article 15 du décret du 16 août 1901.

Article 23 – Formalités

Le Président ou son représentant doit accomplir toutes les formalités de déclaration et de publication prévues par la loi du 1er juillet 1901 et par le décret du 16 août 1901 tant au moment de la création de l'Association qu'au cours de son existence ultérieure.

Fait à ...

Le....

5 Lettres d'informations diffusées par la mission à ses interlocuteurs au fur et à mesure de ses travaux

Mission relative à la

Création d'une agence d'urbanisme à Mayotte

LETTRE N°1 - AVRIL 2021

Madame, Monsieur,

L'idée de créer une « agence d'aménagement et de développement » à Mayotte a été proposée dans un rapport daté de mars 2015. Depuis, elle a fait son chemin et la perspective de l'approbation du schéma d'aménagement régional, de la nouvelle mandature des élus départementaux et du début de mandat pour les élus communaux et intercommunaux la rendent particulièrement opportune.

L'agence d'urbanisme, d'aménagement et de développement est avant tout un outil au profit des communes, des intercommunalités et de la collectivité départementale pour observer le territoire et ses évolutions, pour accompagner les collectivités locales dans leurs projets, pour leur permettre d'anticiper certains sujets (futurs quartiers d'habitation, risques, développement économique, évolution des réseaux de transport, maîtrise du foncier).

En novembre 2020, le président du conseil départemental, le président de l'association des maires et le préfet, ont sollicité le lancement d'une mission conjointe entre le ministère en charge de l'urbanisme et La Fédération nationale des agences d'urbanisme pour déterminer les conditions de création d'une agence d'urbanisme à Mayotte.

Les deux structures nous ont missionnés pour mener cette mission, débutée en mars 2021. Régulièrement, nous reviendrons vers vous pour vous présenter l'avancement des travaux de la mission. Cette lettre n° 1 vous rend compte des premiers rendez-vous de la mission, des pistes suivies et du calendrier prévisionnel du montage de la création de l'agence.

A ce stade, il s'agit d'axes de travail qui pourront évoluer au fur et à mesure de nos échanges avec les principaux acteurs du territoire. Nous remercions sincèrement nos interlocuteurs qui, jusqu'à présent, ont montré un grand intérêt au projet, souhaitant que la création de l'agence intervienne au plus vite.



Brigitte BARIOL-MATHAIS
Déléguée générale de la
Fédération nationale des agences
d'urbanisme (Fnau)



Philippe SCHMIT
Inspecteur général au ministère
de la transition écologique et de
la cohésion des territoires



QU'EST-CE QU'UNE AGENCE D'URBANISME ?

Une agence d'urbanisme est un outil d'ingénierie territoriale pour :



Connaître les évolutions et anticiper les mutations du territoire pour se situer dans un monde qui change.



Construire des politiques publiques partagées entre le département, les communes et intercommunalités, l'Etat et les acteurs socio-économiques et de l'aménagement du territoire.



Aider à faire émerger les projets et à les concrétiser.

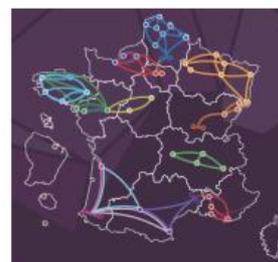
Une agence d'urbanisme est un outil au service de l'intérêt général :

- Son statut est celui d'association loi 1901.
- Sa gouvernance est partenariale avec une Assemblée générale qui rassemble les élus représentants des collectivités locales et de l'Etat et des acteurs territoriaux, et un Conseil d'Administration qui oriente sa stratégie et ses travaux.
- Ses travaux sont partagés dans un programme partenarial, une feuille de route élaborée en commun.
- C'est un outil complémentaire des services des collectivités et de l'Etat, des outils d'ingénierie opérationnels ou de conseil.
- Elle a vocation à travailler à plusieurs échelles ; les quartiers et les projets, les communes et intercommunalités, le Département, le positionnement de Mayotte dans l'Océan indien.



Il y a 50 agences d'urbanisme en France dont 4 en outremer (Guyane, Martinique, Réunion et Polynésie Française récemment créée).

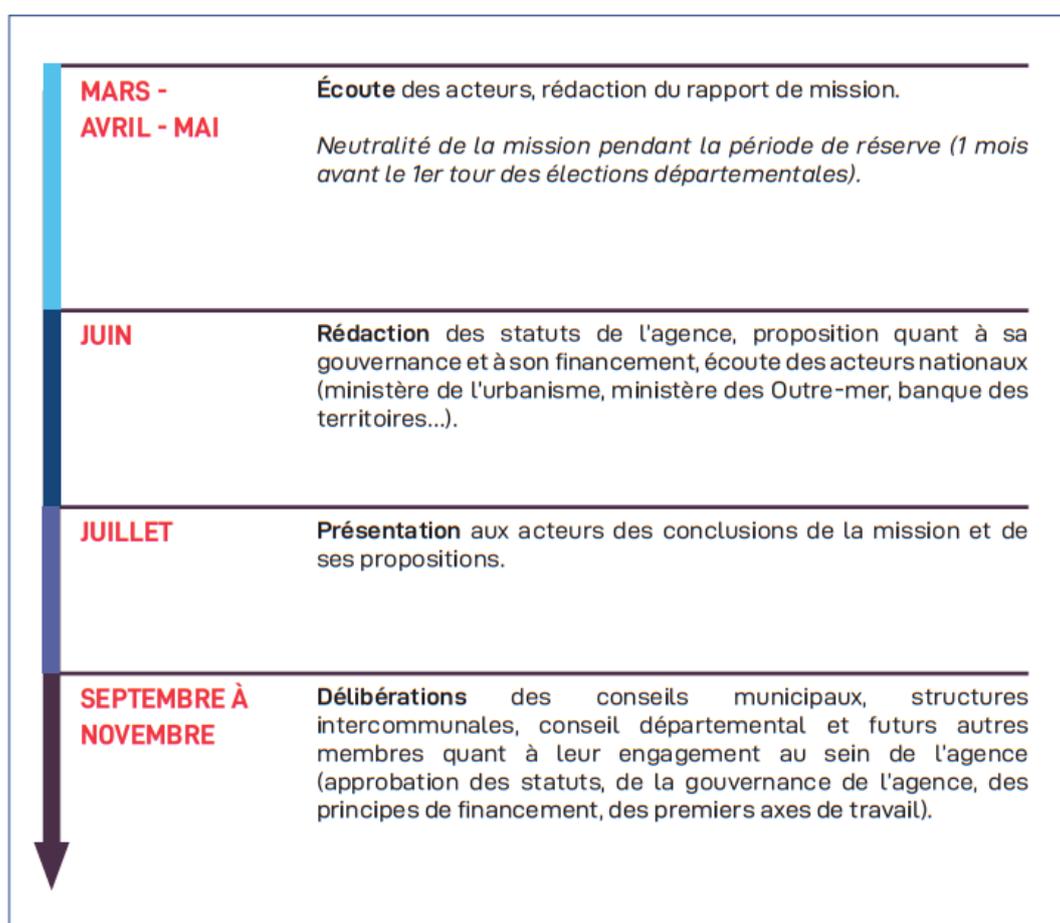
La Fédération des agences d'urbanisme est à la fois un réseau d'élus présidents d'agences et un réseau qui rassemble les 1700 professionnels des agences d'urbanisme pour partager les méthodes et les démarches.



CALENDRIER PREVISIONNEL POUR LA CREATION DE L'AGENCE D'URBANISME

Pour que l'agence soit créée avant la fin 2021, il faut que les projets de statuts de la structure qui la portera et les principales règles quant à sa gouvernance et à son financement soient arrêtées avant la fin juillet. Puis les conseils municipaux, communautaires et départemental seraient appelés à délibérer entre le mois de septembre et le mois de novembre pour devenir membres de l'agence, désigner leurs représentants et donner leur accord sur le montant de la participation nécessaire au fonctionnement de l'agence.

La mission tient compte de ces échéances. Elle travaille donc selon le calendrier suivant :



PERSONNES RENCONTREES DEPUIS LE LANCEMENT DE LA MISSION

Réunion avec l'Association des maires de Mayotte

M. Madi SOUF, président de l'Association des maires de Mayotte
M. Mohamed MONDJIE, directeur général de l'Association des maires de Mayotte

Réunion avec le Conseil départemental de Mayotte

M. Nomani OUSSENI, conseiller départemental de Mayotte
M. Ismaël ZOUBERT, chargé de mission aménagement au Conseil département de Mayotte

Réunion avec les services de l'Etat à Mayotte

M. Yves-Marie RENAUD, secrétaire général pour les affaires régionales
M. Claude VO-DINH, secrétaire général de la préfecture de Mayotte
M. Olivier KREMER, directeur de la DEAL (direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement)

Réunion avec les représentants de la Communauté d'agglomération du Grand Nord de Mayotte

M. Soumaïla DAOUDOU, 2ème Vice-Président Communication et Relation Publique
Mme Antufa DIMASSI, 10ème Vice-Président Aménagement du Territoire
M. Soibirdine HACHIME, DGS de la commune de Bandraboua
Mme Uriane BIANCIOTTO, DGA Aménagement - Urbanisme - Habitat

Réunion avec les représentants de la Communauté de communes du Sud de Mayotte

M. Ali Moussa MOUSSA BEN, président de la communauté de communes du sud de Mayotte, maire de la commune de BANDRELE
M. Charaffoudine RAMADANI TOTO, DGS de la CCSUD Mayotte
Mme Zakia SIAKA, Chargée de mission Aménagement, Urbanisme et Habitat
M. Moustoïpha ABOUBACAR, Chargé de mission Environnement et Transition Ecologique
M. Mickaël ATTOUMANI, Chargé de mission Développement des activités économiques
Mme Raoudhoiti BACO, Chargée de mission Promotion touristique
M. Zoubaidati DANIEL, Chargé d'études de planification et habitat

La Liste des personnes rencontrées par la mission a été arrêtée au 19 avril 2021,
elle sera enrichie au fur et à mesure des travaux de la mission.

PISTES DE TRAVAIL DE LA MISSION CONCERNANT LA FUTURE AGENCE

Les acteurs rencontrés ont insisté sur le besoin de **disposer d'outils pour mieux connaître et observer l'évolution du territoire** (développement de l'habitat informel, suivi du foncier disponible ou qui pourrait le devenir, évolution des systèmes de transport, flux touristiques, suivi des risques et de leurs conséquences sur le territoire). Ils ont aussi plaidé pour que **l'agence facilite la coordination entre les acteurs présents sur le territoire pour accélérer les projets** (département avec le futur SAR, PLUI-H des EPCI ou PLU des communes, EPFAM, SIM, dispositif préfectoral d'appui aux communes dans la recherche des financements, le CAUE nouvellement créé).

Par ailleurs, les échanges ont conduit à **mieux prendre en compte le besoin des communes** dans le cadre de l'animation des PCLHI, des PLH, de l'évolution des PLU, de la prise en compte du besoin de stratégies foncières, d'appui aux projets de logements, de conseil en termes de mobilité, d'implantation d'équipements publics (scolaires notamment) et de soutien aux initiatives de développement économique portées par les EPCI en lien avec l'agence départementale en projet.

A ce stade, **la mission considère que les objectifs de doter l'agence d'urbanisme d'une fonction d'observation, d'une mission de mise en convergence entre acteurs, d'une fonction d'accompagnement des collectivités territoriales dans l'élaboration et le suivi de leurs projets**, sont les premières pistes pouvant entrer dans le cadre du programme partenarial de la future agence.

Au niveau de la gouvernance possible de l'agence, les acteurs rencontrés se sont montrés favorables à une **représentation équilibrée entre les principaux membres de l'agence** pour éviter tout sentiment de mainmise d'une autorité sur cet outil de partenariat. Concernant les acteurs publics, la mission travaille sur un scénario à 3 tiers, 1/3 pour la collectivité départementale, 1/3 pour les communes et EPCI, 1/3 pour l'Etat et les autres acteurs majeurs des politiques d'aménagement (EPFAM, CDC, AFD, SIM). L'agence pourrait monter progressivement en puissance pour compter entre 10 à 15 salariés, essentiellement des chargés d'étude et de mission.

Mission relative à la

Création d'une agence d'urbanisme à Mayotte

LETTRE N°2 - JUILLET/AOUT 2021

Madame, Monsieur,

La création d'une agence d'aménagement et de développement fait l'objet de la mission que nous conduisons depuis quatre mois maintenant. Nous avons pris l'engagement de vous tenir informés de nos travaux. Cette deuxième lettre vise donc à vous présenter l'évolution de notre réflexion et de nos propositions en vue de la constitution de cette structure dédiée principalement aux collectivités locales (département, EPCI, communes). Avec cette agence, Mayotte rejoindra ainsi la Guyane, la Réunion, la Martinique, la Polynésie qui disposent chacune d'une agence d'urbanisme et de développement.

Le constat du manque d'ingénierie à Mayotte n'est pas nouveau. Si certaines initiatives heureuses comme celle de la constitution d'un pôle d'ingénierie placé auprès du préfet ou la création d'un conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement sont intéressantes, elles visent l'appui technique aux communes d'une part, aux particuliers d'autre part.

L'agence sur laquelle nous travaillons, à l'initiative du département, des collectivités locales, de l'association des maires et du préfet, vise de son côté à faciliter le travail en commun des acteurs du territoire pour réaliser des projets plus aboutis, pour les accélérer.

Mais son rôle ne sera pas limité à cela. Elle permettra de mieux anticiper les projets, par l'observation (les déplacements, le foncier, les constructions informelles, les risques...). Ainsi, elle pourra vous aider à préparer l'avenir. Préparer l'avenir et le développement de Mayotte, cela a été souvent le thème de réflexion de nos interlocuteurs ces dernières semaines. Que ce soit avec les équipes du port, de l'aéroport, de la Cadema, de la SIM, de l'EPFAM ou de l'agence française de développement et de la Banque des Territoires, l'objectif est que l'agence apporte un appui aux stratégies de développement et de création d'emplois et de logements à Mayotte.

Après le temps de l'écoute, voici donc le temps du projet.



Brigitte BARIOL-MATHAIS
Déléguée générale de la
Fédération nationale des agences
d'urbanisme (Fnau)



Philippe SCHMIT
Inspecteur général au ministère
de la transition écologique et de
la cohésion des territoires



PERSONNES RENCONTREES DEPUIS LE LANCEMENT DE LA MISSION

Association des maires de Mayotte

M. Madi SOUF, président de l'Association des maires de Mayotte
M. Mohamed MONDJIE, directeur général de l'Association des maires de Mayotte

Conseil départemental de Mayotte

M. Nomani OUSSENI, conseiller départemental de Mayotte
M. Ismaël ZOUBERT, chargé de mission aménagement au Conseil départemental de Mayotte
Mme Raïssa ANDHOUM, vice-présidente en charge de l'aménagement

Services de l'Etat à Mayotte

M. Yves-Marie RENAUD, secrétaire général pour les affaires régionales
M. Claude VO-DINH, secrétaire général de la préfecture de Mayotte
M. Olivier KREMER, directeur de la DEAL (direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement)

Communauté d'agglomération du Grand Nord de Mayotte

M. Soumaila DAOUDOU, 2ème Vice-Président
Communication et Relation Publique
Mme Antufa DIMASSI, 10ème Vice-Président Aménagement du Territoire
M. Soibirdine HACHIME, DGS de la commune de Bandraboua
Mme Uriane BIANCIOTTO, DGA Aménagement - Urbanisme - Habitat
M. Youssoufa AFSOITI, responsable environnement

Agence française de développement

M. Frédéric AUDRAS, Responsable de la division Développement urbain, aménagement et logement directeur
Mme Audrey NAEPELS, Responsable adjointe de la division Développement urbain, aménagement, logement
Mme Sophie de ROUGEMONT, Responsable Pays
Mme Noor MOUNTASSIR, Responsable Equipe Projet Développement Urbain

Ville de Mamoudzou

M. Ambdilwahedou SOUMAILA, maire

Port de Mayotte MCG

M. Vincent LIETAR, urbaniste, gestionnaire du Port de Longoni

Aéroport de Mayotte EDEIS

M. Olivier CAPIAUX, directeur de l'aéroport
M. Jean CHADOUTAUD, directeur adjoint d'EDEIS

Société immobilière de Mayotte SIM

M. Ahmed Ali MONDROHA, Directeur général
M. Moussa ATTOUMANI, Directeur du développement

Etablissement public foncier et d'aménagement de Mayotte

M. Jacques TOUCHEFEU, président et préfigureur de l'Opération d'intérêt national de Mayotte,
M. Yves-Michel DAUNAR, directeur général

Communauté d'agglomération Mamoudzou/ Dembéné

M. Rachadi SAINDOU, président de la CADEMA, élu de Dembéné
Mme Emmanuelle MARTIN, directrice générale adjointe de la CADEMA en charge de l'aménagement

Communauté de communes du Sud de Mayotte

M. Ali Moussa MOUSSA BEN, président de la communauté de communes du sud de Mayotte, maire de la commune de Bandrélé
M. Mouslim ABDOURAHAMAN, 1er Vice-Président
M. Andanouni SAÏD, 2ème Vice-Président
M. Charaffoudine RAMADANI TOTO, DGS de la CCSUD
Mme Zakia SIAKA, chargée de mission Aménagement, Urbanisme et Habitat
M. Moustoïpha ABOUBACAR, Chargé de mission Environnement et Transition Ecologique
M. Mickaël ATTOUMANI, Chargé de mission Développement des activités économiques
Mme Raoudhoiti BACO, Chargée de mission Promotion touristique
M. Zoubaidati DANIEL, Chargé d'études de planification et habitat
M. Mohamed ALI, Directeur général des services de la ville de Chirongui

Caisse des dépôts et consignations

M. Hervé Tonnaire, directeur des Outre-mer

La liste des personnes rencontrées par la mission a été arrêtée au 20 juillet 2021, elle sera enrichie au fur et à mesure des travaux de la mission et des nouvelles auditions à intervenir durant l'été. Tous les EPCI ont été sollicités dans le cadre de cette mission. De nouveaux entretiens seront programmés à la demande des collectivités concernées. Pour ce faire, merci d'adresser un courriel à l'adresse suivante :

philippe.schmit@developpement-durable.gouv.fr

ou par SMS au 07 60 15 24 22

LES BASES DU PROJET PRESENTE DE LA FUTURE AGENCE

L'agence d'urbanisme en projet doit prendre en compte les spécificités mahoraises. C'est à ce titre que l'agence pourrait être une agence d'urbanisme, d'aménagement et de développement de Mayotte.

Plusieurs particularités de ce nouvel outil sont à souligner : ses missions, sa gouvernance, son organisation.

Les missions confiées à la nouvelle agence

Plusieurs familles de missions pourraient être confiées à l'agence. La première concernerait **l'observation et la prospective**. Il s'agit de pouvoir année après année analyser les évolutions de Mayotte en termes de déplacements, d'énergie, d'implantation d'habitat informel, de création de m² d'activité, de développement touristique... Le rassemblement et la cartographie des données dans ces domaines et l'étude sur des sujets non couverts actuellement permettront de mieux connaître la situation du territoire et surtout de pouvoir l'orienter dans l'avenir pour notamment trouver des solutions à l'importante croissance démographique des prochaines décennies.

Par ailleurs, l'agence pourrait très rapidement travailler à **la concrétisation des objectifs**. A cet effet, soit elle proposera, soit elle cherchera à accompagner les maîtres d'ouvrage pour faciliter et accélérer la réalisation des projets. En ayant autour de la table du Conseil d'administration une grande partie des acteurs du territoire, l'agence permettra aux uns et aux autres de mieux prendre en compte les projets envisagés afin de coordonner les interventions et ainsi de gagner un temps précieux dans leur exécution.

Une donnée importante pourrait être, dans une logique d'accompagnement à la mise en œuvre du futur schéma d'aménagement régional, la **préparation des grands projets structurants** le territoire (appui à la future opération d'intérêt national, au réaménagement de la plateforme aéroportuaire consécutif à la construction de la nouvelle piste, aux conséquences de l'évolution des mobilités avec Caribus et toute autre avancée dans les transports en commun nécessaires à la décongestion des réseaux à l'échelle de l'archipel).

Une autre mission pourrait être confiée à l'agence, elle concerne le travail de **concertation avec la population**, de présentation des projets, d'écoute des habitants, des associations et des acteurs économiques. Là encore pour accélérer les projets, il est nécessaire d'en connaître très tôt les contraintes. Les professionnels de l'agence disposant d'une neutralité « technique » seront plus à même d'expliquer et de dépassionner des débats qui pourraient, à défaut, relever de logiques politiques ou personnelles/familiales sans prendre en compte l'intérêt public, l'intérêt général.



LES BASES DU PROJET PRESENTE DE LA FUTURE AGENCE

La gouvernance proposée

La mission a modifié sa proposition initiale qui visait à accorder 1/3 des voix au conseil d'administration aux trois entités que sont : le département, l'Etat et le bloc communal (communes et EPCI). En effet, pour rendre l'agence pleinement opérationnelle, la mission propose d'associer à sa gouvernance les acteurs opérationnels du territoire que sont la société immobilière de Mayotte et l'établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte. Ainsi, l'agence pourrait disposer d'un conseil d'administration rassemblant six entités : l'Etat, le département, les communes, les EPCI, les opérateurs, les autres acteurs du territoire. Parallèlement, un comité des partenaires serait mis en place : il rassemblerait des acteurs du territoire non membres du CA mais dont le lien avec l'agence serait utile pour le devenir de Mayotte, il s'agit entre autres de l'aéroport, du port, de la Caisse des dépôts/Banque des territoires, de l'agence française de développement, l'Ademe...

L'organisation optimale

Mayotte se dote d'un Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement. Bientôt, il faudra aussi créer à Mayotte une agence départementale d'information pour le logement et une structure traitant des questions énergétiques. La création de l'agence d'urbanisme peut être l'occasion d'optimiser les coûts de ses structures en les situant dans une maison du service aux collectivités et aux particuliers (du type maison des projets). Ainsi, au fur et à mesure des implantations de ces structures, les collectivités locales trouveront, regroupés dans un espace adapté, un panel de services variés sur l'aménagement, la construction et l'intégration des projets dans leur environnement, des services supports (comptabilité, ressources humaines, achats, reprographie, informatique etc.). Les équipes des différentes structures pourront échanger facilement puisqu'elles seront dans une relation de proximité.

Un point important concerne le financement et les moyens de la future agence. Ils seront affinés dans les prochains mois. La mission estime à ce stade que l'agence devrait pour remplir ses missions disposer d'une équipe d'une dizaine de personnes (deux personnes à la direction et huit agents totalement en appui aux missions de l'agence). Elle produirait des études et données accessibles à tous via Internet. Il faut ici rappeler qu'une agence adopte un programme partenarial d'études au bénéfice de tous et que celui-ci permet aux membres d'économiser le coût d'études externes. Elle pourrait par ailleurs réaliser pour le compte des communes, des EPCI ou du département des études spécifiques.

Le financement de l'agence va faire l'objet d'échange avec les membres. Globalement, il est envisagé un financement de l'agence à hauteur de 3,5 € par habitant par an. Ce montant serait réparti entre les membres. Une proposition plus précise sera présentée en fonction de l'importance de l'engagement des membres et des ressources que les partenaires de l'agence sont susceptibles de lui apporter.



RAPPEL : QU'EST-CE QU'UNE AGENCE D'URBANISME ?

Une agence d'urbanisme est un outil d'ingénierie territoriale pour :



Connaître les évolutions et anticiper les mutations du territoire pour se situer dans un monde qui change.



Construire des politiques publiques partagées entre le département, les communes et intercommunalités, l'Etat et les acteurs socio-économiques et de l'aménagement du territoire.



Aider à faire émerger les projets et à les concrétiser.

Une agence d'urbanisme est un outil au service de l'intérêt général :

- Son statut est celui d'association loi 1901.
- Sa gouvernance est partenariale avec une Assemblée générale qui rassemble les élus représentants des collectivités locales et de l'Etat et des acteurs territoriaux, et un Conseil d'Administration qui oriente sa stratégie et ses travaux.
- Ses travaux sont partagés dans un programme partenarial, une feuille de route élaborée en commun.
- C'est un outil complémentaire des services des collectivités et de l'Etat, des outils d'ingénierie opérationnels ou de conseil.
- Elle a vocation à travailler à plusieurs échelles ; les quartiers et les projets, les communes et intercommunalités, le Département, le positionnement de Mayotte dans l'Océan indien.



Il y a 50 agences d'urbanisme en France dont 4 en outremer (Guyane, Martinique, Réunion et Polynésie Française récemment créée).

La Fédération des agences d'urbanisme est à la fois un réseau d'élus présidents d'agences et un réseau qui rassemble les 1700 professionnels des agences d'urbanisme pour partager les méthodes et les démarches.



CALENDRIER PREVISIONNEL POUR LA CREATION DE L'AGENCE D'URBANISME

Pour tenir l'objectif initial de création de l'agence d'urbanisme fin 2021, il faut que les projets de statuts de la structure qui la portera et les principales règles quant à sa gouvernance et à son financement soient arrêtées avant la fin août. Puis les conseils municipaux, communautaires et départemental seraient appelés à délibérer entre le mois de septembre et le mois de novembre pour devenir membres de l'agence, désigner leurs représentants et donner leur accord sur le montant de la participation nécessaire à son fonctionnement dès 2022.

La mission tient compte de ces échéances. Elle travaille donc selon le calendrier suivant (en gris, les phases passées):



Mission relative à la

Création d'une agence d'urbanisme à Mayotte

LETTRE N°3 - DECEMBRE 2021

Madame, Monsieur,

Depuis le mois d'avril, nous conduisons la mission relative à l'opportunité et à la faisabilité de la création d'une agence d'urbanisme et de développement à Mayotte. A deux reprises précédemment, nous avons eu l'occasion de vous informer des avancées de notre mission. Celle-ci arrive à son terme. Cette lettre vise donc à vous confier les conclusions du projet susceptible de voir le jour rapidement.

Nous remettons dans les prochains jours notre rapport à nos commanditaires (madame la ministre en charge de l'aménagement, monsieur le Préfet de Mayotte, monsieur le président du Conseil départemental et monsieur le président de l'association des maires de Mayotte). Il sera évidemment également transmis à monsieur le ministre des Outre-mer.

Nous considérons aujourd'hui que Mayotte a besoin de disposer rapidement d'une agence d'urbanisme et de développement. En complément des autres structures en cours de création ou créées récemment (Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement et agence départementale d'information sur le logement), l'agence d'urbanisme ne s'adresse pas aux particuliers mais en premier lieu aux collectivités locales (département, intercommunalités, communes) et aux acteurs publics ou chargés d'une mission de service public (EPFAM, SIM, chambres consulaires, port, aéroport, etc.).

Nos nombreux rendez-vous avec les acteurs de Mayotte nous ont permis de mesurer l'attente de disposer d'un outil que la plupart des territoires ultramarins utilisent fortement pour conseiller les élus, contribuer à améliorer la connaissance du territoire, favoriser le dialogue entre les acteurs de l'aménagement et ainsi accélérer les projets, pour étudier les solutions aux problèmes rencontrés (foncier, transports, implantation d'équipements publics, création de zones d'activité, développement de quartiers, etc.). Les échanges avec le Conseil départemental représenté par son premier vice-président ont permis d'assurer une totale convergence entre les acteurs. Elle a donné lieu à une première délibération du Conseil se prononçant favorablement à la création de l'agence.

Désormais, le projet est sur la table. Il reste à décider. Nous tenons à vous remercier pour les échanges que nous avons eus tout au long de ces huit mois et restons à la disposition de tous pour aider à la mise en place rapide de la structure.



Brigitte BARIOL-MATHAIS
Déléguée générale de la
Fédération nationale des agences
d'urbanisme (Fnau)



Philippe SCHMIT
Inspecteur général au ministère
de la transition écologique et de
la cohésion des territoires



Les personnes rencontrées depuis le lancement de la mission

Association des maires de Mayotte

M. Madi SOUF, président de l'Association des maires de Mayotte
M. Mohamed MONDJIE, directeur général de l'Association des maires de Mayotte

Conseil départemental de Mayotte

M. Salime MDERE, 1^{er} vice-président chargé de l'aménagement du territoire, des infrastructures et du foncier
M. Ismaël ZOUBERT, chargé de mission aménagement au Conseil départemental de Mayotte
Mme Raïssa ANDHOUM, alors vice-présidente en charge de l'aménagement
Nomani OUSSANI, alors conseiller départemental de Mayotte

Services de l'Etat à Mayotte

M. Thierry SUQUET, préfet de Mayotte
M. Yves-Marie RENAUD, secrétaire général pour les affaires régionales
M. Claude VO-DINH, secrétaire général de la préfecture de Mayotte
M. Olivier KREMER, directeur de la DEAL (direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement)
M. Arnaud BOUDARD, chef du Service Développement Durable des Territoires de la DEAL
M. Marc-Henri DUFFAUT, Chef de l'Unité Prospective et Développement du Territoire de la DEAL

Communauté d'agglomération du Grand Nord de Mayotte

M. Soumaïla DAOUDOU, 2^{ème} Vice-Président Communication et Relation Publique
Mme Antufa DIMASSI, 10^{ème} Vice-Président Aménagement du Territoire
M. Soibirdine HACHIME, DGS de la commune de Bandraboua
Mme Uriane BIANCIOTTO, DGA Aménagement - Urbanisme - Habitat
M. Youssoufa AFSOTTI, responsable environnement

Agence française de développement

M. Frédéric AUDRAS, Responsable de la division Développement urbain, aménagement et logement directeur
Mme Audrey NAEPELS, Responsable adjointe de la division Développement urbain, aménagement, logement
Mme Sophie de ROUGEMONT, Responsable Pays
Mme Noor MOUNTASSIR, Responsable Equipe Projet Développement Urbain

Ville de Mamoudzou

M. Ambdilwahedou SOUMAILA, maire

Port de Mayotte MCG

M. Vincent LIETAR, urbaniste, gestionnaire du Port de Longoni

Aéroport de Mayotte EDEIS

M. Olivier CAPIAUX, directeur de l'aéroport
M. Jean CHADOUTAUD, directeur adjoint d'EDEIS

Société immobilière de Mayotte SIM

M. Ahmed Ali MONDROHA, Directeur général
M. Moussa ATTOUMANI, Directeur du développement

Etablissement public foncier et d'aménagement de Mayotte

M. Jacques TOUCHEFEU, président et préfigureur de l'Opération d'intérêt national de Mayotte,
M. Yves-Michel DAUNAR, directeur général

Communauté d'agglomération Mamoudzou/Dembéni

M. Rachadi SAINDOU, président de la CADEMA, élu de Dembéni
Mme Emmanuelle MARTIN, directrice générale adjointe de la CADEMA en charge de l'aménagement

Communauté de communes du Sud de Mayotte

M. Ali Moussa MOUSSA BEN, président de la communauté de communes du sud de Mayotte, maire de la commune de Bandrélé
M. Moustim ABDOURAHAMAN, 1^{er} Vice-Président
M. Andanouni SAÏD, 2^{ème} Vice-Président
M. Charaffoudine RAMADANI TOTO, DGS de la CCSUD
Mme Zakia SIAKA, Chargée de mission Aménagement, Urbanisme et Habitat
M. Moustoïpha ABOUBACAR, Chargé de mission Environnement et Transition Ecologique
M. Mickaël ATTOUMANI, Chargé de mission Développement des activités économiques
Mme Raoudhoiti BACO, Chargée de mission Promotion touristique
M. Zoubaïdati DANIEL, Chargé d'études de planification et habitat
M. Mohamed ALI, Directeur général des services de la ville de Chirongui

Opérateurs - concessionnaires

Mahoraise des eaux
M. Damien RIETSCH directeur général

Électricité de Mayotte

M. Claude HARTMANN, président du directoire, directeur général
Mme Echat MAGOMA, directrice aux relations territoriales

Caisse des dépôts et consignations

M. Hervé Tonnaire, directeur des Outre-mer

La liste des personnes rencontrées par la mission a été arrêtée au 30 novembre 2021.

Le projet proposé pour la future agence

Le projet d'agence proposé par la mission vise plusieurs objectifs :

- accompagner et conseiller les collectivités locales,
- faciliter la réalisation des projets par un dialogue entre les acteurs,
- renforcer l'observation des évolutions de Mayotte pour anticiper les actions et les stratégies à mener,
- minimiser les frais de gestion de la structure et déployer l'essentiel des moyens sur les actions concrètes au profit du territoire,
- contribuer à la mise en oeuvre de la stratégie du schéma d'aménagement régional,
- faciliter et accélérer le déploiement de la future opération d'intérêt national,
- contribuer à la concertation avec les habitants lorsque l'apport de spécialistes peut aider au dialogue.

Les missions confiées à la nouvelle agence

Le projet d'agence, comme nous l'indiquions précédemment vise à répondre aux objectifs que nous avons identifiés et que nous venons de rappeler. Il s'agit bien, grâce à ce nouvel outil, de déployer des actions plus puissantes pour faciliter la création de quartiers de ville, penser le développement économique de manière cohérente et non sporadique, l'accélérer. Il s'agit de donner aux élus, dès ce début de mandat, l'accompagnement dont ils ont besoin pour agir sur le territoire et pour bénéficier de conseils avisés dans la mise en place de leurs politiques dans le domaine de l'habitat, des transports, des équipements publics, d'urbanisme, etc.

La gouvernance proposée

La question de la gouvernance est sensible. Nous avons fait le choix de proposer dans les instances de décision, une parité entre le conseil départemental et les élus des communes (et des EPCI). L'Etat et les opérateurs viendraient compléter le tour de table pour que les principaux décideurs soient présents et contribuent à la mise en place des projets. Cette réunion régulière des acteurs de l'aménagement et du développement permettra d'identifier tous les enjeux d'un projet et d'y répondre plus vite. La règle est posée, chaque élu, chaque collectivité, chaque structure dans son domaine de compétences garde l'intégralité de ses prérogatives. Il s'agit avant tout, par le dialogue et l'apport des techniciens et experts, d'être mieux conseillés et de pouvoir mobiliser plus rapidement les forces disponibles sur le territoire.

Quel budget, qui finance ?

La mission a conçu une montée en charge de l'agence en trois ans.



Le projet proposé pour la future agence

Voici la proposition de contribution pour l'année 2022.

Contributeurs financiers	Montants proposés par la mission
État :	50 000 €
État au titre des observatoires:	0 €
Conseil départemental	150 000 €
EPCI	50 000 €
Communes	20 000 €
Opérateurs (EPFAM, SIM)	50 000 €
Concessionnaires, chbres consul	10 000 €
Partenariats (AFD, CDC, BdT)	30 000 €
Vente des productions	10 000 €
Total	370 000 €

contributions en 2024 (rythme de croisière)

Contributeurs financiers	Montants proposés par la mission
État :	100 000 €
État au titre des observatoires:	50 000 €
Conseil départemental	260 000 €
EPCI	100 000 €
Communes	70 000 €
Opérateurs (EPFAM, SIM)	120 000 €
Concessionnaires, chbres consul	100 000 €
Partenariats (AFD, CDC, BdT)	100 000 €
Vente des productions	80 000 €
Total	980 000 €

Le choix de la mutualisation

L'agence d'urbanisme et d'aménagement devrait disposer à terme de 12 à 15 experts et chargés de mission dédiés à l'accompagnement des projets des collectivités territoriales (conception, montage administratif, financement). Le choix de la mission est de proposer une conception très innovante de cette agence. Plutôt que de superposer les structures avec, pour chacune d'elle un coût de fonctionnement non négligeable, il est proposé de constituer une maison des projets rassemblant toutes les nouvelles structures en mutualisant leurs moyens supports (informatique, reprographie, gestion des ressources humaines, comptabilité, etc.).

Dans cette maison, deux types de services seraient proposés: l'un à la population (CAUE-ADIL), l'autre aux élus et aux collectivités locales (Agence d'urbanisme et de développement).



Le projet proposé pour la future agence

Les principaux postes de dépenses en phase d'exploitation (année 2024)

principales dépenses	Montants proposés par la mission
Personnel (permanents et chargés de mission)	600 000 €
dépenses mutualisées avec les autres agences	120 000 €
prestations de bureaux d'étude	50 000 €
communication	50 000 €
déplacements/transports	30 000 €
adhésion au réseau des agences	10 000 €
développement de outils informatiques et logiciels	70 000 €
frais divers	50 000 €
Total	980 000 €

Les ressources humaines pourraient être constituées des fonctions suivantes :

- direction + direction adjointe (2)
- chargé de mission développement urbain (architecte-urbaniste, spécialiste procédure et financement) (2)
- chargé de mission développement économique et touristique (développeur, spécialiste ZAC, ZAE et locaux économiques) (2)
- chargé de mission thématique (mobilité, habitat, environnement/risques, foncier) (5)
- sigiste (cartographie)
- statisticien

Ces propositions seront à faire évoluer lorsque le choix des premières études à mener aura été fait.

Le calendrier de mise en place

Il dépend principalement aujourd'hui de la validation du projet par les principaux acteurs identifiés par la mission. Pour ne pas perdre de temps, la mission a proposé qu'une délibération soit prochainement adoptée précisant l'acceptation du projet par chaque collectivité locale souhaitant intégrer la structure dès son lancement. Nous avons indiqué aux trois autorités qui ont impulsé ce projet notre complète disponibilité pour les accompagner au sein d'un comité de pilotage à constituer si nécessaire jusqu'à la création formelle et la mise en place de l'agence comme cela s'est fait récemment à l'occasion de la création de l'agence d'urbanisme, d'aménagement et de développement de Polynésie, désormais opérationnelle, un an après sa création.

6 Glossaire des sigles et acronymes

Acronyme	Signification
ADEME	Agence de la transition écologique
ADIL	Agence Départementale d'Information sur le Logement
AFD	Agence française de développement
BdT	Banque des Territoires
CADEMA	Communauté d'agglomération Dombéni Mamoudzou
CAUE	Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
CCSUD	Communauté de communes du Sud
CDC	Caisse des dépôts
CESEM	Conseil économique, social et environnemental de Mayotte
CGEDD	Conseil général de l'environnement et du développement durable
DEAL	Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement
EDEIS	Société d'ingénierie et de gestion d'infrastructures
EPCI	Etablissement public de coopération intercommunale
EPFAM	Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte
FNAU	Fédération nationale des agences d'urbanisme
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques
MCG	Mayotte Channel Gateway
NPNRU	Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
OIN	Opération d'intérêt national
SAR	Schéma d'aménagement régional
SIM	Société immobilière de Mayotte

[Site internet du CGEDD : « Les derniers rapports »](#)