Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260925-DL2509260215-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT-RÉGION DE MAYOTTE

ASSEMBLÉE DE MAYOTTE

Commission Permanente du vendredi 25 septembre 2026

Membres en exercice : 26
Présents : 15
Procuration(s) : 3
Absent(s) : 8
Nombres de votants : 18
Votes pour : 18
Vote(s) contre : 0
Abstention(s) : 0
Date de la convocation : jeudi 17 septembre 2026

DELIBERATION N°DL_CP2026_0215

Relative à la participation financière du Conseil départemental au titre du fonds régional d'aménagement foncier urbain (FRAFU) pour l'année 2024

L'an deux mille vingt-six, le vingt-cinq septembre, à 13h30, l'Assemblée de Mayotte s'est réunie en Commission Permanente, en application de l'article L. 3121-19 du code général des collectivités territoriales, sur convocation et sous la présidence de Monsieur Ben Issa OUSSENI, Président de l'Assemblée de Mayotte.
Cette séance s'est tenue à l'hémicycle Younoussa BAMANA.

Étaient présents :
Monsieur Ben Issa OUSSENI, Madame Zouhourya MOUAYAD BEN, Monsieur Daoud SAINDOU MALIDE, Monsieur Madi Moussa VELOU, Madame Nadjima SAID, Monsieur Alain SARMENT, Madame Maymounati MOUSSA, Madame Echati ISSA, Monsieur El Anrif HASSANI, Madame Laini ABDALLAH BOINA, Monsieur Nadjayedine SIDI, Monsieur Abdoul KAMARDINE, Monsieur Saindou ATTOUMANI, Madame Hélène POLLOZEC, Madame Zaounaki SAINDOU

Étaient représentés :
Madame Mariam SAID KALAME donne pouvoir à Madame Hélène POLLOZEC
Monsieur Soula SAID SOUFFOU donne pouvoir à Monsieur Alain SARMENT
Madame Soihirat EL HADAD donne pouvoir à Monsieur Saindou ATTOUMANI

Étaient absents :
Monsieur Soibahadine NDAKA, Monsieur Ali OMAR, Madame Bibi CHANFI, Madame Rosette VITTA, Madame Zamimou AHAMADI, Madame Farianti MDALLAH, Monsieur Elyassir MANROUFOU, Monsieur Daniel ZAIDANI

Secrétaire de séance désignée :
Madame Hélène POLLOZEC

Le Président constate que le quorum est atteint,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.3121-23 ;
Vu le décret n°2002-666 du 29 avril 2002 relatif aux fonds régionaux d'aménagement foncier et urbain (FRAFU) dans les départements d'outre-mer ;
Vu le décret n°2009-787 du 23 juin 2009 relatif au FRAFU ;
Vu la délibération n°DL_AP2021_0197 du 1° juillet 2021 relative à l'élection de Monsieur Ben Issa OUSSENI en qualité de Président du Conseil départemental de Mayotte,
Vu la délibération n°DL_AP2021_0203 du 19 juillet 2021, relative aux délégations d'attributions du Conseil départemental données à sa Commission Permanente ;
Vu la délibération n°DL_AP2026_0064 du 25 mars 2026 relative au budget primitif 2026 du Département-Région de Mayotte ;

Considérant : le rapport n°2026-02343 de Monsieur le Président de l'Assemblée de Mayotte ;

Considérant : l'avis de la Commission des Finances et des Affaires Européennes en date du 04 septembre 2026 ;

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260925-DL2509260215-DE

Article 2 : d'imputer cette dépense sur le chapitre 204 compte 24141 du budget 2026 du Département-Région de Mayotte ;

Article 3 : d'autoriser le Président de l'Assemblée de Mayotte à signer les conventions, les avenants et tout autre acte afférent à ce dossier ;

Article 4 : en application des dispositions de l'article R.421-1 et suivants du code de justice administrative, cette délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Mamoudzou dans les deux mois qui suivent sa publication et sa transmission au Représentant de l'Etat dans le Département-Région de Mayotte.

Pour extrait certifié conforme
Le Président de l'Assemblée de Mayotte



Ben Issa OUSSENI

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260925-DL2509260215-DE

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et des représentés,
L'Assemblée de Mayotte,

DECIDE

Article 1 : de valider la participation financière du Département-Région de Mayotte aux différents projets mentionnés dans le tableau ci-après dans le cadre du FRAFU 2024 pour un montant global de **4 111 573 ,00 € ;**

PRÉFET DE MAYOTTE
Liberté
Égalité
Fraternité

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE

Demandeur	Projet	Décision du Comité de Gestion et d'Engagement (CGE) FRAFU du 28/05/2024 DOSSIERS RETENUS	Subvention FRAFU	Répartition	
				ETAT	DEPARTEMENT
EPFAM	ACOUA Acoua résilience Etudes	Financé par l'Etat Octroi de 100 000 € pour le lancement de l'étude sur l'ensemble du périmètre, justifié par le secteur éligible au FRAFU des "Hauts d'Acoua"	100 000 €	100 000 €	
EPFAM	MAMOUDZOU-DOUJANI ZAC de Doujani V1	Financé par l'Etat en fonction des disponibilités budgétaires en fin d'année ou en AE anticipés de 2025.	5 472 127 €	5 472 127 €	
EPFAM	DEMBENI-TSARARANO ZAC de Tsararano V1	Financé par l'Etat	8 984 434 €	8 984 434 €	
MTSAMBORO	MTSAMBORO Hassékou V2 (LS)	Financé par le Département Le demandeur doit au préalable faire un point précis sur toutes les subventions déjà attribuées et sur leur suivi financier et opérationnel. Le plan de financement doit être consolidé.	1 020 000 €		1 020 000 €
SADA	SADA - MANGAJOU Mangajou Etudes	Financé par le Département La maitrise foncière devra être justifiée.	451 573 €		451 573 €
SIM	CHIRONGUI La grande baie V2 (LS)	Financé par l'Etat	800 000 €	800 000 €	
SIM	KANI KELI Bwe foro V2 (LS)	Financé par l'Etat	161 285 €	161 285 €	
SIM	KOUNGOU Val fleuri V2 (LS)	Financé par l'Etat La maitrise foncière devra être justifiée.	3 060 000 €	3 060 000 €	
SIM	KOUNGOU - LONGONI Le carré de Longoni V2 (LS)	Financé par le Département	1 200 000 €		1 200 000 €
SIM	MAMOUDZOU - PASSAMAINTY Passamainty collège V2 (LS)	Financé par le Département	1 440 000 €		1 440 000 €
			22 689 419 €	18 577 846 €	4 111 573 €

Soit une participation du Département-Région de Mayotte à hauteur de 4 111 573 ,00 €.

.

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260925-DL2509260215-DE

PRÉFET
DE MAYOTTE
Liberté
Égalité
Fraternité

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

Affaire suivie par SDDT PUI

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE

DGA Pôle Aménagement du territoire et développement durable Département de Mayotte

Objet : Subventions FRAFU – Compte-rendu et relevé de décision du CGE du 28/05/2024

Préambule

Le fonds régional d'aménagement foncier et urbain (FRAFU) est un outil au service des politiques locales de l'habitat et d'aménagement. Il coordonne l'intervention des contributions financières de l'État et du Département de Mayotte en vue de faciliter la constitution de réserves foncières et la réalisation des équipements nécessaires à l'aménagement d'espaces déjà urbanisés ou qui ont vocation à l'être en vertu des documents d'urbanisme applicables.
Il a pour but de favoriser la production d'une offre de logements suffisante et accessible à tous ainsi que d'aider la viabilisation d'opérations se situant en quartiers existant ayant pour objet de densifier ou de restructurer le tissu urbain afin de réaliser des quartiers favorisant la mixité sociale et urbaine.

Le FRAFU est régi par un protocole bipartite (Etat-Département) établi pour la période 2022-2026.

Ce fonds est alimenté par des crédits de l'État et des crédits du Département de Mayotte. Les crédits de l'État sont issus du budget 123 du ministère des Outre-mer - action 1 (dite LBU, budget géré par la DEALM).

Le Comité de gestion et d'engagement

La réunion du Comité de Gestion et d'Engagement FRAFU (CGE) s'est tenue le 28 mai 2024.

Présents

- Abdoul KAMARDINE, conseiller départemental (Département), **président du CGE** ;
- Mohamed Barrabé SAID, chef de mission appui aux territoires (Département)
- Jérôme JOSSERAND, directeur (DEALM) ;
- Mohamadi SOUMAILA, chef de service développement durable des territoires (DEALM) ;
- Christine LAURENT, adjointe au chef de service développement durable des territoires (DEALM) ;
- Floriane HAINAUT, cheffe Unité projets urbains intégrés (DEALM)
- Natacha BOULESTEIX, chargée de projets urbains intégrés (DEALM) ;
- Anli ASSANI ALI, chargé de mission (Préfecture) ;

Les représentants de l'association des maires de Mayotte étaient absents.

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260925-DL2509260215-DE

Compte-rendu

Préalablement à l'analyse des dossiers présentés à l'appel à projets 2024, une présentation a été faite par la DEALM sur :

- les statistiques du FRAFU depuis 2016 ;
- les dossiers FRAFU 2023 ;
- les rappels des objectifs FRAFU ;
- les propositions d'évolution du protocole FRAFU par le comité permanent.

La plateforme dématérialisée de l'État « démarches simplifiées » de dépôt des demandes de subvention a été ouverte début janvier 2024. La date limite de dépôt des demandes a été fixée au 29 mars 2024.

21 dossiers ont été présentés dont 6 pour des études pré-opérationnelles, 14 pour des dossiers en phase opérationnelle (*7 dossiers en équipements de viabilisation primaire, 7 dossiers en équipements de viabilisation secondaire*) et 1 pour la prise en charge des frais financiers de réserve foncière.

L'examen des dossiers s'est basé sur les analyses techniques et propositions du comité permanent qui s'était réuni le 14 mai 2024 aux fins d'instruction des demandes.

Les membres du comité de gestion et d'engagement (CGE) du FRAFU ont passé en revue l'ensemble des dossiers dont une synthèse technique de chacun, validée par le comité permanent, leur a été présentée.

Synthèse des décisions du CGE :

1) Appel à projets 2024 :

Le comité a retenu 10 dossiers pour un engagement budgétaire prochain.

Parmi les dossiers retenus, 2 concernent des études pré-opérationnelles et 8 des équipements de viabilisation en phase opérationnelle, pour un montant total de subventions octroyées de 22 689 419 €.

La participation de l'État est de 18 577 846 € et celle du Département de 4 111 573 €.

Les décisions du CGE pour tous les dossiers sont détaillées dans les tableaux en pages 4 et 5.

Les procédures d'engagement comptable des subventions et de versement des crédits afférents, dépendront du financeur. Une décision ou une convention attributive de subvention sera établie par chacun des financeurs.

2) Evolution du protocole FRAFU :

Sur proposition du comité permanent, le CGE a décidé de modifier le protocole FRAFU sur les critères d'éligibilité du FRAFU pour les opérations d'équipements de viabilisation secondaires (V2).

- La phrase *« Pour les opérations de plus de 50 logements, le taux de logements aidés ne devra pas dépasser 80 %»* sera supprimée. En effet, le plafond de 80 % prévu pour garantir la mixité sociale n'est pas adapté à toutes les opérations. Cela pénalise les opérations exemplaires au regard du besoin de construction de logements sociaux. La mixité sociale à Mayotte est effective par la diversité des produits de logements sociaux.

- Afin de favoriser la construction du produit de logement locatif très social adapté (LLTSA), toute opération comportant au moins 20 logements aidés devra comporter au minimum 5 % de LLTSA.

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260925-DL2509260215-DE

- La grille des charges foncières sera remplacée par un plafond du prix de cession à 280 €/m²SDP que l'aménageur s'engagera à ne pas dépasser pour les lots vendus aux bailleurs sociaux en vue de la construction de logements sociaux. Ce prix correspond aux accords passés en octobre 2023 entre l'EPFAM et les deux bailleurs sociaux (*convention partenariale pour la vente préférentielle de terrains aménagés à destination de logements abordables et durables*).

L'arrêté préfectoral 2022/DEAL/SDDT/532 du 1er juin 2022 correspondant devra également être modifié.

Pour le Président du comité de gestion et
d'engagement du FRAFU de Mayotte
Le Directeur de la DEALM

Le Directeur de l'Environnement, de l'Aménagement, du Logement et de la Mer de Mayotte
Jérôme JOSSERAND

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260925-DL2509260215-DE

PRÉFET
DE MAYOTTE
Liberté
Égalité
Fraternité

DÉPARTEMENT
DE MAYOTTE

Demandeur	Projet	Décision du Comité de Gestion et d'Engagement (CGE) FRAFU du 28/05/2024 DOSSIERS RETENUS	Subvention FRAFU	Répartition	
				ETAT	DEPARTEMENT
EPFAM	ACOUA Acoua résilience Etudes	Financé par l'Etat Octroi de 100 000 € pour le lancement de l'étude sur l'ensemble du périmètre, justifié par le secteur éligible au FRAFU des "Hauts d'Acoua"	100 000 €	100 000 €	
EPFAM	MAMOUDZOU-DOUJANI ZAC de Doujani V1	Financé par l'Etat en fonction des disponibilités budgétaires en fin d'année ou en AE anticipés de 2025.	5 472 127 €	5 472 127 €	
EPFAM	DEMBENI-TSARARANO ZAC de Tsararano V1	Financé par l'Etat	8 984 434 €	8 984 434 €	
MTSAMBORO	MTSAMBORO Hassékou V2 (LS)	Financé par le Département Le demandeur doit au préalable faire un point précis sur toutes les subventions déjà attribuées et sur leur suivi financier et opérationnel. Le plan de financement doit être consolidé.	1 020 000 €		1 020 000 €
SADA	SADA - MANGAJOU Mangajou Etudes	Financé par le Département La maitrise foncière devra être justifiée.	451 573 €		451 573 €
SIM	CHIRONGUI La grande baie V2 (LS)	Financé par l'Etat	800 000 €	800 000 €	
SIM	KANI KELI Bwe foro V2 (LS)	Financé par l'Etat	161 285 €	161 285 €	
SIM	KOUNGOU Val fleuri V2 (LS)	Financé par l'Etat La maitrise foncière devra être justifiée.	3 060 000 €	3 060 000 €	
SIM	KOUNGOU - LONGONI Le carré de Longoni V2 (LS)	Financé par le Département	1 200 000 €		1 200 000 €
SIM	MAMOUDZOU - PASSAMAINTY Passamainty collège V2 (LS)	Financé par le Département	1 440 000 €		1 440 000 €
			22 689 419 €	18 577 846 €	4 111 573 €

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260925-DL2509260215-DE

PRÉFET
DE MAYOTTE
Liberté
Égalité
Fraternité

DÉPARTEMENT
DE MAYOTTE

Demandeur	Projet	Subvention demandée	Décision du Comité de Gestion et d'Engagement (CGE) FRAFU du 28/05/2024 DOSSIERS NON RETENUS - Motifs
AL'MA	CHICONI Home Flower Village	2 440 000 €	Dossier avec risque juridique. Nécessité de sécurisation juridique (PLUi) préalable.
AL'MA	KOUNGOU Centre bourg de Koungou	257 216 €	Demande retirée par le demandeur (mail 24/04/2024).
CHICONI	Sohoa	1 000 000 €	Incomplet et inéligible au FRAFU. Projet de voirie sans projet d'aménagement pour la construction de logements sociaux.
CHICONI	Lot. Ourini	1 250 363 €	Dossier incomplet Subvention déjà attribuée pour la même opération – manque de visibilité
EPFAM	MTSAMBORO Mtsamboro Jiva	669 600 €	Dossier non éligible au FRAFU en l'état. Etude sur 14 ha en grande partie en A et N au PLU. Etudes à réaliser dans le cadre de l'élaboration du PLUi en cours.
KOUNGOU	MAJICAVO KOROPA LAMIR Mavadzani Mouinajou	370 740 €	Dossier non éligible au FRAFU. Zone 2AU et A / Nécessité d'évolution du PLU Etudes à réaliser dans le cadre de l'élaboration du PLUi /OAP ou dans le cadre du dossier de création de la ZAC
MAMOUDZOU	KAWENI Disma	1 567 621 €	Le projet se trouve dans le périmètre du PRU de Kaweni dans le cadre du NPNRU. Orienter le demandeur vers les financements de l'ANRU.
MAMOUDZOU	KAWENI La Géole	3 648 550 €	Le projet se trouve dans le périmètre du PRU de Kaweni dans le cadre du NPNRU. Orienter le demandeur vers les financements de l'ANRU.
MAMOUDZOU	TSOUNDZOU 2 Maevadouani	53 396 951 €	Le dossier est incomplet et manque de cohérence. Son éligibilité au dispositif FRAFU se pose compte tenu du nombre de logements sociaux prévus. Le demandeur doit au préalable faire un point précis sur toutes les subventions déjà attribuées et sur leur suivi financier et opérationnel.
OUANGANI	BARAKANI Lotissement Madi Nchefou	1 276 218 €	Dossier non éligible au FRAFU. Régularisation foncière.
SIM	KOUNGOU Val fleuri	1 522 000 €	Le dossier est éligible au FRAFU mais pas en V1 Une seconde demande en FRAFU V2 a été déposée, il n'est donc pas nécessaire d'effectuer une requalification de la demande en V2
TOTAL DEMANDES NON RETENUES		67 399 259 €	

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260925-DL2509260215-DE

PRÉFET
DE MAYOTTE
Liberté
Égalité
Fraternité

DÉPARTEMENT
DE MAYOTTE

Fonds régional d'aménagement foncier et urbain de Mayotte FRAFU

Protocole

entre l'État et le Département de Mayotte

2022-2026

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260925-DL2509260215-DE

SOMMAIRE

1 - Contexte local de Mayotte 4
2 - Objectifs du FRAFU 4
2-1 – Le cadre réglementaire 4
2-2 - Les priorités du FRAFU 4
3 - Fonctionnement du FRAFU 5
3-1 - Les instances du fonds 5
3-2 - L'évaluation 5
3-3 - L'alimentation du fonds 6
3-4 - La trésorerie du fonds 6
3-5 - La durée de validité du protocole 6
3-6 - Les bénéficiaires 6
4 - Modalités d'intervention du fonds 7
4-1 - Études pré-opérationnelles de projets d'aménagement 7
4-2 - Études de mise en place de programmes pluriannuels communaux ou intercommunaux d'intervention foncière 7
4-3 - Participation aux frais financiers liés à l'acquisition de terrains 7
4-4 - Équipements de viabilisation primaire 8
4-5 - Équipements de viabilisation secondaire 9
5 - Instruction des dossiers 11
5-1 - La présentation des dossiers 11
5-2 - Les décisions de financement 11
5-3 - Le conventionnement 11
5-4 - Le versement de la subvention 12
L'État 12
Le Conseil Départemental 12

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260925-DL2509260215-DE

1 - Contexte local de Mayotte

Mayotte est un département en forte croissance démographique due à un solde naturel élevé ainsi qu'à une immigration importante légale et illégale.

L'offre de logements décents est très insuffisante et est souvent très chère ; de nombreuses situations de sur-occupation de logements et un accroissement du nombre de logements informels caractérisent l'habitat mahorais.

Avec un territoire de 374 km², Mayotte a une densité de population très élevée. Par ailleurs, le foncier aménagé est insuffisant, il est contraint par la morphologie physique du territoire et par la forte présence de risques naturels mais également par un retard particulièrement lourd en équipements structurants (collecte et traitement des eaux usées notamment) et par la faible capacité financière des communes pour investir.

Le coût du foncier et de sa viabilisation est également un frein à la production de logements ; en effet il a atteint un niveau qui ne permet pas de produire du logement à des coûts et des loyers compatibles avec les revenus des ménages.

Le département est placé devant des défis importants pour rattraper le retard de développement du territoire. Une politique dynamique doit être engagée pour notamment accélérer le rythme de production de foncier viabilisé et réduire les prix de revient de ce foncier.

2 - Objectifs du FRAFU

2-1 – Le cadre réglementaire

Un fonds régional d'aménagement foncier et urbain (FRAFU) a été institué par la loi d'orientation pour l'outre-mer n°2000-1207 du 13 décembre 2000, précisé par le décret n°2002-666 du 29 avril 2002 et modifié par le décret n°2009-787 du 23 juin 2009 qui l'a notamment rendu applicable à Mayotte.

Les dispositions de ces textes sont codifiés respectivement aux articles L.340-2, R.340-1 à R.340-6 et A.340-1 à A.340-4 du code de l'urbanisme.

Le FRAFU de Mayotte est un outil au service des politiques locales de l'habitat et d'aménagement. Il coordonne l'intervention des contributions financières de l'État et du Département de Mayotte en vue de faciliter la constitution de réserves foncières et la réalisation des équipements nécessaires à l'aménagement d'espaces déjà urbanisés ou qui ont vocation à l'être en vertu des documents d'urbanisme applicables.

Le FRAFU de Mayotte s'inscrit dans le cadre des textes réglementaires, le contrat de convergence et de transformation (CCT) de Mayotte et le Programme Opérationnel FEDER.

Il s'inscrit également dans les orientations des documents de planification de portée nationale ou locale, notamment du futur schéma d'aménagement régional (SAR) ainsi que des plans locaux d'urbanisme (PLU).

L'ambition portée par le futur SAR de Mayotte consiste en une volonté de rééquilibrage raisonné du territoire en matière de développement résidentiel, de répartition des grandes infrastructures, équipements publics et lieux de services à la population et aux entreprises.

2-2 - Les priorités du FRAFU

En cohérence avec le futur SAR et compte tenu de l'augmentation importante des besoins en logements et de la grande précarité des habitants du territoire, le FRAFU de Mayotte fixe, conformément à l'arrêté préfectoral n° 2022/DEAL/SDDT/532 du 01/06/2022 les priorités suivantes :

1) Favoriser la production d'une offre de logements suffisante et accessibles à tous pour faire face à l'accroissement démographique et la résorption de l'habitat insalubre.
2) Aider la viabilisation d'opérations se situant en quartiers existant ayant pour objet de densifier ou de restructurer le tissu urbain existant afin de réaliser des quartiers à mixité sociale et urbaine.

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260925-DL2509260215-DE

3 - Fonctionnement du FRAFU

3-1 - Les instances du fonds

Le fonctionnement du fonds est assuré par deux instances : une instance de décision, le comité de gestion et d'engagement et une instance d'instruction, le comité permanent.

- Le Comité de gestion et d'engagement est composé de **:**

- deux représentants de l'État ;
- deux représentants du Département, élus par le Conseil départemental de Mayotte ;
- deux représentants désignés par l'Association des Maires de Mayotte.

Il est présidé par le président du Conseil départemental et se réunit au moins une fois par an.

Le comité de gestion et d'engagement :

- détermine les orientations générales du fonds ;
- fixe les modalités d'instruction ;
- statue sur chaque demande d'aide.

Toute décision de ne pas retenir un projet est motivée.

Les représentants qui, en cours de mandat, n'occupent plus les fonctions au titre desquelles ils ont été désignés sont réputés démissionnaires.

Le secrétariat est assuré par la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL) de Mayotte.

- Le Comité permanent est composé de :

- un représentant de l'État,
- un représentant du Département, élus par le Conseil départemental de Mayotte ;
- un représentant désigné par l'Association des Maires

Le comité permanent peut associer en tant que de besoin les représentants d'autres institutions ou organismes qu'il estime utiles à l'exercice de ses missions.

Ce sera notamment le cas d'un représentant du groupe d'intérêt public (GIP) « Europe à Mayotte » en cas de financements croisés sur un projet d'aménagement important financé également par les fonds européens.

Il instruit les demandes de financements conformément aux objectifs établis par le comité de gestion et d'engagement et il exécute les autres missions qui peuvent lui être confiées par le comité de gestion et d'engagement notamment :

- assurer une assistance technique auprès des maîtres d'ouvrages dans le cadre du montage des dossiers et de réaliser tout document de communication utile à cette fin ;
- assurer le suivi physique et financier des opérations subventionnées par le fonds ;
- rédiger le bilan annuel de l'intervention du FRAFU et de proposer le cas échéant, des modifications des modalités d'intervention du fonds.

Il mène une enquête auprès des porteurs de projet afin de recueillir leurs projets sur les trois années à venir afin d'avoir une visibilité à moyen terme.

Le secrétariat est assuré par la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL) de Mayotte.

3-2 - L'évaluation

Le fonctionnement du FRAFU fait l'objet d'une évaluation annuelle portant sur :

- les opérations financées ;
- la gestion financière des fonds par contributeur ;
- l'adéquation entre les enveloppes financières consacrées par les contributeurs et les besoins exprimés par les bénéficiaires ;
- le respect des priorités fixées dans le cadre du présent protocole et l'atteinte des objectifs généraux en termes de politique foncière et d'aménagement du territoire.

Le premier comité permanent de l'année soumet le bilan annuel de gestion du FRAFU au comité de gestion et d'engagement.

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260925-DL2509260215-DE

Ce bilan porte notamment sur le fonctionnement et les règles d'intervention du fonds. Il propose, le cas échéant, au comité de gestion et d'engagement des modifications des modalités d'intervention du fonds.

Le comité de gestion et d'engagement valide le bilan et évalue sa portée au regard des objectifs. L'évaluation ainsi produite doit permettre de réajuster les priorités du fonds et son fonctionnement.

3-3 - L'alimentation du fonds

Le FRAFU de Mayotte est financé dans les conditions suivantes :

- par l'État (sur le programme « Amélioration des conditions de vie Outremer » au titre, d'une part, de la LBU (action 1 du BOP 123) et, d'autre part, du contrat de projet État-Département (action 2 du BOP 123) ;
- par le Département de Mayotte sur ses fonds propres ;

Lorsque le comité propose de financer un projet, il en fixe le montant et en définit la répartition entre financeurs (Département et Etat).

Cette répartition est faite sur la base du principe d'un co-financement équitablement à hauteur d'environ 50 %, selon les possibilités financières des financeurs.

Toutefois, pour les projets qui représentent un petit montant de subvention, l'un des financeurs peut prendre à sa charge la totalité de la subvention, afin de ne pas alourdir les procédures d'engagement et de versement comptables.

La réglementation prévoie également la possibilité d'intégrer les fonds européens (notamment le FEDER et FSE) ainsi que des contributions des communes et/ou leurs regroupements. Le porteur de projet peut recourir à des financements des Programmes Opérationnels (PO) FEDER. Dans ce cas, il devra solliciter directement le GIP « Europe à Mayotte ».

Les subventions publiques apportées par les autres financeurs non intégrés au FRAFU de Mayotte, viendront en tant que co-financements des projets.

3-4 - La trésorerie du fonds

Les contributeurs choisissent de ne pas passer de convention avec une institution financière chargée de regrouper les fonds et verser les aides FRAFU.

3-5 - La durée de validité du protocole

Le présent protocole est conclu pour une durée de 5 années civiles, de 2022 à 2026. Il arrive à terme le 31 décembre 2026. Il peut être modifié ou prorogé par avenant.

3-6 - Les bénéficiaires

Les bénéficiaires du FRAFU sont :

- les collectivités territoriales ou leurs groupements (EPCI) ;

- les établissements publics ;

- les opérateurs réalisant des opérations d'aménagement, de construction ou d'acquisition de logements aidés par l'Etat ou de viabilisation de quartier d'habitat insalubre.

4 - Modalités d'intervention du fonds

4-1 - Études pré-opérationnelles de projets d'aménagement

Des aides pour la réalisation d'études peuvent être accordées par le FRAFU afin d'inciter les porteurs de projet à constituer des projets viables.

Objets éligibles

- études d'opportunité ou de faisabilité (technique, administrative et financière) d'une opération d'aménagement ou d'un équipement ;
- étude d'intégration urbaine, environnementale ou paysagère ;

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260925-DL2509260215-DE

- étude de programmation d'opérations d'aménagement ;
- étude de régularisation foncière de secteur comportant des occupants sans titre ;
- études réglementaires : étude d'impact, dossier loi sur l'eau, dossier DUP
- études relatives à la démarche de labellisation « écoquartier » du ministère de la transition écologique
- études de maîtrise d'œuvre au stade d'avant-projet
- rémunérations du maître d'ouvrage ou aménageur pour la réalisation de ces études

Elles doivent permettre de prendre la décision de poursuivre ou non l'opération, définir les conditions de la réalisation de l'opération ainsi que d'arrêter un parti d'aménagement, un plan masse, un programme d'équipements publics ou commun, un programme prévisionnel de construction, un bilan financier prévisionnel.

Détermination de l'aide FRAFU

Subvention maximale accordée : 80 % des dépenses éligibles

4-2 - Études de mise en place de programmes pluriannuels communaux ou intercommunaux d'intervention foncière

L'objectif est de favoriser les initiatives communales ou de leurs groupements en finançant les études préalables à la mise en place d'outils opérationnels ou de programmation en vue de développer une politique de maîtrise du foncier sur leur territoire.

Objets éligibles

Les études préalables finançables à ce titre doivent avoir pour finalité :

- l'identification des enjeux fonciers sur un territoire
- la définition d'une stratégie foncière sur le territoire
- la définition des outils opérationnels à mettre en œuvre afin de développer une politique foncière (ZAD, DUP, procédures d'expropriation, état d'abandon manifeste…)
- la programmation technique, financière ou administrative des interventions foncières

Détermination de l'aide FRAFU

Subvention maximale accordée : 80 % des dépenses éligibles

4-3 - Participation aux frais financiers liés à l'acquisition de terrains

Le FRAFU peut participer aux frais financiers liés à l'acquisition de terrains dont l'objectif est de réaliser des réserves foncières à moyen terme, ayant pour objet la réalisation d'équipements de viabilisation ou de logements.

Objets éligibles

Les dépenses éligibles sont les frais financiers liés au portage foncier et à l'acquisition tels que les intérêts d'emprunt (hors remboursement du capital), les frais de gardiennage ou les frais notariés.

Détermination de l'aide FRAFU

Subvention maximale accordée : 100 % des dépenses éligibles

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260925-DL2509260215-DE

4-4 - Équipements de viabilisation primaire

L'aide du FRAFU subventionne la réalisation ou le renforcement des équipements primaires structurants nécessaires au raccordement de l'opération aux réseaux les plus proches.

Ces équipements doivent :

- êtres réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la collectivité qui en assurera la gestion (un opérateur peut se voir confier la réalisation dans le cadre d'un mandat ou d'une concession d'aménagement)
- être des équipements d'infrastructures nécessaires à la viabilisation de terrains nouveaux et/ou contribuer au renforcement de la viabilisation de terrains que l'on souhaite densifier ou restructurer
- avoir un caractère d'infrastructures primaires, c'est-à-dire avoir un intérêt plus large que la satisfaction des seuls besoins de l'opération nécessitant leur réalisation :
  - en créant une liaison entre l'existant et l'opération d'aménagement
  - en assurant le transit des besoins extérieurs à l'opération d'aménagement
  - en assurant à la fois l'équipement de l'opération et celui d'autres opérations concomitantes ou ultérieures.

Ces équipements peuvent également être destinés aux quartiers d'habitat spontané (RHS) et/ou insalubre (RHI) ainsi qu'aux opérations de restructuration urbaine.

Les opérations doivent justifier de la maîtrise du foncier par la production d'un acte notarié ou d'un compromis de vente ou de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique (DUP) avec l'arrêté préfectoral de cessibilité ou apporter des éléments permettant d'apporter l'assurance d'une maîtrise foncière prochaine (Délibération des collectivités, décision de la commission DPM...).

Dépenses éligibles

- Les coûts d'études techniques externalisées (maîtrise d'œuvre, études géotechniques, levées topographiques, études pré-opérationnelles liées à la réalisation de l'équipement si elles n'ont pas donné lieu à une aide antérieure) ;
- les coûts des travaux de revêtement des voiries, des stations d'épurations, des émissaires d'eaux usées ou pluviales, des postes de relèvement, réservoirs et réseaux d'eau potables, des réseaux électriques, d'éclairage public, des réseaux de télécommunication, de la mise en sécurité de terrains déjà urbanisés.
- Les coûts des études préalables aux travaux si elles n'ont pas déjà fait l'objet d'un financement FRAFU au titre des études pré-opérationnelles ;
- les coûts d'acquisition foncière correspondant aux zones de mise en place d'équipements de viabilisation primaire ;
- la rémunération de l'assistance à maîtrise d'ouvrage externalisée, du mandat ou de la concession ;
- les imprévus et révisions de prix dans la limite de 10 % du montant des dépenses éligibles.

Les coûts des travaux primaires cités ci-dessus sont calculés au prorata du nombre équivalent habitant programmés dans l'opération d'aménagement et effectivement desservis par ces réseaux primaires.

Objets non éligibles

- les travaux de viabilisation et les équipements de superstructure pris en charge par d'autres mesures de financement
- les frais liés à des travaux réalisés en régie par le maître d'ouvrage

Détermination de l'aide FRAFU

Le montant de l'aide FRAFU est évalué sur la base d'un bilan financier d'opération selon le modèle en annexe (partie primaire du bilan).

Subvention maximale accordée : 80 % des dépenses éligibles, dans la limite du déficit d'opération

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260925-DL2509260215-DE

4-5 - Équipements de viabilisation secondaire

Les équipements de viabilisation secondaire sont des équipements dont la réalisation ou le renforcement sont induits par l'opération d'aménagement et qui viennent se raccorder au réseau primaire. Ils ont pour objet de desservir les opérations de logement et sont constitués par les voiries et réseaux divers secondaires.

Ils sont essentiellement à vocation de construction de logements soit en extension urbaine soit en restructuration de quartiers existants ou de quartiers d'habitat spontané et/ou insalubre. Ils contribuent à la mise à niveau des réseaux et dessertes locales et à l'utilisation des parcelles libres (dents creuses) pour générer une offre d'habitat nouvelle, insérée dans le tissu urbain existant. Les opérations d'aménagement pourront intégrer un volet amélioration des habitations existantes, conservées dans l'opération.

Les équipements concernés doivent :

- être réalisés par la collectivité ou l'aménageur ou le constructeur de logements aidés par l'État dans le cadre d'une opération d'aménagement identifiée (ZAC, lotissement, permis groupé, parcelle « assainie adaptée ») ;
- être des équipements d'infrastructures qui sont nécessaires à la viabilisation de terrains destinés à la construction ;
- être limités à la satisfaction des besoins de l'opération et avoir une vocation d'usage collectif au sein de cette opération, par opposition à l'usage privatif des aménagements réalisés à l'intérieur des parcelles, sauf pour les parcelles « assainies adaptées » .

Les opérations doivent justifier de la maîtrise du foncier par la production d'un acte notarié ou d'un compromis de vente ou de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique (DUP) avec l'arrêté préfectoral de cessibilité ou apporter des éléments permettant d'apporter l'assurance d'une maîtrise foncière prochaine (Délibération des collectivités, Décision de la commission DPM...)..

Objets éligibles

- Les coûts d'études techniques externalisées (maîtrise d'œuvre, études géotechniques, levées topographiques, études pré-opérationnelles liées à la réalisation de l'équipement si elles n'ont pas donné lieu à une aide antérieure) ;
- les coûts d'acquisition foncière correspondant aux équipements de viabilisation secondaire ;
- les coûts des travaux des VRD secondaires ; en cas d'ambiguïté entre voirie secondaire et tertiaire seront éligibles les voiries intégrées dans le domaine public.
- le coût des dispositifs de traitement des eaux usées dédiés à l'opération dès lors qu'ils sont uniquement destinés à l'opération d'aménagement ;
- le coût des travaux de viabilisation des parcelles « assainies adaptées » ;
- la rémunération de l'assistance à maîtrise d'ouvrage externalisée, du mandat ou de la concession dans la limite de 8 %;
- les imprévus et révisions de prix dans la limite de 10 % du montant des dépenses éligibles ;

Objets non éligibles

- les équipements de superstructure ;
- tout travaux de terrassement, d'aménagement, d'équipement (raccordement aux réseaux, assainissement individuel, clôture,...) réalisés sur l'entrée ou à l'intérieur des terrains à usage privatif (équipement tertiaire), sauf pour les parcelles « assainies adaptées » .

Le foncier qui appartient déjà au maître d'ouvrage peut être inscrit en dépense au bilan à sa valeur d'acquisition y compris les frais de notaires et d'enregistrement et s'il a été acquis depuis moins de 10 ans.

La qualité urbaine des projets sera notamment analysée au travers de l'avis de l'architecte et du paysagiste conseils de la DEAL.

Détermination de l'aide FRAFU

Les opérations éligibles devront comprendre dans leur programmation un nombre minimum de logements aidés par l'État et dans les conditions décrites ci-dessous.

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260925-DL2509260215-DE

Logements aidés par l'Etat :

Conformément à l'arrêté préfectoral n° 2022/DEAL/SDDT/532 du 01/06/2022, le FRAFU de Mayotte, la subvention de l'État pour le financement d'équipements de viabilisation secondaire ne sera mobilisée que pour les opérations comportant au moins 40 % de logements aidés par l'État. Pour les opérations de plus de 50 logements, le taux de logements aidés ne devra pas dépasser 80 %.

La répartition proposée entre les différentes typologies de logements produits dans l'opération devra être en adéquation avec les besoins du secteur en privilégiant le logement très social (LATS, LLTS, LLTSA). Le taux de logement très social ne devra pas être inférieur à 60 % des logements aidés.

Les logements aidés pris en compte dans les opérations d'aménagement sont :

- les logements locatifs très sociaux adaptés (LLTSA)
- les logements locatifs sociaux et très sociaux (LLS et LLTS)
- les logements en accession sociale et très sociale (LAS et LATS)
- les logements bénéficiant d'aides en amélioration de l'habitat (AAH)
- Les logements construits sur fonciers en bail réel solidaire (BRS)

Grille des charges de cessions foncières :

Pour bénéficier des aides au titre du FRAFU, le bénéficiaire s'engage à respecter la grille des charges foncières ci-après.

Les recettes foncières doivent être décomposées en cessions de charges foncières pour le logement social aidé par l'État, le logement libre, les commerces et activités et les équipements publics.

Les cessions de charges foncières pour les logements libres, les commerces et activités et les équipements devront se faire à la surface de plancher cessible sur la base d'une estimation du prix du marché (estimation du service France Domaine ou étude spécifique) ou au prix d'équilibre de l'opération.

Les cessions de charges foncières pour les logements aidés par l'État devront se faire à la surface de plancher avec comme valeur maximale :

Type logement social aidé par l'État	**Prix maximal de cession de charges foncières**
LATS, LLTSA, AAH	80 €
LAS	100 €
LLTS	120 €
LLS	140 €

Calcul de l'aide FRAFU :

Cette subvention de l'État est destinée à compenser, pour l'aménageur, la perte de recettes éventuelle induite par le différentiel de prix entre les recettes attendues dans le bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement et le prix de cession des terrains aménagés aux opérateurs de logements sociaux aidés par l'Etat.

L'objectif est de diminuer la charge foncière supportée par les logements aidés programmés de l'opération et d'inciter les opérateurs à produire du logement très social.

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260925-DL2509260215-DE

Par type de logement aidé, la subvention de l'État est de :

Type logement social aidé par l'État	Subvention maximale
AAH - Amélioration de l'Habitat	10 000 €
LAS - Logement en accession sociale	15 000 €
LATS - Logement en accession très sociale	25 000 €
LLS - Logement locatif social	15 000 €
LLTS - Logement locatif très social	25 000 €
LLTSA - Logement locatif très social adapté	25 000 €

Ces plafonds pourront être augmentés de 5 000 € supplémentaires par logements aidés si l'opération se situe en quartiers existants et a pour objet de densifier le tissu urbain afin de réaliser des quartiers à mixité sociale et urbaine, ou si l'opération bénéficie du label écoquartier du ministère de la transition écologique, à l'étape 2 de la certification.

Le montant de l'aide FRAFU est évalué sur la base d'un bilan financier d'opération, selon le modèle en annexe, permettant d'apprécier l'impact du dispositif sur le coût du foncier des opérations de logements sociaux aidés par l'État. Ce bilan doit comporter le détail des dépenses et l'ensemble des recettes prévisionnelles.

Dans le bilan financier, les recettes sont notamment :

- toutes les aides, autre que FRAFU, acquises ou sollicitées,
- les recettes de cession de charges foncières avec leur mode d'évaluation,
- le FCTVA,
- la participation de la commune, de l'intercommunalité ou de tiers,
- toute autre ressource.

Subvention maximale accordée : 100 % du déficit d'opération dans la limite d'une moyenne de 20 000 € par logement aidé par l'Etat (*ou porté à 25 000 € dans certains cas*)

5 - Instruction des dossiers

5-1 - La présentation des dossiers

Le secrétariat du FRAFU lance chaque année un appel à projets visant à recueillir les demandes de financement des collectivités et acteurs de l'aménagement de projets d'aménagement éligibles.

Il procède à l'analyse de la recevabilité et la complétude des dossiers déposés sur la plate-forme de l'État « démarche simplifiées ».

Le comité permanent instruit les demandes d'aides et établit la liste des dossiers à présenter au comité de gestion et d'engagement. Il formule un avis technique au regard des critères d'éligibilité et des priorités d'actions du fonds, et propose une enveloppe de financement.

5-2 - Les décisions de financement

Le comité de Gestion et d'Engagement examine l'ensemble des dossiers de financement qui lui sont soumis. Il statue en fonction des critères d'éligibilité et des priorités d'action du fonds et il arrête le programme des aides accordées par le fonds. Il valide le plan de financement qui fixe les participations des différents contributeurs du FRAFU.

La décision du Comité de Gestion et d'Engagement vaut accord de principe pour les financeurs de présenter le dossier à l'engagement juridique.

Le secrétariat du FRAFU notifie aux demandeurs les décisions du Comité de Gestion d'Engagement et coordonne la transmission des documents permettant l'engagement et la liquidation des subventions engagées.

Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260925-DL2509260215-DE

Lorsque des co-financements européens sont concernés, les demandes de subventio[illegible] sont présentées pour approbation au comité de programmation du Programme Opérationnel FEDER.

5-3 - Le conventionnement

Pour chaque projet ayant fait l'objet d'un accord de financement, le bénéficiaire doit établir avec chaque financeur une convention dite attributive de subvention. Elle précise l'objet du projet, les modalités de sa réalisation, les conditions de versement de la subvention ainsi que leur caducité.

Elle vaut engagement juridique d'un co-financeur de financer le projet.

5-4 - Le versement de la subvention

Les versements des subventions aux bénéficiaires seront effectués par chaque contributeur.

Ces versements sont subordonnés à la fourniture par le bénéficiaire des justificatifs exigés par chaque contributeur. Afin de faciliter les procédures de liquidation, une uniformisation des justificatifs à fournir sera recherchée entre les différents contributeurs signataires du présent protocole.

Le rythme de versement des subventions accordées par chaque contributeur demeure défini par les règles propres à chacun.

Conformément au décret n° 2018-514 du 25 juin 2018 relatif aux subventions de l'Etat pour des projets d'investissement, le bénéficiaire devra rembourser les sommes perçues si l'opération projetée n'a pas reçu un début d'exécution dans un délai de deux ans, sauf dans le cas où, au vu d'une demande de prorogation du bénéficiaire, l'étude a révélé des difficultés de réalisation, liées à la nature des sols, non prévisibles au moment de son lancement.

Lorsque les dépenses engagées et constatées à l'achèvement de l'opération ou à la clôture du bilan de l'opération s'avèrent non conformes aux indications prévisionnelles portées dans le dossier de demande de subvention FRAFU ou non conformes au présent protocole, le bénéficiaire pourra être contraint après décision du comité de gestion d'engagement de procéder au remboursement de tout ou partie des sommes versées.

01 JUIN 2022

L'État

Représenté par

M. Le Préfet de Mayotte

Thierry SUQUET

Le Département de Mayotte

Représenté par

M. Le Président du Conseil Départemental

La Présidente de la Commission Finances et Affaires européennes

Tahamida IBRAHIME