

N° 819
SÉNAT

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2024-2025

Enregistré à la Présidence du Sénat le 2 juillet 2025

PROJET DE LOI

ratifiant les ordonnances n° 2025-453 du 23 mai 2025 relative à la transformation de l'établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte et n° 2025-454 du 23 mai 2025 portant diverses mesures d'adaptations et de dérogations temporaires aux règles de construction à Mayotte afin d'accélérer sa reconstruction à la suite du passage du cyclone Chido,

(Envoyé à la commission des affaires économiques, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le cyclone tropical intense Chido, de catégorie 4 sur l'échelle de Saffir-Simpson, a frappé le département de Mayotte le 14 décembre 2024, causant d'importants dommages notamment au parc de logements mahorais.

Face à l'ampleur de cette catastrophe naturelle, l'État se doit d'apporter une réponse rapide, coordonnée et à la hauteur des enjeux humains, sociaux et économiques. La gravité de la situation requiert la mobilisation de l'ensemble de la Nation et la mise en œuvre, dans l'urgence, d'un vaste chantier national de reconstruction, fondé sur un cadre juridique dérogatoire exceptionnel.

C'est dans ce contexte qu'a été adoptée la loi n° 2025-176 du 24 février 2025 d'urgence pour Mayotte.

Par son article 1^{er}, le Gouvernement a été habilité à transformer, par voie d'ordonnance dans un délai de trois mois, l'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM) en un établissement à compétence élargie, chargé de piloter, coordonner et suivre l'ensemble des opérations de reconstruction engagées sur le territoire mahorais.

L'article 5 de la loi n° 2025-176 du 24 février 2025 d'urgence pour Mayotte a également habilité le Gouvernement à prendre, par ordonnance, dans un délai de trois mois, toute mesure relevant du domaine de la loi afin d'adapter temporairement les règles de construction applicables à Mayotte.

Ce projet de loi a pour objet la ratification de ces ordonnances n° 2025-453 du 23 mai 2025 relative à la transformation de l'établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte et n° 2025-454 du 23 mai 2025 portant diverses mesures d'adaptations et de dérogations temporaires aux règles de construction à Mayotte afin d'accélérer sa reconstruction à la suite du passage du cyclone Chido.

S'agissant de la première ordonnance, le Gouvernement a souhaité mettre en œuvre une réponse forte, intégrée et lisible. La reconstruction du territoire nécessite une action rapide, cohérente et interministérielle, associant l'ensemble des acteurs publics et privés dans un cadre structuré.

L'ordonnance n° 2025-453 du 23 mai 2025 relative à la transformation de l'établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte vise à répondre à cet impératif en dotant le territoire d'un opérateur unique chargé de coordonner la reconstruction. Cette transformation lui adjoint une mission transversale de

coordination, de maîtrise d'ouvrage ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage, ainsi qu'un rôle de garant de la bonne exécution des opérations.

Cette ordonnance permet également d'adapter la gouvernance de l'établissement à ses nouvelles responsabilités. Conformément à la loi d'habilitation votée par le parlement, il sera administré par un conseil d'administration présidé par le président du conseil départemental de Mayotte, et composé en nombre égal, d'une part de représentants de l'État, et d'autre part de représentants des collectivités territoriales de Mayotte, dont le président des maires de Mayotte et de représentants des communes et de leurs groupements. Un représentant de l'État, le premier vice-président du conseil d'administration, disposera d'une voix prépondérante en cas de partage des voix. Parallèlement, un comité d'orientation chargé d'éclairer le conseil d'administration dans l'élaboration de la stratégie de l'établissement est créé. Il permettra d'associer plus largement les parties prenantes à la stratégie de reconstruction et notamment le comité de l'eau et de la biodiversité de Mayotte, la commission d'urgence foncière de Mayotte et le conseil économique, social et environnemental de Mayotte.

En tant qu'aménageur urbain, aménageur foncier et d'établissement rural et opérateur foncier, l'établissement dispose déjà de larges compétences utiles et nécessaires à la reconstruction. Ainsi, en s'appuyant sur une structure existante bien implantée localement, cette réforme assure une montée en puissance rapide, sans recréer un opérateur ex nihilo, tout en renforçant la capacité d'action de l'État dans un territoire particulièrement exposé et vulnérable.

L'ordonnance n° 2025-454 du 23 mai 2025 prévoit, pour sa part, des dérogations ciblées aux règles du code de la construction et de l'habitation. Ces dérogations temporaires visent à faciliter la reconstruction des bâtiments endommagés ou détruits par les événements climatiques survenus entre le 13 décembre 2024 et le 13 mai 2025, sans compromettre la sécurité et les exigences sanitaires essentielles. Elles s'appliquent aux opérations de reconstruction ou de réhabilitation des bâtiments endommagés ou détruits par les événements climatiques survenus entre le 13 décembre 2024 et le 13 mai 2025, dès lors que les demandes d'autorisation sont déposées avant le 24 février 2027.

Les mesures prises autorisent un allègement des exigences en matière d'accessibilité. Seuls les logements situés en rez-de-chaussée des bâtiments d'habitation reconstruits devront être rendus accessibles aux personnes en situation de handicap. Les autres logements seront exemptés de l'obligation d'être « évolutifs », c'est-à-dire susceptibles d'être rendus accessibles par des travaux simples. L'ordonnance autorise également une dérogation, s'agissant des établissements recevant du public (ERP) et des installations ouvertes au

public (IOP), aux règles relatives aux pentes des cheminements extérieurs lorsque les caractéristiques topographiques des terrains font obstacle au respect des normes en vigueur.

Les reconstructions de bâtiments d'habitation pourront être exemptées de certaines obligations relatives aux réseaux de communication électroniques d'ancienne génération (cuivre, câble coaxial), à l'équipement en gaines techniques pour la réception des services gratuits de la télévision ou encore à l'installation de compteurs d'eau divisionnaires pour les locaux occupés à titre privatif ou à chaque partie privative d'un lot de copropriété.

L'obligation de prévoir des espaces de stationnement sécurisés pour les vélos et celle de respecter les normes acoustiques pour les établissements scolaires pourront être levées dans les cas couverts par l'ordonnance.

Ces dérogations sont strictement encadrées dans le temps et dans leur portée afin de garantir la sécurité, la salubrité et la dignité des conditions de vie, tout en tenant compte des contraintes propres au territoire de Mayotte et de l'urgence à reconstruire. Elles visent à simplifier les démarches et réduire les coûts des opérations de reconstruction.

L'**article 1^{er}** du présent projet de loi ratifie l'ordonnance n° 2025-453 du 23 mai 2025 relative à la transformation de l'établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte.

L'**article 2** ratifie l'ordonnance n° 2025-454 du 23 mai 2025 portant diverses mesures d'adaptations et de dérogations temporaires aux règles de construction à Mayotte afin d'accélérer sa reconstruction à la suite du passage du cyclone Chido.

DÉCRET DE PRÉSENTATION

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'État, ministre des outre mer et du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation,

Vu l'article 39 de la Constitution,

Décète :

Le présent projet de loi ratifiant les ordonnances n° 2025-453 du 23 mai 2025 relative à la transformation de l'établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte et n° 2025-454 du 23 mai 2025 portant diverses mesures d'adaptations et de dérogations temporaires aux règles de construction à Mayotte afin d'accélérer sa reconstruction à la suite du passage du cyclone Chido, délibéré en conseil des ministres après avis du Conseil d'État, sera présenté au Sénat par le ministre d'État, ministre des outre-mer et le ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, qui seront chargés d'en exposer les motifs et d'en soutenir la discussion.

Fait à Paris, le 2 juillet 2025

Signé : François BAYROU

Par le Premier ministre :

Le ministre d'État, ministre des outre-mer

Signé : M. Manuel VALLS

Le ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation

Signé : M. François REBSAMEN

Projet de loi ratifiant les ordonnances n° 2025-453 du 23 mai 2025 relative à la transformation de l'établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte et n° 2025-454 du 23 mai 2025 portant diverses mesures d'adaptations et de dérogations temporaires aux règles de construction à Mayotte afin d'accélérer sa reconstruction à la suite du passage du cyclone Chido

Article 1^{er}

L'ordonnance n° 2025-453 du 23 mai 2025 relative à la transformation de l'établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte est ratifiée.

Article 2

L'ordonnance n° 2025-454 du 23 mai 2025 portant diverses mesures d'adaptations et de dérogations temporaires aux règles de construction à Mayotte afin d'accélérer sa reconstruction à la suite du passage du cyclone Chido est ratifiée.