

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE MAYOTTE

CONSEIL DEPARTEMENTAL

Commission Permanente du lundi 16 octobre 2023

Membres en exercice : 26
Présents : 16
Procuration(s) : 7
Absent(s) : 3
Nombres de votants : 23
Votes pour : 23
Vote(s) contre : 0
Abstention(s) : 0
Date de la convocation : jeudi 5 octobre 2023

DELIBERATION N°DL_CP2023_0192

Relative à la vente des parcelles AO 385 (3 780 m²) et 386 (1 187 m²) KOUNGOU Titre 8398 sises à Vallée 3, au profit de la société Maoré Assainissement et Propreté SARL (MAP)

L'an deux mille vingt-trois, le seize octobre, à 09h00, le Conseil Départemental de Mayotte s'est réuni 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 du Conseil départemental de Mayotte.

Cette séance s'est tenue à l'hémicycle Younoussa BAMANA.

Conseillers départementaux présents :

Monsieur Ben Issa OUSSENI, Monsieur Salime MDERE, Madame Mariam SAID KALAME, Monsieur Ali OMAR, Madame Bibi CHANFI, Monsieur Madi Moussa VELOU, Madame Zamimou AHAMADI, Madame Maymounati MOUSSA AHAMADI, Madame Echati ISSA, Monsieur El Anrif HASSANI, Madame Farianti MDALLAH, Madame Laini ABDALLAH BOINA, Monsieur Nadjayedine SIDI, Monsieur Abdoul KAMARDINE, Madame Solhirat EL HADAD, Madame Zaounaki SAINDOU

Conseillers départementaux représentés :

Madame Zouhourya MOUAYAD BEN donne pouvoir à Monsieur Abdoul KAMARDINE, Monsieur Daoud SAINDOU MALIDE donne pouvoir à Madame Echati ISSA, Monsieur Soula SAID SOUFFOU donne pouvoir à Madame Mariam SAID KALAME, Madame Rosette VITTA donne pouvoir à Monsieur Salime MDERE, Monsieur Alain SARMENT donne pouvoir à Monsieur Ben Issa OUSSENI, Monsieur Elyassir MANROUFOU donne pouvoir à Madame Laini ABDALLAH BOINA, Monsieur Saindou ATTOUMANI donne pouvoir à Madame Zaounaki SAINDOU

Conseillers départementaux absents :

Madame Nadjima SAID, Monsieur Daniel ZAIDANI, Madame Hélène POLLOZEC

Secrétaire de séance désignée :

Madame Bibi CHANFI

Le Président constate que le quorum est atteint,

- Vu** le code général des collectivités territoriales ;
- Vu** la délibération n°DL_AP2021_0197 du 1er 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_AP2023_0040 du jeudi 13 avril 2023 relative à l'adoption du Budget primitif 2023 du Conseil départemental et du STM ;
- Vu** la délibération n°922/2013/CG du 25 janvier 2013 relative à la mise en location/vente de foncier au profit de la société MAP ;
- Vu** la délibération n°2019.00244 du 12 septembre 2019 relative à la vente de parcelles sises à Vallée 3 commune de Koungou ;

- Vu** la délibération n°2019.00244 du 12 septembre 2019 relative à la commune de Koungou ;
- Vu** l'évaluation domaniale de la parcelle AO 385 KOUNGOU en date du 21 décembre 2022 ;
- Vu** l'évaluation domaniale de la parcelle AO 386 KOUNGOU en date du 08 janvier 2023 ;
- Vu** le rapport n°2023-001624 de Monsieur le Président du Conseil départemental de Mayotte ;
- Vu** l'avis de la commission aménagement du territoire, infrastructures et foncier du 09 octobre 2023 ;

**Après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et des représentés,
Le Conseil Départemental,**

DECIDE

- Article 1 :** de valider la vente des parcelles AO 385 KOUNGOU Titre 8398 sise à Vallée 3 d'une surface de 3 780 m² et AO 386 KOUNGOU Titre 8398 sise à Vallée 3 d'une surface de 1 187 m² au profit de la société Maoré Assainissement et Propreté SARL (MAP) pour un prix de vente total de **685 446 €** (six cent quatre-vingt-cinq mille quatre cent quarante-six euros) ;
- Article 2 :** d'autoriser le Président du Conseil départemental à signer tous les actes s'y rapportant ;
- Article 3 :** 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'État dans le Département.

**Pour extrait certifié conforme
Le Président du Conseil départemental**



CONSEIL GÉNÉRAL

Séance du 25 janvier 2013

DELIBERATION N°922/2013/CG

Relative à la location-vente d'une parcelle de la zone industrialo – portuaire de Longoni dite « vallée III »
à la société « MAORE ASSAINISSEMENT ET PROPRETE »

LE CONSEIL GENERAL, présidé par M. Daniel ZAÏDANI,

Nombre de Conseillers Généraux en exercice : 19

En présence des conseillers généraux : 17

MM. Daniel ZAÏDANI, Ousséni MIRHANE, Jacques Martial HENRY, Saïd AHAMADI, Issoufi HAMADA, Soiderdine MADI TCHAMA, Assani ALI, Abdou RASTAMI, Ben Issa OUSSENI, Ahamed ATTOUMANI DOUCHINA, Saïd SALIME, Nomani OUSSENI, Issihaka ABDILLAH, Ali BACAR, Zaidou TAVANDAY, Camille ABDULLAHI et Mme Sarah MOUHOUSSEUNE

Conseillers généraux représentés : 2

M. Saïd Omar OILI a donné pouvoir à Mme Sarah MOUHOUSSEUNE
M. Ali MOUSSA a donné pouvoir à M. Ben Issa OUSSENI



Le Président ayant constaté que le quorum est atteint,

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriale ;
- Vu la délibération n° 299/2011/CG en date du 3 avril 2011 relative à l'élection de Monsieur Daniel ZAÏDANI, Président du conseil Général de Mayotte ;
- Vu la délibération n° 57/2010/CG du 5 juillet 2010 relative à l'adoption du schéma régional de développement économique, de l'emploi et de la formation ;
- Vu le rapport n° 2013-00922 de Monsieur le Président du conseil Général
- Vu l'avis de la Commission des finances et du développement économique en date du 21 janvier 2013.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et des représentés,

DECIDE

- Article 1 :** de modifier la délibération n° 53/2010/CP du 5 juillet 2010 et de permettre ainsi à la société « MAORE ASSAINISSEMENT ET PROPRETE » de réaliser son projet en lui ouvrant la possibilité de faire une location-vente de la parcelle n°11 d'une surface de 1 187 m² par un montant de 94 960 € sur une durée de 10 ans, à raison d'un loyer annuel de 9 496 € (neuf mille quatre cent quatre-vingt seize euro).
- Article 2 :** d'émettre des titres de recettes correspondant aux produits de cette location-vente sur le chapitre 77 compte 775 du budget 2013 et suivants du Département de Mayotte.
- Article 3 :** d'autoriser le Président du Conseil général à signer les actes afférents.

Pour extrait conforme

Le Président du Conseil Général de Mayotte



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE MAYOTTE

CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Commission Permanente du jeudi 12 septembre
2019

Membres en exercice : 26

Présents : 15

Procurations : 02

Absents : 09

Nombres de votants : 17

Votes pour : 17

Vote contre : 00

Abstention : 00

Date de la convocation : Mardi 3
Septembre 2019

DELIBERATION N°2019.00244

Relative à la modification de la délibération n°2018.00110 du 11 juin 2018 sur l'Attribution de parcelles de terrains économiques Dans la ZAE Vallée III à Longoni

L'an deux mille dix neuf, le 12 septembre, à 09 heures 00, le Conseil départemental de Mayotte s'est réuni en Commission Permanente, sur la convocation du président du conseil départemental et sous la présidence du 2^{ème} vice-président, M. Issoufi AHAMADA. Cette séance s'est tenue à l'hémicycle Younoussa BAMANA.

Conseillers départementaux présents :

Mme Armamie ABDOUL WASSION, Mme Toyfriya ANASSI, Mme Raïssa ANDHUM, M. Ahamed ATTOUMANI DOUCHINA, M. Ali Debré COMBO, Mme Sohirat EL HADAD, M. Issoufi AHAMADA, M. Issa ISSA ABDOU, M. Ben Issa OUSSENI, Mme Fatimatie RAZAFINATOANDRO, Mme Mariame SAID, M. Mohamed SIDI, M. Issa SOULAIMANA MHIDI, M. Daniel ZAIDANI, Mme Zaihati MADI-MARI,

Conseillers départementaux représentés :

M. Ben Youssouf CHIHABOUDINE donne pouvoir à M. Daniel ZAIDANI
M. Aynoudine SALIME donne pouvoir à Mme Toyfriya ANASSI,

Conseillers départementaux absents excusés :

M. Soibahadine IBRAHIM RAMADANI (Président), M. Bourouhane ALLAOUI, Mme Insya DAOUDOU, Mme Afidati MKADARA, M. Namani OUSSENI, Mme Bichara Bouhari PAYET, Mme Fatima SOUFFOU, Mme Moinécha SOUMAILA, Mme Halima Mdallah BAMOUDOU.

Secrétaire de séance désignée :

Mme Moinécha SOUMAILA

Le Président constate que le quorum est atteint,

- Vu** le code général des collectivités territoriales ;
- Vu** la délibération n°2059/2015/CD du Conseil Départemental de Mayotte en date du 02 avril 2015 relative à l'élection de Monsieur Soibahadine IBRAHIM RAMADANI en qualité de Président du Conseil Départemental de Mayotte ;
- Vu** la délibération n°2065/2015/CD relative à la délégation du Conseil Départemental donnée à sa Commission permanente ;
- Vu** la délibération n°2019.00078 du 09 avril 2019 relative au budget primitif 2019 du Département de Mayotte ;

Considérant le rapport n°2019.CP-003996 de Monsieur le Président du Conseil départemental de Mayotte ;

Considérant l'avis de la commission des finances, du développement économique touristique en date du 11 septembre 2019

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et des représentés,

Le Conseil départemental,

DECIDE

Article 1 : d'attribuer des parcelles, par vente à 138€/m², de la Zone d'Activités Economiques de Longoni Vallée III, commune de KOUNGOU, aux entreprises suivantes :

- **OTL** : parcelle AP 77 de 10 000 m² ZAE Vallée III commune de KOUNGOU
- **BOULANGERIE ANFIAT SAS** : parcelles AO 488 et AO 486 de 3500 m² ZAE Vallée III commune de KOUNGOU
- **MIM** : parcelle AO 133 de 2500 m² ZAE Vallée III commune de KOUNGOU
- **MAMI** : parcelle AP 74 de 8000 m² ZAE Vallée III commune de KOUNGOU
- **ABDALLAH ATTOUMANI** : parcelles AP 63 et AP 68 de 5000 m² ZAE Vallée III commune de KOUNGOU
- **MAP** : parcelle AO 385 d'une superficie de 3780 m² ZAE Vallée III commune de KOUNGOU

Article 2 : Cette délibération annule les délibérations n° 2246/2015/CP du 27/08/2015 au profit de MAMI et n° 2298/2015/CP du 06/10/2015 au profit d'ABDALLAH ATTOUMANI ;

Article 3 : Cette délibération ne confère aucun droit sur la parcelle avant signature des actes de vente et paiement des droits d'enregistrement et de publicité foncière ;

Article 4 : d'autoriser le Président du Conseil départemental à signer l'ensemble des actes dressés en application de cette délibération.

Pour extrait certifié conforme
Le Président du Conseil départemental

Soibahadine IBRAHIM RAMADANI





RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Envoyé en préfecture le 03/11/2023 300 - SD

Reçu en préfecture le 03/11/2023

Publié le

ID : 976-229850003-20231016-DL1610230192-DE

S²LOW



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 08/01/2023

Direction Régionale des Finances Publiques
De Mayotte

Service local du Domaine

6 avenue de la Préfecture
BP 501
97600 MAMOUDZOU

Le Directeur Régional des Finances publiques

mél. : drfip976.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Mr Le Président du Conseil Départemental de
Mayotte

Affaire suivie par : Hooriyyah MOHAMED

Courriel : drfip976.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

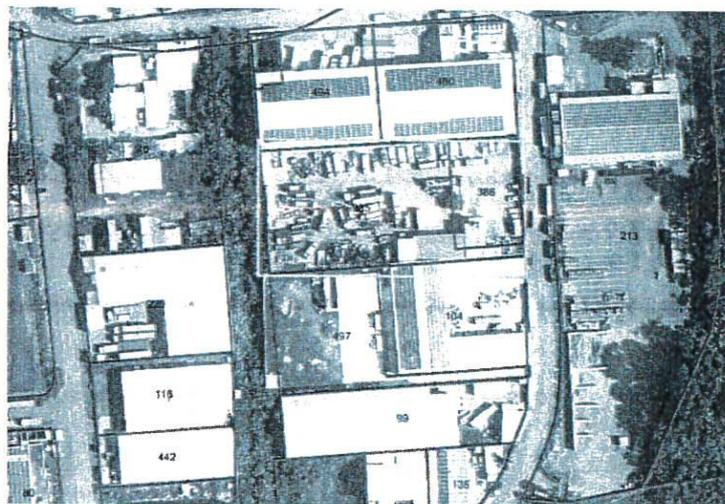
Téléphone :

Réf. DS : 11121624

Réf. OSE : 2023-97610-02744

AVIS DU DOMAINE VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien :

Terrains supportant des bâtis, propriété de l'occupant futur acquéreur.

Adresse du bien :

VILLAGE DE KOUNGOU

97600 KOUNGOU

références cadastrales : parcelle section AO numéro 386

Valeur vénale estimée :

163 806 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - SERVICE CONSULTANT

Conseil Départemental de Mayotte

Affaire suivie par : PREVOT Pauline, Chef du service Gestion du Domaine de la Direction des Affaires Foncières et du Patrimoine Immobilier du Conseil Départemental de Mayotte.

tél. :063 940 4467 / mél. : pauline.prevot@cg976.fr

2 - DATE

de consultation : 11/01/2023

de délai négocié : /

de visite : Non visité

de dossier en état : 11/01/2023

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération :

Cession.

3.2. Nature de la saisine :

La saisine est réglementaire.

3.3. Projet et prix envisagé :

Vente au profit de la société MAP de la parcelle AO 386 KOUNGOU sise à Longoni, d'une surface de 1 187 m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale :

Le bien est situé dans la commune de Koungou, .

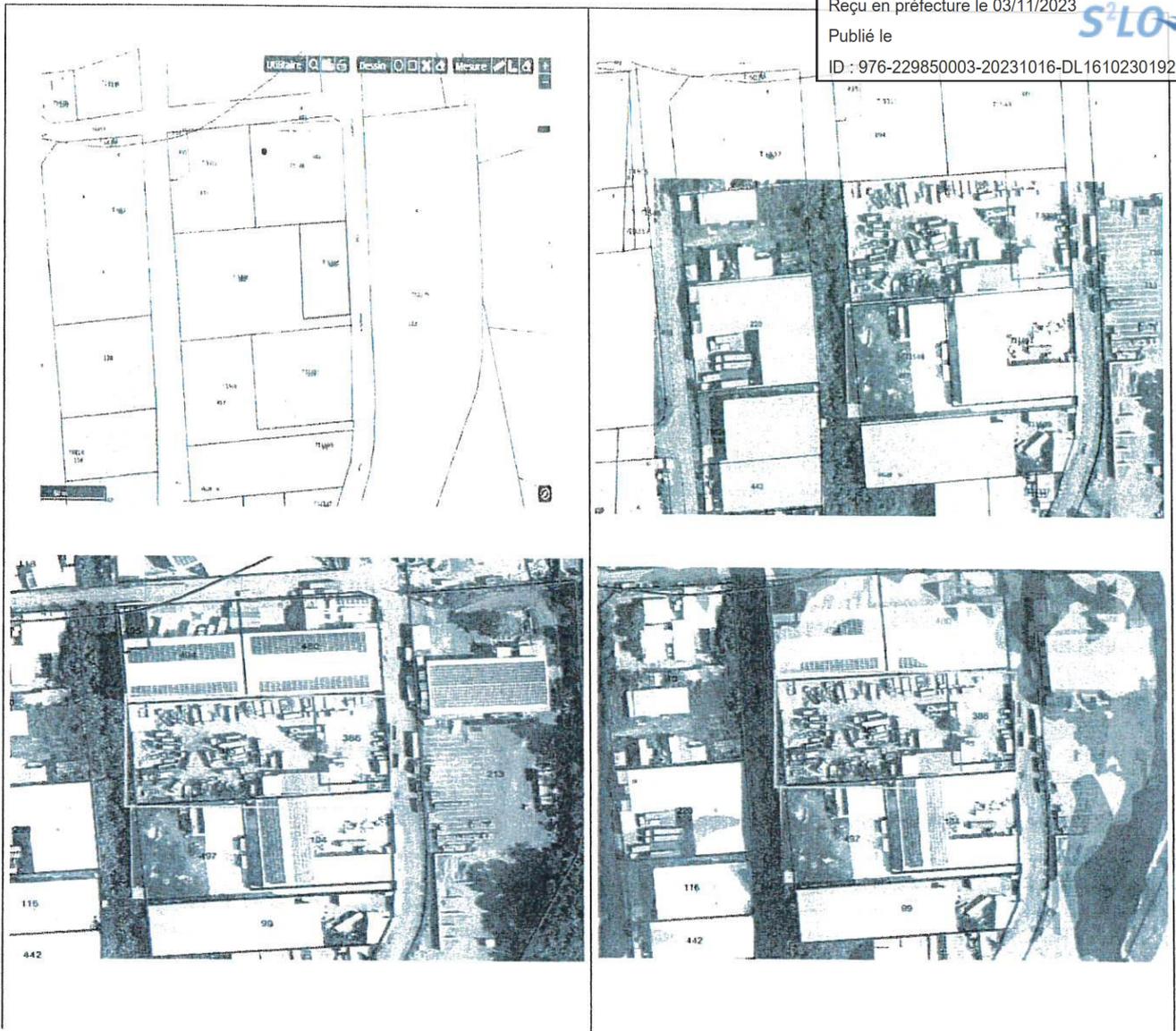
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau :

La parcelle est implantée dans Ue.

4.3. Références Cadastres :

Les immeubles sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie en m ²	Nature réelle	Zonage
Koungou	AO 386	Village de Koungou, 97600 Koungou	1 187 m ²	Terrain	Ue
TOTAL			1 187 m ²		



4.4. Description du bien

Il s'agit d'une parcelle de terrain supportant des bâtis construit par l'occupant futur acquéreur.

4.5. Surfaces du bâti

Non connue, et non valorisé.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

Propriétaire présumé : Conseil départemental de Mayotte.

5.2. Conditions d'occupation

Occupé par le futur acquéreur

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

La commune de Koungou est couverte par un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 04/09/2016.

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés, ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les sous-secteurs Ue, coïncident avec les espaces accueillant des activités économiques de type industriel et artisanal avec les zones urbaines d'importances départementale ou communale incompatible avec les fonctions résidentielles.

Article 1 – U : Occupations et utilisations du sol interdites

En sous-secteur Ue, Up :

- Les constructions ou installations destinées à l'hôtellerie.
- L'ouverture des terrains de camping et de caravaning
- Les constructions individuelles isolées à usage d'habitation
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valorisation de l'immeuble sera réalisée par la méthode de comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché -sources et critères de recherche – Termes de référence

Les termes de comparaison ont été recherchés parmi les mutations à titre onéreux sur les dernières années de biens catégoriels similaires situés à proximité.

Études réalisées à l'aide de bordereaux analytique de la CPI.



Tableau des termes de comparaison

Référence CPI de l'acte	Type d'acte	Commune	Cadastre Numéro	Zonage au PLU simplifié	Adresse	Superficie (S) du terrain de la parcelle en m²	Nature du bien	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PVS ou si bâti PVSU)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
2020 P 1720	Vente/mutation	Koungou	AO 492	ue	Longoni, Vallée II	1 868	Terrain	257 784,00 €	138,00 €	Vente de terrain
2021 P 558	Vente/mutation	Koungou	AT 291	Uc	Trevani	1 322	Terrain	141 000,00 €	106,66 €	Vente d'un terrain nu classé en zone Uc , zone urbaine associant habitat, services, activité formant le lot numéro 12 dénommé « LES TROCAS » Vérif HM le 05/12/2022
2021 P 2629	Vente/mutation	Koungou	AZ 45/51	Uc	Village de Koungou	1312	Terrain	328 000,00 €	250,00 €	Vente d'une parcelle de terrain
2022 P 387	Vente/mutation	Koungou	AT 293	Uc	Trevani	1056	Terrain	100 320,00 €	95,00 €	Vente de parcelle de terrain
2022 P 762	Vente/mutation	Koungou	AZ 7	Uc	Village de Koungou	863	Terrain	300 000,00 €	347,62 €	Une parcelle de terrain
2022 P 1548	Vente/mutation	Koungou	415/414	Uc	Village de Koungou 97690 Koungou	800	Terrain	185 000,00 €	231,25 €	Deux parcelles de terrain nues. Chaque parcelle vaut 92500 euros. Vérif. AAL, le 20/01/2023
2022 P 1817	Vente/mutation	Koungou	26	U	Majcavo I 97690 Koungou	737	Terrain	160 000,00 €	217,10 €	Dans un ensemble immobilier dénommé « Résidence BELLEVUE », propriété dite « LAMIR 62 », un lot 6 comprenant un appartement situé au R+1 portant le n°6 d'une superficie de 44,68 m² comportant un séjour, une cuisine, une salle de douche avec WC, une chambre avec placards. Le lot 14 est un cellier situé au RDC portant le n°6. Et le lot 22 est un parking extérieur portant le n°6. Pas de superficie pour les lots 14 et 22. Vérif. AAL, le 24/01/2023

Le prix de vente dans la commune de Koungou en zone Uc varie entre 95 €/m² et 347 €/m². Le prix de vente dans la Zone Ue, dans la commune de Koungou est de 138 €/m².

La parcelle AO 386 se situant en zone Ue, nous retiendrons le terme n°1 qui regroupe les mêmes caractéristiques que le bien évalué.

Aussi, au vu des caractéristiques de la parcelle AO 386 , il peut être retenu la valeur de **138 €/m² terrain**.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

Les constructions présentent sur la parcelle ont été édifiées par l'acquéreur. Elles ne font pas l'objet de transfert. En conséquence, seul est valorisé le terrain nu.

Ainsi, compte tenu des caractéristiques du bien à évaluer et de la nature exposée ci-dessus, il est proposé de retenir la valeur unitaire de :

$$138 \text{ €/m}^2 \times 1\,187 \text{ m}^2 = 163\,806 \text{ €}$$

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui

résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence.

Envoyé en préfecture le 03/11/2023
Reçu en préfecture le 03/11/2023
Publié le 03/11/2023
ID : 976-229850003-20231016-DL1610230192-DE

Stylized logo: S²LOW

Publicité de prix. La valeur

Récapitulatif de la valeur vénale du bien :

$$138 \text{ €/m}^2 \times 1\,187 \text{ m}^2 = 163\,806 \text{ €}$$

Soit une valeur vénale totale s'élevant à **163 806 €**

Cet avis vaut ordre de grandeur puisqu'il a été réalisé sans visite.

Il appartient au consultant de fiabiliser les surfaces au moment de la cession, et de faire procéder aux démarches de régularisation au regard des taxes locales.

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

11 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

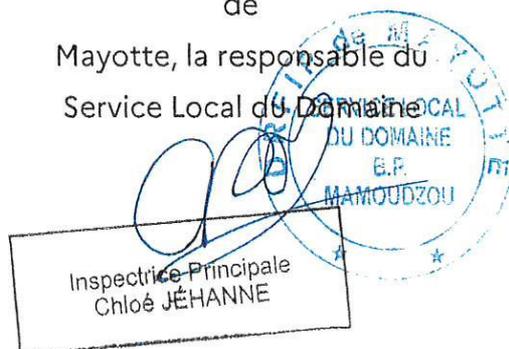
Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de

Mayotte, la responsable du

Service Local du Domaine



L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.



Code général de la propriété des personnes publiques

Article L2125-3

Version en vigueur au 30 avril 2021

Partie législative (Articles L1 à L5741-1)

DEUXIÈME PARTIE : GESTION (Articles L2111-1 à L2341-2)

LIVRE Ier : BIENS RELEVANT DU DOMAINE PUBLIC (Articles L2111-1 à L2142-2)

TITRE II : UTILISATION DU DOMAINE PUBLIC (Articles L2121-1 à L2125-10)

Chapitre V : Dispositions financières (Articles L2125-1 à L2125-10)

Section 1 : Dispositions générales. (Articles L2125-1 à L2125-6)

Article L2125-3

La redevance due pour l'occupation ou l'utilisation du domaine public tient compte des avantages de toute nature procurés au titulaire de l'autorisation.