

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_0193

Relative au principe de délivrance et à la tarification d'Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) et de baux commerciaux sur le domaine du Département

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 Farlanti MDALLAH, Madame Laini ABDALLAH BOINA, Monsieur Nadjayedine SIDI, Monsieur Abdoul KAMARDINE, Madame Sohirat 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 les articles L. 1311-9 et L. 1311-10 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu les articles L. 2125-1 et L. 2125-3 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;
- 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°CP2021_0130 du 12 avril 2021 relative à l'AOT à titre gratuit accordée à Moinatrindri à l'ACEEM ;



- Vu** la délibération n°845/2012/CG du 12 juillet 2012 relative au règlement d'utilisation de la place de la République ;
- Vu** la délibération n°429/2011/CP du 13 juillet 2011 fixant le montant et la redevance des loyers dus pour location et occupation privative ;
- Vu** le rapport n°2023-001628 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 le principe de délivrance et la tarification d'AOT et de baux commerciaux sur le domaine foncier du Département ;
- 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**

Ben Issa OUSSENI



Direction Générale Des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques
De Mayotte
Service local du Domaine

Le 21/12/2022

6 avenue de la Préfecture
BP 501
97600 MAMOUDZOU

Le Directeur Régional des Finances publiques
de Mayotte

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hooriyah MOHAMED
Courriel : drfip976.pgp.domaine@dgifp.finances.gouv.fr
Téléphone :
Réf. DS : 10665718
Réf. OSE : 2022-97610-87409

à

DEPARTEMENT DE MAYOTTE

AVIS RECTIFICATIF DE L'AVIS N° 9587223

RENDU LE 23/09/2022

*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 385

Valeur vénale estimée : **521 640 €**,
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 : 23/11/2022

de délai négocié : /

de visite : Non visité

de dossier en état : 23/11/2022

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 385 KOUNGOU sise à Longoni, d'une surface de 3 780 m²

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale :

Le bien est situé dans la commune de Koungou, .

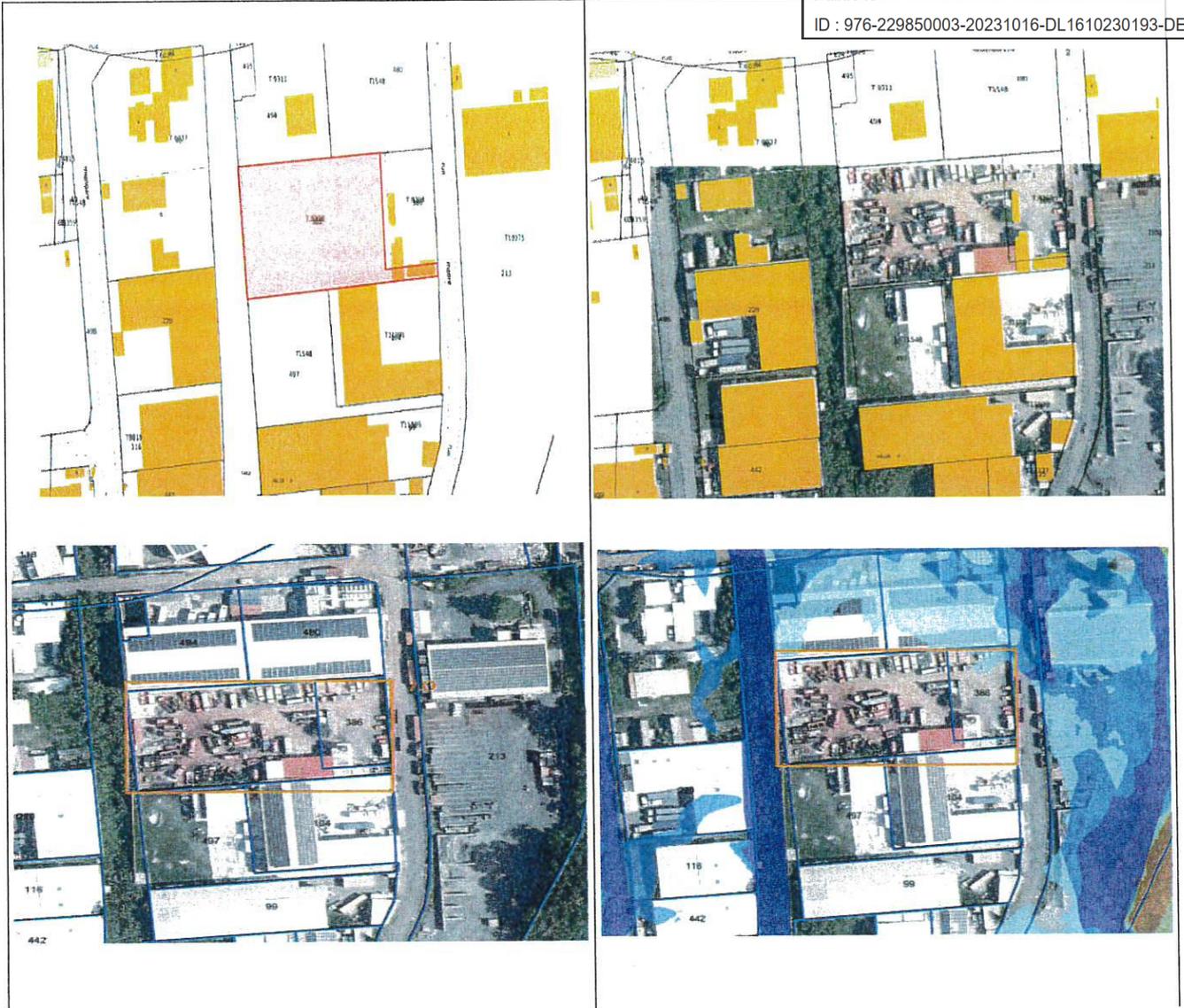
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau :

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 385	Village de Koungou, 97600 Koungou	3 780 m ²	Terrain	Ue
TOTAL			3 780 m ²		



4.4. Description du bien

Il s'agit d'une parcelle de terrain supportant des bâti 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.

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	Zonage au PLU simplifié	Adresse	Superficie (S) du terrain de la parcelle en m ²	La parcelle supporte-t-elle une construction	Nature du bien	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m ² (PV/S ou si bâti PV/SU)
2020 P 1720	Vente/mutation	Koungou	AO 492	U	ue	Longoni, Vallée II	1 868	Non	Terrain	257 784,00 €	138,00 €

Le prix de vente dans la Zone Ue, dans la commune de Koungou est de 138 € /m². Le terme retenu regroupe les mêmes caractéristiques que le bien évalué.

Aussi, au vu des caractéristiques de la parcelle AO 385 , il peut être retenu la valeur de 138 €/m² terrain.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

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 :

$$138 \text{ €/m}^2 \times 3\,780 \text{ m}^2 = 521\,640 \text{ €}$$

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 probabilité de prix. La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence.

Récapitulatif de la valeur vénale du bien :

$$138 \text{ €/m}^2 \times 3\,780 \text{ m}^2 = 521\,640 \text{ €}$$

Soit une valeur vénale totale s'élevant à **521 640 €**

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



CONSEIL DEPARTEMENTAL

Commission Permanente du lundi 27 août 2018

DELIBERATION N°2018.00175

Membres en exercice : 26
Présents : 14
Procurations : 1
Absents : 11
Nombres de votants : 15
Votes pour : 15
Votes contre : 0
Abstentions : 0
Dates de la convocation : Vendredi 17
Août 2018

Relative à la délivrance des autorisations d'occupation temporaires (AOT) du domaine public maritime et de l'application des tarifs proposés

L'an deux mille dix huit, le 27 août, à 09 heures 00, le Conseil départemental de Mayotte s'est réuni en Commission Permanente, sous la convocation et la présidence du Président du Conseil départemental. Cette séance s'est tenue à l'hémicycle Younoussa BAMANA.

Conseillers départementaux présents :

M. Soibahadine IBRAHIM RAMADANI (Président), M. Bourouhane ALLAOUI, Mme Toyfria ANASSI, Mme Raïssa ANDHUM, M. Ahamed ATTOUMANI DOUCHINA, Mme Halima Mdallah BAMOUDOU, M. Ali Debré COMBO, Mme Insya DAOUDOU, M. Issoufi AHAMADA, M. Issa ISSA ABDOU, Mme Fatimatie RAZAFINATOANDRO, Mme Mariame SAID, M. Mohamed SIDI, Mme Moinécha SOUMAILA

Conseillère départementale représentée :

Mme Armamie ABDOUL WASSION donne pouvoir à M. Mohamed SIDI

Conseillers départementaux absents excusés :

M. Ben Youssef CHIHABOUDINE, Mme Sohirat EL HADAD, Mme Zaihati MADI-MARI, Mme Afidati MKADARA, Mme Bichara Bouhari PAYET, M. Aynoudine SALIME, Mme Fatima SOUFFOU, M. Issa SOULAIMANA MHIDI, M. Daniel ZAIDANI, M. Ben Issa OUSSENI, M. Nomani OUSSENI,

Secrétaire de séance désignée :

Mme Moinécha SOUMAILA

Le Président a constaté que le quorum est atteint,

- Vu** le Code général des collectivités territoriales ;
- Vu** le Code des transports ;
- Vu** la délibération n°2059/2015/CD 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 aux délégations d'attributions du Conseil départemental données à sa Commission Permanente ;
- Vu** la délibération n°2077/2015/CD du 29 avril 2015 relative à l'adoption du Budget Primitif 2015 du Conseil Départemental de Mayotte et du STM ;
- Vu** la délibération n°2017-00088 du 15 mai 2017 relative à l'adoption du règlement d'exploitation du Port de Mayotte / Longoni ;
- Vu** l'avenant 3 à la convention de délégation de service public du port de Mayotte, en date du 30 mai 2017 ;
- Vu** l'annexe 6B de la délégation de service public du port de Mayotte, portant règlement général d'exploitation, en date du 30 mai 2017 ;
- Vu** les observations des services du contrôle de légalité de la Préfecture de Mayotte en date du 27 juin 2017 sur le règlement d'exploitation précité ;

Considérant la réglementation en vigueur dans le domaine public maritime ;

Considérant la nécessité d'améliorer l'accueil des navires et la gestion des mouillages dans les limites administratives du port de Mayotte ;

Considérant le rapport n°2018-003323 de Monsieur le Président du Conseil départemental ;

Considérant l'avis de la Commission, Administration Générale, Infrastructures et Transports en date du 21 août 2018,

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

Le Conseil départemental,

DECIDE

- Article 1 :** d'autoriser le Président du Conseil Départemental à régulariser les occupants sans titre du domaine publics maritimes en leur délivrant des autorisations d'occupations temporaires ;
- Article 2 :** d'autoriser le Président du Conseil Départemental à délivrer de nouvelles autorisations d'occupations temporaires aux usagers qui en font la demande et sous réserve de l'accord préalable de la capitainerie de Mayotte ;
- Article 3 :** d'appliquer les tarifs proposés à tout usager, ancien ou nouveau occupant du domaine public maritime.

Ci-après les tarifs proposés :

Pour l'installation du corps mort :

Longueur du navire	Tarif par jour en €	Tarif par mois en €	Tarif par an en €
0-29 pieds	10	79	948
>29-49 pieds	12	110	1320
> 49 pieds	15	160	1920

La tarification ci-dessus est multipliée par 1.5 pour les multicoques. Elle est multipliée par 1.2 pour les bateaux habités plus de trois mois.

Pour l'occupation du domaine public maritime :

Superficie	Prix journalier Hors taxe en € au m2
0-25 m2	0,25
>25-60m2	0,28
>60-90m2	0,40
>90m2	0,93

Pour les tarifs de mise à l'eau qui utilisent les cales dédiées :

Mise à l'eau	Prix en € aller -retour
Jet ski	5
Bateau	7

Pour extrait certifié conforme
Le Président du Conseil départemental

Soibahadine IBRAHIM RAMADANI

