

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE MAYOTTE

CONSEIL DEPARTEMENTAL

Commission Permanente du mercredi 10 juillet 2024

Membres en exercice : 26
Présents : 19
Procuration(s) : 6
Absent(s) : 1
Nombres de votants : 25
Votes pour : 25
Vote(s) contre : 0
Abstention(s) : 0
Date de la convocation : vendredi 28 juin 2024

DELIBERATION N°DL_CP2024_0133

Relative à des échanges immobiliers entre le Département et l'Etat

L'an deux mille vingt-quatre, le dix juillet, 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 Ali OMAR, Madame Bibi CHANFI, Monsieur Madi Moussa VELOU, Monsieur Soula SAID SOUFFOU, Madame Rosette VITTA, Monsieur Alain SARMENT, Madame Zamimou AHAMADI, Madame Echati ISSA, Monsieur El Anrif HASSANI, Madame Farianti MDALLAH, Monsieur Elyassir MANROUFOU, Monsieur Nadjayedine SIDI, Monsieur Abdoul KAMARDINE, Monsieur Saindou ATTOUMANI, Madame Soihirat EL HADAD, Madame Hélène POLLOZEC, Madame Zaounaki SAINDOU, Monsieur Soibahadine NDAKA

Conseillers départementaux représentés :

Madame Mariam SAID KALAME donne pouvoir à Monsieur Soula SAID SOUFFOU,
Madame Zouhourya MOUAYAD BEN donne pouvoir à Monsieur Abdoul KAMARDINE,
Monsieur Daoud SAINDOU MALIDE donne pouvoir à Madame Echati ISSA,
Madame Nadjima SAID donne pouvoir à Madame Rosette VITTA,
Madame Laini ABDALLAH BOINA donne pouvoir à Monsieur Elyassir MANROUFOU,
Monsieur Daniel ZAIDANI donne pouvoir à Monsieur Ben Issa OUSSENI

Conseillère départementale absente :

Madame Maymounati MOUSSA AHAMADI

Secrétaire de séance désignée :

Madame Hélène POLLOZEC

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_2021_0203 relative aux délégations d'attributions du Conseil Départemental données à sa Commission permanente ;
- Vu** la délibération n°DL_AP2024_0019 du 09 avril 2024 relative à l'adoption du Budget Primitif 2024 du Conseil Départemental de Mayotte ;
- Vu** l'évaluation de valeur vénale du service local du domaine de la DRFIP en date du 19/06/2024 ;

Vu le rapport n°2024-02215 de Monsieur le Président du Conseil départemental de Mayotte ;
Vu l'avis de la Commission de l'aménagement du territoire, des infrastructures et du foncier du 02 juillet 2024.

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

DECIDE

- Article 1 :** de valider la convention d'échange de biens immobiliers entre le Département et l'Etat conformément au projet de convention ci-joint ;
- Article 2 :** d'autoriser Monsieur le Président du Conseil départemental à signer tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;
- 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 affichage » et sa transmission au Représentant de l'État dans le Département.

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


Ben Issa OUSSENI



- ACTE D'ÉCHANGE -

L'An deux mille vingt-quatre

Le

Par-devant Nous, Préfet de Mayotte,

Ont comparu :

Le DEPARTEMENT DE MAYOTTE, ayant ses bureaux 8 boulevard Halidi SELEMANI, représenté par Monsieur Ben Issa OUSSENI, Président du Conseil départemental de Mayotte (CDM), agissant pour le compte du CDM, en vertu d'une délégation de signature qui lui a été consentie par délibération n°XX relative à l'élection du Président du Conseil Départemental de Mayotte,

d'une part,

Et :

L'ÉTAT, représenté par le Directeur régional des finances publiques de Mayotte, M. Olivier ANDRE, dont les bureaux se situent à Mamoudzou, avenue de la Préfecture, stipulant en vertu de la délégation de signature du préfet qui lui a été consentie par arrêté n° 2024-SG-DRFIP-0399 du 28 mai 2024,

d'autre part,

Ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

Dans la poursuite des échanges fonciers opérés en 2009 et 2011, l'État et le Conseil Départemental de Mayotte ont convenu d'organiser depuis janvier 2017 un nouveau cycle de réunions destinées à traiter les différents sujets fonciers en suspens entre l'État et le Conseil Départemental de Mayotte.

Ces réunions ont abouti à la signature d'une convention d'échanges signée le 19 juin 2018, qui à défaut de concrétisation par acte d'échanges a fait l'objet de nouvelles négociations en 2023 et 2024, aboutissant au présent acte.

La valeur des biens échangés a fait l'objet d'un avis du Domaine en date du 19 juin 2024.

Ceci exposé, il a été convenu :

ECHANGE

1°) CESSION PAR L'ÉTAT AU PROFIT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE MAYOTTE :

A) L'ÉTAT cède avec toutes les garanties de fait et de droit au Conseil départemental qui accepte la toute propriété des biens désignés ci-dessous.

Désignation des biens cédés :

Les biens titrés et cadastrés ci-après :

COMMUNE	REF. CAD.	INTITULE DU SITE	SURFACE	SURFACE BATIS	PLU	VILLAGE - LIEU DIT	TITRE	NATURE BIEN CEDE
OUANGANI	AD 127	DRTM	7058 m ²	774 m ²	Us	Coconi	T36	foncier et bâti
OUANGANI	AD 128	DRTM	124 m ²	-	Us	Coconi	T36	foncier
OUANGANI	AD 129	DRTM	671 m ²	-	N (à 61%) (Us à 39%)	Coconi	T36	foncier
OUANGANI	AD 68	DRTM	2178 m ²	274 m ²	Us	Coconi	T36	foncier et bâti
OUANGANI	AD 66	DRTM	727 m ²	165 m ²	Us	Coconi	T36	foncier et bâti
OUANGANI	AD 92	DRTM	64418 m ²	2220 m ²	N (à 73%) - Us (à 27%)	Coconi	T36	foncier et bâti
OUANGANI	AD 91	DRTM	678 m ²	-	N	Coconi	T36	foncier
OUANGANI	AD 85	DRTM	8564 m ²	-	US	Coconi	T36	foncier
OUANGANI	AD 86	DRTM	120 m ²	-	US	Coconi	T36	foncier
OUANGANI	AD 63	DRTM	16762 m ²	-	N (77%), Ub (23%)	Coconi	T36	foncier et bâti

COMMUNE	REF. CAD.	INTITULE DU SITE	SURFACE PARCELLE	SURFACE BATIS	PLU	VILLAGE - LIEU DIT	TITRE	NATURE BIEN CEDE
MAMOUDZOU	AX 144	Direction Communication CD - à coté du cinéma	34 m ²	-	UA	Mamoudzou	T597	foncier
MAMOUDZOU	AX 146	Direction Communication CD - à coté du cinéma	1451 m ²	246 m ²	UA	Mamoudzou	T597	foncier et bâti
MAMOUDZOU	AX 316	Service Topographique du CD	1150 m ²	446 m ²	UA	Mamoudzou	T2942	foncier et bâti
MAMOUDZOU	AY 518	Wana Simba	445 m ²		UA	Mamoudzou	T1	foncier
MAMOUDZOU	AY 627	Wana Simba	3 m ²		UA	Mamoudzou	T1	foncier
MAMOUDZOU	AY 628	Wana Simba	7 m ²		UA	Mamoudzou	T1	foncier
MAMOUDZOU	AZ 208	Service Coopération du CD - près du BarFly	619 m ²			Mamoudzou	R4287	foncier

COMMUNE	REF. CAD.	INTITULE DU SITE	SURFACE PARCELLE	SURFACE BATIS	PLU	VILLAGE - LIEU DIT	TITRE	NATURE BIEN CEDE
KANI-KELI	AC 316	Résidence de Kani-Keli	5112 m ²		NL	Kani-Kéli	R 40038	foncier
KANI-KELI	AD 864	PMI de Kani-Keli	1127 m ²		NL	Kani-Kéli	R 40038	foncier
KANI-KELI	AC 314	PMI de Kani-Keli	27 m ²		NL	Kani-Kéli	R 40038	foncier

COMMUNE	REF. CAD.	INTITULE DU SITE	SURFACE PARCELLE	SURFACE BATIS	PLU	VILLAGE - LIEU DIT	TITRE	NATURE BIEN CEDE
DZAOUDZI	AB 175	Centre de formation maritime	1234 m²		U1	Le Rocher	RI 14134	foncier et bâti
DZAOUDZI	AN 489	Près du stade et de la CSSM	994 m²		U	Labattoir	T547	foncier
DZAOUDZI	AN 536	Près du stade et de la CSSM	391 m²		U	Labattoir	T547	foncier
DZAOUDZI	AN 1311	Près du stade et de la CSSM	2106 m²		U	Labattoir	T547	foncier
DZAOUDZI	AB 83	Longère - site futur pour le MUMA	368 m²	150 m²	U	Le Rocher	T9741	foncier et bâti
DZAOUDZI	AB 147	Longère - site futur pour le MUMA	2106 m²	150 m²	U	Le Rocher	partie du T11681, acte d'échange du 23/02/2011	foncier et bâti
DZAOUDZI	AB 103	Anciens bâtiments gendarmerie	270 m²		U	Le Rocher	T8667	foncier
DZAOUDZI	AB 104	Anciens bâtiments gendarmerie	129 m²		U	Le Rocher	T8667	foncier

COMMUNE	REF. CAD.	INTITULE DU SITE	SURFACE	SURFACE BATIS	PLU	VILLAGE - LIEU DIT	TITRE	NATURE BIEN CEDE
MTSAMBORO	AO 76	Maison du Cadi	104 m²		U	Mtsamboro	T8206	foncier

B) L'ETAT transfère la propriété à titre gratuit

Sont transférées à titre gratuit, les parcelles correspondant aux lotissements des « décasés de l'aéroport ».

REF. CAD.	ADRESSE	SURFACE	NATURE BIEN C~EDE	Titre
AK 123	11 rue Andrianantsouli	249 m ²	Foncier	131
AK 127	15 rue Andrianantsouli	251 m ²	Foncier	131
AK 128	13 rue Andrianantsouli	208 m ²	Foncier	131
AK 129	24 rue Andrianantsouli	577 m ²	Foncier	131
AK 130	22 rue Andrianantsouli	241 m ²	Foncier	131
AK 131	20 rue Andrianantsouli	243 m ²	Foncier	131
AK 132	18 rue Andrianantsouli	226 m ²	Foncier	131
AK 133	16 rue Andrianantsouli	219 m ²	Foncier	131
AK 134	14 rue Andrianantsouli	283 m ²	Foncier	131
AK 135	12 rue Andrianantsouli	231 m ²	Foncier	131
AK 136	10 rue Andrianantsouli	248 m ²	Foncier	131
AK 137	8 rue Andrianantsouli	251 m ²	Foncier	131
AK 138	6 rue Andrianantsouli	253 m ²	Foncier	131
AK 139	4 rue Andrianantsouli	212 m ²	Foncier	131
AK 140	15 rue du Lycée	307 m ²	Foncier	131
AK 143	9 rue du Lycée	211 m ²	Foncier	131
AK 145	5 rue du Lycée	232 m ²	Foncier	131
AK 146	3 rue du Lycée	207 m ²	Foncier	131
AK 147	3 rue Andrianantsouli	250 m ²	Foncier	131
AK 148	38 rue Andrianantsouli	204 m ²	Foncier	131
AK 150	34 rue Andrianantsouli	185 m ²	Foncier	131
AK 151	26 rue Andrianantsouli	317 m ²	Foncier	131
AK 154	33 rue Andrianantsouli	200 m ²	Foncier	131

Ces biens ne sont pas valorisés dans l'acte, le Conseil départemental recevant simultanément l'obligation de régulariser à titre gratuit les occupants des parcelles concernées.

REF. CAD.	ADRESSE	SURFACE	NATURE BIEN C-EDE	Titre
AB 260	r Bahoni	51 m ²	Foncier	7968
AB 261	r M'Hogoni	173 m ²	Foncier	7968
AB 262	r Foundi Salim	216 m ²	Foncier	7968
AB 263	r Foundi Salim	250 m ²	Foncier	7968
AB 264	r Foundi Salim	238 m ²	Foncier	7968
AB 265	r Foundi Salim	238 m ²	Foncier	7968
AB 267	Trotrondjeou	184 m ²	Foncier	7968
AB 268	Foundi Salim	236 m ²	Foncier	7968
AB 269	Trotrondjeou	73 m ²	Foncier	7968
AB 278	Ptte Moinsoura	236 m ²	Foncier	7968
AB 279	Ptte Moinsoura	225 m ²	Foncier	7968
AB 280	Foundi Salim	265 m ²	Foncier	7968
AB 281	Trotrondjeou	312 m ²	Foncier	7968
AB 282	Ptte Moinsoura	243 m ²	Foncier	7968
AB 283	Trotrondjeou	177 m ²	Foncier	7968
AB 284	Trotrondjeou	287 m ²	Foncier	7968
AB 285	Trotrondjeou	345 m ²	Foncier	7968
AB 288	r Georges Pompidou	264 m ²	Foncier	7968
AB 293	rue des Ecoles	286 m ²	Foncier	7968
AB 299	rue de la Réunion	204 m ²	Foncier	7968
AB 300	rue des Ecoles	258 m ²	Foncier	7968
AB 302	rue des Ecoles	226 m ²	Foncier	7968
AB 304	rue des Ecoles	241 m ²	Foncier	7968
AB 309	Trotrondjeou	245 m ²	Foncier	7968
AB 310	Trotrondjeou	155 m ²	Foncier	7968
AB 311	Trotrondjeou	134 m ²	Foncier	7968

REF. CAD.	ADRESSE	SURFACE	NATURE BIEN C~EDE	Titre
AB 312	r Georges Pompidou	249 m ²	Foncier	7968
AB 313	Trotrondjeou	169 m ²	Foncier	7968
AB 314	Trotrondjeou	345 m ²	Foncier	7968
AB 317	24 rue Georges Pompidou	195 m ²	Foncier	7968
AB 318	3 chemin Baco Mkarakara	411 m ²	Foncier	7968
AB 319	1 chemin Baco Mkarakara	259 m ²	Foncier	7968
AB 320	Village de Pamandzi	192 m ²	Foncier	7968
AB 321	2 chemin Baco Mkarakara	215 m ²	Foncier	7968
AB 322	4 chemin Baco Mkarakara	233 m ²	Foncier	7968
AB 323	4 rue de la Réunion	231 m ²	Foncier	7968
AB 324	6 rue de la Réunion	316 m ²	Foncier	7968
AB 325	8 rue de la Réunion	264 m ²	Foncier	7968
AB 326	10 rue de la Réunion	275 m ²	Foncier	7968
AB 331	80 Bd Marcel Henry	231 m ²	Foncier	7968
AB 332	82 Bd Marcel Henry	231 m ²	Foncier	7968
AB 334	84 Bd Marcel Henry	248 m ²	Foncier	7968
AB 338	24 Bcle de la Mosquée décasés	272 m ²	Foncier	7968
AB 340	28 Bcle de la Mosquée décasés	259 m ²	Foncier	7968
AB 341	30 Bcle de la Mosquée décasés	244 m ²	Foncier	7968
AB 342	32 Bcle de la Mosquée décasés	237 m ²	Foncier	7968
AB 351	6 Bcle de la Mosquée décasés	235 m ²	Foncier	7968
AB 354	12 Bcle de la Mosquée décasés	230 m ²	Foncier	7968
AB 453	6 chemin Baco Mkarakara	1042 m ²	Foncier	7968

REF. CAD.	ADRESSE	SURFACE	NATURE BIEN C-EDE	Titre
AB 566	5 Bcle de la Mosquée décasés	184 m ²	Foncier	7968
AB 569	14 Bcle de la Mosquée décasés	281 m ²	Foncier	7968
AB 572	10 Bcle de la Mosquée décasés	233 m ²	Foncier	7968
AB 574	8 Bcle de la Mosquée décasés	227 m ²	Foncier	7968
AB 575	13 rue des Ecoles	321 m ²	Foncier	7968
AB 576	11 rue des Ecoles	292 m ²	Foncier	7968
AB 578	9 rue des Ecoles	286 m ²	Foncier	7968
AB 579	7 rue des Ecoles	249 m ²	Foncier	7968
AB 580	5 rue des Ecoles	285 m ²	Foncier	7968
AB 581	3 rue des Ecoles	288 m ²	Foncier	7968
AB 589	16 rue Georges Pompidou	223 m ²	Foncier	7968
AB 590	2 rue Trotrondjeou	245 m ²	Foncier	7968
AB 591	78 bd Marcel Henry	274 m ²	Foncier	7968
AB 593	Village de Pamandzi	161 m ²	Foncier	7968
AB 595	22 Bcle de la Mosquée décasés	263 m ²	Foncier	7968
AB 596	27 Bcle de la Mosquée décasés	176 m ²	Foncier	7968
AB 609	20 rue des Ecoles	240 m ²	Foncier	7968
AB 621	Village de Pamandzi	3605 m ²	Foncier	7968
AB 622	2 rue des Ecoles	334 m ²	Foncier	7968
AB 625	8 rue des Ecoles	241 m ²	Foncier	7968
AB 626	10 rue des Ecoles	244 m ²	Foncier	7968
AB 627	12 rue des Ecoles	239 m ²	Foncier	7968
AB 630	18 rue des Ecoles	204 m ²	Foncier	7968
AB 633	37 rue Bassa	90 m ²	Foncier	7968
AB 634	3 chemin des Ylangs	264 m ²	Foncier	7968

REF. CAD.	ADRESSE	SURFACE	NATURE BIEN C~EDE	Titre
AB 635	5 chemin des Ylangs	238 m ²	Foncier	7968
AB 636	7 chemin des Ylangs	226 m ²	Foncier	7968
AB 637	21 rue Bassa	301 m ²	Foncier	7968
AB 638	3 rue Coco Madi	252 m ²	Foncier	7968
AB 639	1 chemin des Ylangs	348 m ²	Foncier	7968
AB 643	9 chemin des Ylangs	247 m ²	Foncier	7968
AB 646	8 chemin des Ylangs	224 m ²	Foncier	7968
AB 647	10 chemin des Ylangs	225 m ²	Foncier	7968
AB 648	18 Bcle de la Mosquée décasés	156 m ²	Foncier	7968
AB 649	Village de Pamandzi	168 m ²	Foncier	7968
AB 650	35 rue Bassa	231 m ²	Foncier	7968
AB 651	33 rue Bassa	265 m ²	Foncier	7968
AB 654	6 rue Coco Madi	259 m ²	Foncier	7968
AB 655	8 rue Coco Madi	263 m ²	Foncier	7968
AB 677	20 Bcle de la Mosquée décasés	2014 m ²	Foncier	7968
AB 678	Village de Pamandzi	184 m ²	Foncier	7968
AB 711	20 Bcle de la Mosquée décasés	207 m ²	Foncier	7968
AB 862	Pamandzi	240 m ²	Foncier	7968
AB 863	Pamandzi	339 m ²	Foncier	7968
AB 919	Pamandzi	264 m ²	Foncier	7968
AB 994	Village de Pamandzi	21 m ²	Foncier	7968
AB 995	Village de Pamandzi	7 m ²	Foncier	7968
AB 996	Village de Pamandzi	7 m ²	Foncier	7968
AB 997	Village de Pamandzi	4 m ²	Foncier	7968

REF. CAD.	ADRESSE	SURFACE	NATURE BIEN C~EDE	Titre
AB 998	Village de Pamandzi	2 m ²	Foncier	7968
AB 999	Village de Pamandzi	2 m ²	Foncier	7968
AB 1000	Village de Pamandzi	1 m ²	Foncier	7968
AB 1038	Village de Pamandzi	12 m ²	Foncier	7968
AL 147	Pamandzi	186 m ²	Foncier	7968
AL 148	Pamandzi	235 m ²	Foncier	7968
AL 154	Pamandzi	230 m ²	Foncier	7968
AL 155	Pamandzi	225 m ²	Foncier	7968
AL 167	Pamandzi	209 m ²	Foncier	7968
AL 168	32 rue Bassa	207 m ²	Foncier	7968
AL 171	Pamandzi	225 m ²	Foncier	7968

C) Transfert de gestion au profit du Conseil départemental :

COMMUNE	REF. CAD.	INTITULE DU SITE	SURFACE	SURFACE BATIS	PLU	VILLAGE - LIEU DIT	TITRE	NATURE BIEN CEDE
DZAOUDZI	AB 63	parking gare STM Issoufali	4159 m ²		Uxlr	Dzaoudzi	T8803	foncier
DZAOUDZI	AB 62	parking gare STM Issoufali	248 m ²		Uxlr	Dzaoudzi	RI à faire	foncier
DZAOUDZI	AC 1	STM	3850 m ²	898 m ²	Uxlr	Foungoujou	T9556	foncier
DZAOUDZI	AC 2	STM	3200 m ²		Uxlr	Foungoujou	T9556	foncier
DZAOUDZI	AC 4	STM	3355 m ²		Uxlr	Foungoujou	T9557	foncier

Intégrées à la zone des cinquante pas géométriques et au Domaine public de l'État en vertu des articles L5114-2 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les parcelles AB 62, AB 63, AC1, AC 2 et AC 4 sont inaliénables et imprescriptibles. Dès lors, elles ne peuvent faire l'objet d'un transfert de propriété mais d'un transfert de gestion, conformément à l'article L 2123-3 du CG3P.

Le transfert de gestion des parcelles cadastrales AB 62 et AB 63 sises à Dzaoudzi, à usage de parking de la gare Service des Transports Maritimes, quai Issoufali, est accordé au Conseil départemental pour une durée illimitée, aussi longtemps que l'immeuble transféré est utilisé conformément à l'affectation prévue.

De la même manière, le transfert de gestion des parcelles AC 1, AC 2 et AC 4 sises à Dzaoudzi, affectées notamment à l'entretien et à la maintenance des navires du Service des Transports Maritimes, est accordé au Conseil départemental pour une durée illimitée, aussi longtemps que l'immeuble transféré est utilisé conformément à l'affectation prévue.

Le présent transfert de gestion portant sur les parcelles AC 1, AC 2 et AC 4 de Dzaoudzi sera organisé pour prévoir une affectation principale au profit du Conseil Départemental de Mayotte pour la réalisation des missions du Service des Transports Maritimes.

Le Conseil départemental s'engage à conserver l'occupation actuelle des Affaires maritimes/DEALM sur le site ou, le cas échéant, à reloger ces services, à ses frais, à surfaces au moins équivalentes à celles occupées à la date de signature de l'acte, en prenant en compte les besoins opérationnels des services. Une réinstallation des espaces de bureaux des Affaires maritimes à surface équivalente dans de futurs locaux situés dans les anciens bâtiments de gendarmerie (parcelles AB 103 et 104 Dzaoudzi, transférées par le présent acte d'échange au CD) pourrait ainsi être envisagée.

Par ailleurs, le Conseil Départemental s'oblige à assurer l'accès et l'utilisation des infrastructures aux services de l'État (service de Lutte contre l'Immigration Clandestine, affaires maritimes, gendarmerie....) pour la réalisation des missions et l'entretien des moyens nautiques. Les parties s'accorderont sur un forfait annuel d'heures de maintenance opérationnelle au bénéfice des services de l'État.

D) Origines de propriété :

*** Transfert de la propriété pleine et entière :**

Titre 36 : Parcelles AD 63, 66, 68, 85, 86, 90, 91, 92, 96, 97, 127, 128 et 129 – Commune de Ouangani : l'État est propriétaire suite au dépôt du dossier de la procédure d'immatriculation, engagée par réquisition 1DO sans opposition le 25 janvier 1933.

Titre 597 : Parcelle AX 144 et 146 – Commune de Mamoudzou : Le titre est propriété de l'État au vu d'un arrêté n°61 –338/DO en date du 04 novembre 1961 et par suite d'une réquisition en date du 13 novembre 1961 aux fins de morcellement de la propriété dite « CAFONCIEDO » titre n°2-DO pour créer la nouvelle propriété dite « MONTESQUIEU » titre n°597-DO (Vol 6 n°522). Le transfert comprend les constructions. Arrêté n° 44/DSF du 13 janvier 1992 affectant ladite propriété au service judiciaire (ministère de la Justice) inscrit le 27 juillet 1992. Dépôt Vol 14 n° 82.

Titre 2942 : Parcelle AX 316 – Commune de Mamoudzou : le titre est propriété de l'État aux termes d'un acte de vente et d'une réquisition en date du 9 juillet 1990 aux fins de morcellement de la propriété dite « ARNOR » titre n°523-DO pour créer la nouvelle propriété dite « SERTOPO » Dépôt Vol 11 n°64.

Titre 1 : Parcelle AY 518, AY 627 et AY 628 – Commune de Mamoudzou : Le titre est propriété de l'État suite à RI n°4 DO, close sans opposition le 13 novembre 1934.

Parcelle AZ 208 – Commune de Mamoudzou : Le titre est propriété de l'État suite à RI 4287 titrée, inscrite au livre foncier. Dépôt Vol 2009 P n° 218.

Parcelles AC 314, 316 et AD 864 – Commune de Kani-Kéli : Le titre est propriété de l'État suite à RI 40038 titrée, inscrite au livre foncier. Dépôt Vol 2018 P 1387.

Parcelle AB 175 – Commune de Dzaoudzi : Le titre est propriété de l'État suite à RI 14 134 titrée, inscrite au livre foncier. Dépôt Vol 2015 P 1165.

Titre 547 : Parcelle AN 536, AN 489 et AN 1311 – Commune de Dzaoudzi : appartiennent à l'État. « Suite aux événements du 10 février 1993, l'origine de propriété est inconnue mais le titre appartient à l'État depuis des temps immémoriaux ».

Titre 9741 : Parcelle AB 83 – Commune de Dzaoudzi : Le titre est propriété de l'État suite à RI 4211 DO en date du 16 juillet 2002 et close sans opposition le 31 mai 2003 (dépôt Vol 60 n° 97).

Titre 11681 : Parcelle AB 147 – Commune de Dzaoudzi : La parcelle AB 147, partie du titre foncier 11681, est propriété de l'État en vertu de l'acte d'échange du 23 mars 2011 (dépôt Vol 2011 P 764).

Titre 8667 : Parcelle AB 103 et 104 – Commune de Dzaoudzi : Le titre est propriété de l'État suite à RI 3949 DO en date du 6 novembre 2001 et close sans opposition le 31 juillet 2002 (dépôt Vol 49 n° 176).

Titre 8206 : Parcelle AO 76 – Commune de Mtsamboro : Le titre est propriété de l'État suite à RI 3410 DO en date du 23 septembre 1999 et close sans opposition le 31 octobre 2000, inscrite au livre foncier. Dépôt Vol 45 N° 287.

*** Transfert de propriété à titre gratuit (associé à l'obligation de régulariser ces fonciers aux occupants coutumiers de chacune des parcelles :**

Titre 131 : Parcelles AK 123, AK 127 à 143, AK 145 à 148, AK 150 à 151, AK 154 – Commune de Pamandzi : Propriété de l'État en vertu d'un dépôt de dossier d'immatriculation engagée par réquisition 3332-DO en date du 1^{er} septembre 1952, et close sans opposition en décembre 1995. Dépôt Vol 4 n°315.

Titre 7968 : Parcelles AB 260 à 265, AB 267 à 269, AB 278 à 285, AB 288, AB 293, AB 299 à 300, AB 302, AB 304, AB 309 à 314, AB 317 à 326, AB 331 à 332, AB 334, AB

338, AB 340 à 342, AB 351, AB 354, AB 453, AB 566, AB 569, AB 572, AB 574 à 576, AB 578 à 581, AB 589 à 591, AB 593, AB 595 à 596, AB 609, AB 621 à 622, AB 625 à 627, AB 630, AB 633 à 639, AB 643, AB 646 à 651, AB 654 à 655, AB 677 à 678, AB 711, AB 862 à 863, AB 919, AB 994 à AB 1000, AB 1038, AL 147 à 148, AL 154 à 155, AL 167 à 168, AL 171 – **Commune de Pamandzi** : Le titre est propriété de l'État suite à RI 4831 DO, engagée en date du 24 septembre 2001 aux fins de morcellement des propriétés dites « CHAMP D'AVIATION DE PAMANDZI II » T 131 DO et « CHAMP D'AVIATION DE PAMANDZI » T 17 DO pour créer la nouvelle propriété dite « DECASES » (dépôt vol 43 N° 363).

*** Transfert de gestion de parcelles de ZPG :**

Titre 8803 : Parcelle AB 63 – Commune de Dzaoudzi : Le titre est propriété de l'État suite à RI 3957 DO, engagée en date du 6 novembre 2001 et close sans opposition le 31 août 2002, inscrite au livre foncier. Dépôt Vol 49 N°402.

Parcelle AB 62 – Commune de Dzaoudzi : La parcelle, non titrée, est propriété de l'État car intégrée à la Zone des cinquante Pas Géométriques. Une réquisition d'immatriculation sera déposée par l'État.

Titre 9556 : Parcelles AC 1 et 2 – Commune de Dzaoudzi : Le titre est propriété de l'État suite à RI n°4060 DO, en date du 22 février 2002 et close sans opposition le 31 décembre 2002. Dépôt Vol 57 n° 174.

Titre 9557 : Parcelle AC 4 – Commune de Dzaoudzi : Le titre est propriété de l'État suite à RI n° 4062 DO, en date du 22 février 2002 et close sans opposition le 31 décembre 2002. Dépôt Vol 57 n° 175.

2°) CESSION PAR LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE MAYOTTE AU PROFIT DE L'ÉTAT

- A) Le CONSEIL DEPARTEMENTAL DE MAYOTTE cède avec toutes les garanties de fait et de droit à l'ETAT qui accepte la toute propriété des biens désignés ci-dessous.

Désignation des biens cédés :

COMMUNE	REF. CAD.	INTITULE DU SITE	SURFACE PARCELLE	SURFACE BATIS	PLU	VILLAGE - LIEU DIT	TITRE	NATURE BIEN CEDE
KOUNGOU	BM 1	Prison	39384 m ²		Ucp	Majicavo Lamir	T3154	foncier

COMMUNE	REF. CAD.	INTITULE DU SITE	SURFACE PARCELLE	SURFACE BATIS	PLU	VILLAGE - LIEU DIT	TITRE	NATURE BIEN CEDE
MAMOUDZOU	AY 759	Rectorat	10045 m ²		UA	Mamoudzou	T702	foncier
MAMOUDZOU	AY 761	Rectorat	917 m ²		UA	Mamoudzou	T702	foncier

COMMUNE	REF. CAD.	INTITULE DU SITE	SURFACE PARCELLE	SURFACE BATIS	PLU	VILLAGE - LIEU DIT	TITRE	NATURE BIEN CEDE
PAMANDZI	AL 4	Aéroport	387 m ²		Ue	Pamandzi	744	foncier
PAMANDZI	AL 5	Aéroport	153 m ²		Ue	Pamandzi	744	foncier
PAMANDZI	AL 50	Aéroport	267 m ²		Ue	Pamandzi	8624	foncier
PAMANDZI	AL 253	Aéroport	86 m ²		Ue	Pamandzi	R40121	foncier
PAMANDZI	AL 254	Aéroport	879 m ²		Ue	Pamandzi	R40120	foncier
PAMANDZI	AL 255	Aéroport	360 m ²		Ue	Pamandzi	R40119	foncier
PAMANDZI	AL 256	Aéroport	5730 m ²		Ue	Pamandzi	R40118	foncier
PAMANDZI	AL 257	Aéroport	880 m ²		Ue	Pamandzi	R40117	foncier
PAMANDZI	AL 252	Aéroport	10 m ²		Ue	Pamandzi	RI à faire	foncier
PAMANDZI	AL 231	Aéroport	568 m ²		Ue	Pamandzi	T 1692	foncier
PAMANDZI	NC	Aéroport	4500 m ²		Ue	Pamandzi	Bornage + RI à faire ?	foncier

COMMUNE	REF. CAD.	INTITULE DU SITE	SURFACE PARCELLE	SURFACE BATIS	PLU	VILLAGE - LIEU DIT	TITRE	NATURE BIEN CEDE
DZAOUDZI	AD 537	Installations électriques d'alimentation du balisage aérien	24 m ²		U	Pamandzi	RI à venir	foncier

COMMUNE	REF. CAD.	INTITULE DU SITE	SURFACE PARCELLE	SURFACE BATIS	PLU	VILLAGE - LIEU DIT	TITRE	NATURE BIEN CEDE
TSINGONI	AS 658	Site du RSMA	11990 m ²		Us	Combani	T4442	foncier
TSINGONI	AS 316	Site du RSMA	65 m ²		US	Combani	T2722	foncier
TSINGONI	AS 317	Site du RSMA	46 m ²		US	Combani	T2722	foncier
TSINGONI	AS 318	Site du RSMA	1203 m ²		US	Combani	T2722	foncier
TSINGONI	AS 319	Site du RSMA	56019 m ²		US	Combani	T2722	foncier
TSINGONI	AS 320	Site du RSMA	21812 m ²		US	Combani	T2514	foncier

COMMUNE	REF. CAD.	INTITULE DU SITE	SURFACE PARCELLE	SURFACE BATIS	PLU	VILLAGE - LIEU DIT	TITRE	NATURE BIEN CEDE
DZAOUDZI	AB 11	Ancien hôpital	1315 m ²		U1	Le Rocher	T9532	foncier

B) Le Conseil Départemental de Mayotte cède avec toutes les garanties de fait et de droit à l'ÉTAT qui accepte, la propriété des constructions désignées ci-dessous.

Les constructions situées sur les parcelles titrées et cadastrées ci-après (le foncier étant d'ores et déjà propriété de l'Etat) :

COMMUNE	REF. CAD.	INTITULE DU SITE	SURFACE PARCELLE	SURFACE BATIS	PLU	VILLAGE - LIEU DIT	TITRE	NATURE BIEN CEDE
MAMOUDZOU	AX 313	Centre des finances publiques Boboka	1541 m ²	1581 m ²	UA	Mamoudzou	T4764	bâti uniquement

COMMUNE	REF. CAD.	INTITULE DU SITE	SURFACE PARCELLE	SURFACE BATIS	PLU	VILLAGE - LIEU DIT	TITRE	NATURE BIEN CEDE
DZAOUDZI	AB 10	Ancien hôpital	1912 m ²	389 m ²	U1	Le Rocher	T8069	Une partie du bâti

C) Origine de propriété

Titre 3154 : Parcelle BM n°1 - Commune de Koungou : le titre est propriété de la Collectivité Territoriale de Mayotte en vertu d'un acte de vente en date du 17 novembre 1988 enregistré au bureau de Mamoudzou et d'une réquisition d'immatriculation en date du 18 septembre 1989 aux fins de morcellement de la propriété dite « GNOUMA –YA-KADENI », pour créer la nouvelle propriété dite « MAISON D'ARRÊT ». Dépôt Vol 12 n°318.

Titre 702 : Parcelles AY n° 759, 761 – Commune de Mamoudzou : le titre appartient à la CTM, en vertu d'un acte de vente inscrit à la conversation de la publicité foncière le 28 décembre 1976. Dépôt Vol. 1 n° 32.

Titre 744 : Parcelles AL n° 4 et 5 – Commune de Pamandzi : Propriété titrée au nom de la Collectivité Territoriale de Mayotte. Acquisition inscrite le 22 novembre 1999. Dépôt Vol 34 n°151.

Titre 8624 : Parcelle AL n°50 - Commune de Pamandzi : Le titre appartient à la Collectivité départementale de Mayotte en vertu d'un acte de vente administratif n° 108 en date du 10 avril 2001 inscrit le 26 juin 2011 dépôt Vol 49 n° 25.

Parcelle AL 253 – Commune de Pamandzi : Le titre est propriété du Conseil départemental de Mayotte suite à RI 40121 titrée, inscrite au livre foncier. Dépôt Vol 2019 P 794.

Parcelle AL 254 – Commune de Pamandzi : Le titre est propriété du Conseil départemental de Mayotte suite à RI 40120 titrée, inscrite au livre foncier. Dépôt Vol 2019 P 795.

Parcelle AL 255 – Commune de Pamandzi : Le titre est propriété du Conseil départemental de Mayotte suite à RI 40119 titrée, inscrite au livre foncier. Dépôt Vol 2019 P 793.

Parcelle AL 256 – Commune de Pamandzi : Le titre est propriété du Conseil départemental de Mayotte suite à RI 40118 titrée, inscrite au livre foncier. Dépôt Vol 2019 P 792.

Parcelle AL 257 – Commune de Pamandzi : Le titre est propriété du Conseil départemental de Mayotte suite à RI 40117 titrée, inscrite au livre foncier. Dépôt Vol 2019 P 791.

Parcelle AL 252 – Commune de Pamandzi : Le titre est propriété du Conseil départemental de Mayotte suite à (RI à faire) titrée, inscrite au livre foncier. Dépôt Vol ??

Titre 1692 : Parcelle AL 231 – Commune de Pamandzi : le titre appartient à la Collectivité départementale de Mayotte par suite du dépôt d'une réquisition en date du 8 mars 1971 n° 1572-DO et close sans opposition le 16 septembre 1980. Dépôt vol II N° 187.

Parcelle non cadastrée correspondant à une partie de l'ancienne rue de la mairie – Commune de Pamandzi : En l'absence de titement et hors ZPG, la parcelle est présumée appartenir au Conseil départemental de Mayotte. (arpentage + RI à faire)

Parcelle AD 537 – Commune de Dzaoudzi : Le titre est propriété du Conseil départemental de Mayotte suite à (RI à faire) titrée, inscrite au livre foncier. Dépôt Vol ??

Titre 4442 : Parcelle AS n°658 – Commune de Tsingoni : Propriété de la Collectivité Territoriale de Mayotte par suite d'une réquisition en date du 27 novembre 1995 aux fins de morcellement de la propriété dite « Collterimate » T n°2440-DO pour créer la nouvelle propriété dite « SOWETO » dépôt Vol 18 n°341.

Titre 2722 : Parcelles AS n° 316, 317, 318 et 319 - Commune de Tsingoni : le titre est propriété par suite d'une réquisition en date du 10 juillet 1989 aux fins de morcellement de la propriété dite « Collterimate » TN°2440-DO pour créer la nouvelle propriété dite S.M.A. Dépôt Vol 9 n°152.

Titre 2514 : Parcelle AS n°320 – Commune de Tsingoni : le titre est propriété de la Collectivité Territoriale de Mayotte en vertu d'un jugement d'expropriation du TPI de Mamoudzou, n° 56/93 du 14 janvier 1993 inscrit le 24 août 1995. Dépôt Vol 17 n° 681.

Titre 7596 : Parcelle AB 11 – Commune de Dzaoudzi : le titre est propriété de la Collectivité Territoriale de Mayotte par suite d'une réquisition n° 2037 DO en date du 23 janvier 1991 et close sans opposition le 31 janvier 1992. Dépôt Vol 40 N) 385.

*** Transfert de propriété limité aux bâtis :**

Titre 4764 : Parcelle AX n°313 – Commune de Mamoudzou : le titre est propriété de l'État, en vertu d'une réquisition du 2 octobre 1996, aux fins de morcellement de la propriété « ARVOR » T523 DO et d'une réquisition en date du 15 octobre 1996 aux fins de morcellement fusion de la propriété « DASS » T 4192 DO pour créer la nouvelle propriété « DSF1 » (Vol 19 n°633). Le foncier est propriété de l'État, **le transfert porte uniquement sur les constructions.** Arrêté préfectoral n° 49/DSF du 08 août 1996 inscrit le 08 octobre 1996. Dépôt Vol 19 n° 633.

Titre 8069 : Parcelle AB 10 – Commune de Dzaoudzi : le titre est propriété de l'État par suite d'une réquisition n° 2039 DO en date du 22 janvier 1991 et close sans opposition le 31 juillet 2000. Dépôt Vol 44 n° 229.

3°) VALEURS

Valeur des biens cédés par l'ETAT : NEUF MILLIONS DEUX CENT QUATRE VINGT SEPT MILLE SIX CENT QUATRE VINGT DIX NEUF EUROS (9 297 699 €).

Valeur des biens cédés par le CONSEIL DEPARTEMENTAL DE MAYOTTE : NEUF MILLIONS CENT QUATRE VINGT NEUF MILLE SIX CENT EUROS (9 189 600 €).

Les lots cédés par l'ETAT ont une valeur supérieure de quatre-vingt dix-huit mille quatre vingt dix neuf euros (98 099 €).

Aucune soulte ne sera versée.

4°) **CLAUSES PARTICULIÈRES**

*** Parcelle AX 54 – commune de Mamoudzou : Engagement de l’État relatif à la reconnaissance de propriété du Conseil Départemental de Mayotte :**

L’État s’engage à accompagner le transfert de la parcelle AX 54 sise à Mamoudzou au profit du Conseil départemental. Ladite parcelle accueille actuellement les services de la Caisse de Retraite des Fonctionnaires de Mayotte, les services du Secrétariat Général aux Affaires Régionales de la préfecture ainsi que la Maison Départementale pour les Personnes Handicapées.

Le foncier appartient au Conseil départemental. La propriété des bâtis n’étant pas encore clairement connue, dans le cas où, au cours de la liquidation de la Caisse de Retraite des Fonctionnaires de Mayotte, la propriété des bâties échouait à l’État, ce dernier s’engage à transférer celle-ci au Conseil départemental.

Afin de permettre aux services du Secrétariat Général aux Affaires Régionales de la préfecture de préparer son éventuel déménagement, le Conseil départemental s’engage à ne pas remettre en cause l’occupation gratuite de ces services sur une période de 10 années à compter de la signature du présent acte.

COMMUNE	REF. CAD.	INTITULE DU SITE	SURFACE	SURFACE BATIS
MAMOUDZOU	AX 54	CRF	2187 m²	T 9703

*** Parcelles AD 241, 242, 394 et 231 – commune de Pamandzi, Rue des Jardins, commune de Pamandzi :**

L’État reconnaît la propriété pleine et entière des parcelles **AD 241, 242, 394 et 231** situées rue des Jardins, commune de Pamandzi.

Le Conseil départemental autorise l’État à occuper les logements actuellement occupés par des fonctionnaires de l’État rue des Jardins pendant une durée de 10 ans, à titre gratuit.

COMMUNE	REF. CAD.	INTITULE DU SITE	SURFACE PARCELLE
PAMANDZI	AD 241	Rue des jardins	1581 m²
PAMANDZI	AD 242	Rue des jardins	101 m²
PAMANDZI	AD 394	Rue des jardins	1640 m²
PAMANDZI	AD 231	Rue des jardins	889 m²

*** Parcelles situées à Ouangani, site du DRTM :**

Le Conseil Départemental s'engage à maintenir l'occupation des services occupant les parcelles suivantes, sises à Coconi (OUANGANI) :

- AD 68 : Conservatoire du littoral (convention d'utilisation conclue le 2 janvier 2022 pour une durée de 9 ans) et CEREMA.

*** Parcelles AB 83 et 147 – commune de Dzaoudzi : longères :**

La remise en jouissance de ces biens au profit du Conseil départemental sera différée de 3 années pour permettre aux forces armées d'organiser le déménagement des installations, tout en maintenant les capacités opérationnelles.

*** Parcelle AI 170 – commune de Pamandzi :**

Le Conseil Départemental s'engage à céder à l'État la parcelle AI 170, commune de Pamandzi, pour édification d'un radar météorologique, une fois traitées l'opposition à RI qui grève la parcelle et les éventuelles revendications d'occupants sans titre.

5°) ANNULATION D'ARRETES D'AFFECTATION

Le présent acte abroge l'ensemble des arrêtés d'affectation portant sur les biens objets du présent acte.

6°) ENTRÉE EN JOUISSANCE

Les parties seront propriétaires des immeubles échangés au moyen et par le seul fait des présentes à la date du présent acte.

7°) DÉCLARATION POUR L'ADMINISTRATION

Le présent échange est exonéré de droits d'enregistrement et de taxe de publicité foncière en application de l'article 1040 du Code Général des Impôts, et de droits de timbres.

Il est également exonéré des frais d'inscription, en application de l'article 1042 du Code général des impôts.

Publicité foncière

Pour l'accomplissement de la formalité de publicité foncière, deux expéditions des présentes seront déposées au bureau de la Conservation de la Propriété Immobilière de Mamoudzou, par les soins du Service Local du Domaine à Mayotte.

Par ailleurs, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires au Directeur Régional des finances publiques de Mayotte ou à tout agent du Service Local du Domaine qu'il désignerait, à l'effet de faire et signer toutes déclarations, dresser et signer tous actes complémentaires rectificatifs, ou modificatifs des présentes, dans le but de mettre ces dernières en concordance avec le Livre foncier, les documents cadastraux et d'état civil.

8°) CHARGES ET CONDITIONS

Le présent échange est fait sous les charges et conditions ordinaires de droit, et notamment les suivantes, que les coéchangistes s'obligent à exécuter :

- entrer en possession et prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent au jour du présent acte, sans pouvoir exercer à l'encontre de l'autre partie d'action en répétition ni en diminution de valeur.
- accepter toute erreur sur la contenance, la différence entre la contenance réelle et celle sus indiquée devant faire la perte ou le profit d'un des coéchangistes, même au-delà d'un dixième.
- souffrir des servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, jouir des servitudes actives s'il en existe, sauf à se prévaloir des unes et à se défendre des autres, le tout à ses risques et périls, sans que les présentes ne lui confèrent plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titre régulier ou de la loi.
- si lors de l'accomplissement de la formalité de publicité foncière à la Conservation de la Propriété Immobilière de Mayotte il existe des inscriptions grevant les immeubles échangés, le coéchangiste grevé sera tenu d'en faire la main levée et à ses frais.
- acquitter à compter de la signature du présent acte les impôts, contributions et autres charges auxquels l'immeuble pourrait être assujéti.

9°) CLAUSE DE NON GARANTIE

Clause de non garantie : le présent échange est réalisé sous réserve expresse des droits quelconques pouvant appartenir à des tiers sur les immeubles échangés.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude, de cette information.

En outre, le Préfet soussigné affirme qu'à sa connaissance, le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Directeur régional des finances publiques certifie l'identité des parties telle qu'elle est indiquée en tête des présentes.

Dont acte sur 23 pages

Fait et passé les jour, mois et an susdits.

Le Président du conseil départemental
de Mayotte

Le Directeur régional des finances publiques de
Mayotte

Le Préfet de Mayotte



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 24/06/2024

**Direction régionale des Finances Publiques
De Mayotte**

Service local du Domaine

6 avenue de la Préfecture
BP 501
97600 MAMOUDZOU

mél. :

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

N° de dossiers DS : /

N° de dossier OSE : 2024-97611-29104

Le Directeur Régional des Finances publiques de
Mayotte

à

M. Le préfet de Mayotte
et M. Le président du Conseil départemental

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Chloé JEHANNE

mél. : chloe.jehanne@dgfip.finances.gouv.fr

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE – AVIS RECTIFICATIF
(ANNULE ET REMPLACE L'AVIS EN DATE DU 19/06/2024)**

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

<i>Nature du bien :</i>	Echange de biens immobiliers
<i>Adresse du bien :</i>	Références cadastrales : (voir tableau infra)
<i>Valeur vénale estimée :</i>	Valeur des biens cédés par l'État : 9 455 449 € Valeur des biens cédés par le CD : 9 189 600 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

La modification porte sur l'ajout d'un bien dans l'avis d'évaluation (parcelle AC 4 DZAOUDZI, propriété de l'État faisant l'objet d'un transfert de gestion illimité au Conseil départemental), ce qui impacte les valeurs finales.

1 - SERVICE CONSULTANT

Service local du domaine de Mayotte

Affaire suivie par : Mme Chloé JEHANNE

Tél. : 06 39 29 97 46

@ : chloe.jehanne@dgfip.finances.gouv.fr

2 - DATE

de consultation : 18/06/2024

de délai négocié : /

de visite : /

de dossier en état : 19/06/2024

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération :

Echanges immobiliers et fonciers entre l'État et le Conseil départemental de Mayotte, visant à fiabiliser et à sécuriser les occupations foncières respectives des deux personnes publiques.

Cette opération a donné lieu à une première phase de négociations en 2018, reprise entre 2023 et 2024.

3.2 Nature de l'opération :

La saisine est réglementaire.

3.3. Projet et prix envisagé :

Pas de prix envisagé à ce stade.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale :

Les différents biens sont situés dans différentes communes de Mayotte : Mamoudzou, Dzaoudzi, Pamandzi, Ouangani, Kani-Kéli, Mtsamboro, Tsingoni et Koungou (voir tableau annexé).

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

Situations diverses

4.3. Références Cadastres :

Les biens sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes indiquées dans le tableau annexé.

4.4. Description des biens

Cf tableau en annexe

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

Propriétaires présumés (d'après les données communiquées par le consultant) : Cf tableau

5.2. Conditions d'occupation :

Cf tableau

6 - URBANISME

L'avis portant sur différents zonages des PLU de Mamoudzou, Dzaoudzi, Pamandzi, Ouangani, Kani-Kéli, Mtsamboro, Tsingoni et Koungou, les prescriptions de chaque zone concernée ne seront pas reprises dans l'avis.

Il est renvoyé aux différents PLU en vigueur.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Cette étude met en œuvre la méthode par comparaison.

Utilisation de la méthode par comparaison : 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.

De manière générale, les mutations correspondant à des régularisations d'occupation foncière opérées gratuitement ou à 1€/m² ont été écartées des différentes études de marché.

Lorsque la valeur moyenne des prix des termes se distinguera de la médiane de ces valeurs, la valeur la plus haute sera retenue.

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

***Termes de comparaison terrains nus en zone U et AU, mutations de 2019 à 2023, Commune de Ouangani**

N°	Référence CPI de l'acte	Type d'acte	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastr e section	Cadastr e Numéro	Zonage au PLU simplifié (U, AU, A, N)	Adresse	Superficie (S) du terrain de la parcelle en m²	Nature du bien	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PV/S ou si bâti PV/SU)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
1	2019 P 1294	Vente/ mutation	Ouangani			AN	299	AU	Village de oungani	20 608	Terrain	491 688,00 €	23,86 €	
2	2019 P 1295	Vente/ mutation	Ouangani	CDM 976	Particulier	AN	302	U	Village de oungani	7 371	Terrain	176 448,00 €	23,94 €	Réitération d'un acte de vente daté du 25/09/2009 enregistré au bureau de Mamoudzou le 07/10/2009
3	2020 P 2004	Vente/ mutation	Ouangani	CDM	Particulier	AM	237/236	U	Ouangani	358	Terrain	2 065,00 €	5,77 €	Mutation
4	2021 P 575	Vente/ mutation	Ouangani			AT	215	AU	Kahani	300	Terrain	36 000,00 €	120,00 €	Vente de terrain
5	2021 P 1087	Vente/ mutation	Ouangani			AT	403/404	AU	Kahani	1 102	Terrain	9 000,00 €	8,17 €	Vente de terrain
6	2021 P 1082	Vente/ mutation	Ouangani			AL	244/245/246	AU	Barakani	1 678	Terrain	201 360,00 €	120,00 €	Vente de terrain
7	2021 P 1133	Vente/ mutation	Ouangani	Etat	Particulier	AP	130	U	Ouangani	62	Terrain	1 860,00 €	30,00 €	Vente de terrain du domaine privé de l'état.
11	2023 P 836	Vente/ mutation	Ouangani	Commune	Particulier	AT	512/513	U	7 RLE ABALLAH MONDROHA 97670 OUANGANI	391	Terrain	15053,5	38,50 €	Vente de 2 parcelles de terrains. Vérif RM 05/07/2023
12	2023 P 847	Reconnaissance de propriété définitive	Ouangani	CDM 976	Particulier	AN	289	U	OUANGANI	289	Terrain	2225	7,70 €	Reconnaissance de propriété définitive. Vérif RM 06/07/2023
13	2023 P 1061	Transfert de propriété	Ouangani	CDM	Commune	AP	72	U	BARAKANI	1971	Terrain	37449	19,00 €	Transfert de propriété d'une parcelle du CDM au profit de la Commune de Ouangani. Vérif RM 07/08/2023

Afin de disposer d'un nombre suffisant de termes de comparaison, l'étude de marché n'a pas été circonscrite à la zone urbaine mais a porté sur les différentes zones constructibles du PLU de Ouangani (U et AU).

L'étude de marché portant sur des cessions de terrains situés à Ouangani fait ressortir 13 ventes, pour une valeur moyenne de **39,69 €/m²** et une médiane de **23,89 €**, avec des valeurs allant de 5,77 €/m² à 120 €/m².

Il est retenu la valeur moyenne de 39,69, arrondie à 40 €/m².

***Termes de comparaison terrains nus situés en zone N, mutations enregistrées de 2019 à 2023 sur la commune de Ouangani, recherche étendue à Tsingoni, Chiconi, Sada**

N°	Référence CPI de l'acte	Date	Type d'acte	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage au PLU simplifié (U, AU, A, N)	Adresse	Superficie (S) du terrain de la parcelle en m²	Nature du bien	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PV/S ou si bâti PV/SU)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
1	2019 P 1631	28/05/19	Vente/mutation	Tsingoni	Particulier	Particulier	BE	149	N	Chamba	380	Terrain	8 000,00 €	21,05 €	Une parcelle de terrain nue
2	2019 P 1113	06/05/19	Vente/mutation	Tsingoni	CDM	Société	AV	390	N	Haoutoungou	6 140	Terrain	36 018,00 €	5,87 €	Mutation (reconnaissance de propriété définitive)
3	2020 P 1790	22/10/20	Vente/mutation	Tsingoni	Particulier	Particulier	BE	15	N	Chamba	818	Terrain	40 000,00 €	48,90 €	Vente de terrain
4	2021 P 62		Vente/mutation	Tsingoni			AD	33	N	Lieu dit Soulou	207	Terrain	1 428,00 €	6,90 €	vente terrain
5	2021 P 578	27/02/20	Vente/mutation	Sada	Particulier	Particulier	AN	216	N	Guironi Doujani	1 066	Terrain	6 000,00 €	5,63 €	Cession d'une parcelle de terrain avec PV de bornage et constitution de servitude : Fond servant AN 216, Fond dominant AN 215 et 219. Vérif SH du 14/02/2023.
6	2023 P 27	15/12/2022	Vente/mutation	Sada	Particulier	Particulier	AN	287	N	LOLANI 97640 SADA	500	Terrain	10 000,00 €	20,00 €	Terrain nu. Vérif FSM 09/05/2023
7	2023 P 215	27/01/2023	Vente/mutation	Tsingoni	Particulier	Particulier	BE	247	N	8 RUE RECEVEUR MADI COMBO 97680 TSINGONI	377	Terrain	6 032,00 €	16,00 €	Terrain nu. Vérif FSM 12/05/2023
8	2023 P 217	27/01/2023	Vente/mutation	Tsingoni	Particulier	Particulier	BE	194-199	N	CHAMBA 97680 TSINGONI	289	Terrain	11 520,00 €	39,86 €	Terrain nu. Vérif FSM 12/05/2023
9	2023 P 876	22/05/2023	Vente/mutation	Tsingoni	Particulier	Particulier	AY	123-135-136	N	KARIHANI	3190	Terrain	39000	12,23 €	Parcelles de terrain classées zone N. Vérif RM 21/07/2023
10	2023 P1144	11/07/2023	Vente/mutation	Tsingoni	Particulier	Particulier	BE	104	N	CHAMBA	390	Terrain	10 000,00 €	25,64 €	Vente entre particulier d'une parcelle de terrain en zone Nf de 390 m² pour une valeur de 10000 euros. Vérif DM 31/08/2023
11	2023 P 1079	21/02/2023	Vente/mutation	Tsingoni	Particulier	Particulier	BE	213/214/215	N	Chamba	2692	Terrain	13 420,00 €	4,99 €	Vente de trois parcelles de terrain en zone N, d'une superficie de 2692 m² et constitution de deux servitudes (valeur unitaire : 300€). Vérif DM 04/09/2023

A défaut de ventes de terrains nus en zone naturelle intervenue sur la commune de Ouangani, la recherche a été étendue aux communes de Tsingoni, Chiconi et Sada. En dehors des régularisations foncières accordées gratuitement ou à 1€/m², les seules des mutations de terrains en zone N ont été enregistrées à Tsingoni et Sada.

La moyenne de prix d'un terrain se situant en zone N est de 18,82 €/m² avec des prix allant de 4,99 €/m² à 48,90 €/m², pour une médiane de 16€/m².

Il est retenu la valeur moyenne de 18,82 €, arrondie à 19 €/m².

***Termes de comparaison bâtis toute nature, mutations enregistrées de 2019 à 2023 commune de Ouangani, recherche étendue à Tsingoni, Chiconi et Sada**

Référence CPI de l'acte	Date de l'acte	Type d'acte	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage au PLU	Adresse	Superficie (S) du terrain de la parcelle en m²	La parcelle est-elle une construction ou	Nature du bien	Le prix, compris des PV et de la construction	Prix unitaire en €/m² (PV/S ou S/U)	Prix unitaire en €/m² (PV/S ou S/U)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
2021 P 693	26/01/21	Vente/ mutation	Chiconi	Particulier	Particulier	AO 66/69	AU		29 Rue Mator abdallah / village de chiconi	796	Oui	Maison	110,00	232 000,00 €	2 109,09 €	Une maison en dur à usage d'habitation de type T4. Comportant : une entrée, un séjour, une cuisine, un dégagement, une chambre parentale deux chambres, un WC, une salle de bains, une terrasse et un jardin clôturé. Vênt HM le 05/05/2023
2021 P 1158		Vente/ mutation	Tsingoni	Particulier	Particulier	AR 813/817/819	U		13 imp tropina/ combani	186	Oui	Maison	99,00	198 000,00 €	2 000,00 €	Une maison moyenne en duplex d'une superficie d'environ 99 m² dont l'accès s'effectue par l'impasse tropina, comprenant : Au rez de chaussée : une entrée, un séjour, une salle à manger, une cuisine équipée un cellier avec rangement et un WC, une terrasse de 18 m² - 1 ^{er} étage : un dégagement, 2 chambres de 11 m², un bureau attenant à l'une des chambres, une salle d'eau et un WC. Un jardin privatif, 2 places e parking, 2 box vélo extérieur fermés. Vênt HM le 05/05/2023
2022 P 2106	22/11/2022	Vente/ mutation	Tsingoni	Particulier	Particulier	544	U		10 impasse Tropina, Combani 97680 Tsingoni	348	Oui	Maison	268	310 000,00 €	1 156,72 €	Un terrain bâti d'une maison comprenant au rez-de-chaussée un appartement de type T4 composé d'un salon/cuisine, trois chambres, un WC, une salle de bain et deux terrasses, au premier étage, un appartement de type T4, composé d'un hall d'entrée, un salon/cuisine, trois chambres, un WC, une salle de bain, deux terrasses. Propriété dite « TROPINA 2 » Vênt AAL, le 30/01/2023
2022 P 842	29/04/22	Vente/ mutation	Tsingoni	Particulier	Particulier	71	U		Combani 97680 Tsingoni	500	Oui	Maison	180	50 000,00 €	277,78 €	Une parcelle de terrain bâtie d'une maison de type R-2 (niveau 0 : 90 m² et niveau 1 : 90 m²) en parpaings sous dalle issue de la propriété dite « NJADJEMA VI » Contient une servitude de passage d'une valeur de 150 euros. Fond dominant : AP 71 et Fond servant : AP 72. Vênt AAL, le 02/02/2023

La moyenne de prix d'une maison se situant dans le secteur de Chiconi et Tsingoni (en l'absence de termes de comparaison dans la commune de Ouangani) est de 1 385 €/m² avec des prix allant de 277 €/m² à 2 109 €/m².

La valeur moyenne des mutations dans le secteur sera retenue, soit : **1 385 €/m²**.

*** Termes de comparaison terrains nus sur Mamoudzou en zone UA, enregistrées entre 2019 et 2023 :**

Référence CPI de l'acte	Date de l'acte	Type d'acte	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage au PLU	Adresse	Superficie (S) du terrain de la parcelle en m²	Nature du bien	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PV/S ou S/U)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
2019 P 993		Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord				AO 198	UA	Kawéni	80	Terrain	3 040,00 €	38,00 €	Mutation
2021P0312	31/12/2020	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Particulier	Particulier	AZ	425	UA	103, M'gombani	111	Terrain	10 000,00 €	90,09 €	Vente de terrain constructible en zone UAC – mention du notaire : la carte géoportail montre l'existence d'un bâtiment sur le terrain vérif rsh 04-10-2022
2021P0636	29/01/2021	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	SCI	SCI	AY	690	UA	Mamoudzou	479	Terrain	153 000,00 €	319,42 €	Vente de terrain nu vérif rsh 04-10-2022
2021P0670	09/11/2020	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Commune de Mamoudzou	Particulier	AZ	46	UA	M'gombani	101	Terrain	9 090,00 €	90,00 €	Vente d'une parcelle de terrain au prix de 3030 € mais valeur vénale estimée par la commune à 9090 € terrain en zone Uapru vérif rsh 04-10-2022
2022 P 1653	12/09/22	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Particulier	Particulier	AS	221/222	UA	Avenue Martin Luther King 97600 Mamoudzou	148	Terrain	60 000,00 €	405,41 €	Un terrain à bâtir classé en zone UA (Zone urbaine) du Plan d'Urbanisme de la commune de Mamoudzou, d'une superficie de 148 m². Il est compris d'une servitude de passage d'une valeur de 150 euros. Fond dominant : AS 219 et Fond servant : AS 221. Vérif. AAL, le 12/01/2023
2022 P 2032	26/10/22	Donation	Mamoudzou Centre et nord	Particulier	Particulier	AN	419	UA	Kawéni 97600 Mamoudzou	972	Terrain	291 600,00 €	300,00 €	Une parcelle de terrain à bâtir actuellement occupée par des bâtis précaires (containers aménagés structures métalliques avec taules) destinés à être démolis par le donataire, Issue de la propriété dite « ANRAFAT I-NOUR » Vérif. AAL, le 16/01/2023
2022 P 1797	23/09/2022	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	SCI	Commune de Mamoudzou	AN	74	UA	Kawéni 97600 Mamoudzou	1063	Terrain	230 000,00 €	216,37 €	Une parcelle de terrain nue. Vérif. AAL, le 24/01/2023

De l'étude de marché supra résulte une valeur moyenne de **208,47 €/M²** pour la zone UA avec une valeur basse à **38 €/ M²**, une valeur haute s'élevant à **450,41 €/ M²**.

La valeur moyenne de 208,47 €/M², arrondie à **209 €/m²** sera retenue.

*** Locaux professionnels, commerces et entrepôt, en zone U sur la commune de Mamoudzou, de 2018 à 2023**

N°	Référence CPI de l'acte	Date	Type d'acte	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage au PLU simplifié (U, AU, A, N)	Adresse	Superficie (S) du terrain de la parcelle en m ²	La parcelle supporte-t-elle une construction	Nature du bien	Bâti	Si bâti, surface utile (SU) en m ² de la construction	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m ² (PV/S ou si bâti PV/SU)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
1	2021P0031	03/12/2020	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	SCI	SCI	AP	AP 59/174	U	4006F Rte de la mangrove / Mamoudzou	621	Oui	Commerce	Bâti	188,30	465 500,00 €	2 472,12 €	Ensemble immobilière composé d'un bâtiment unique à usage professionnel et commercial s'élevant sur deux niveaux rdc et r+1 et 6 places de parking extérieurs Zone UE dans la ZI NEL Vente au premier étage d'un local commercial avec bureau, six salles à vocation de dépôt, balcon et trois places de parking + 500/1000èmes des parties communes gérées Local sur majic d'entrepôt 9766110026886F - partie principale 102 m ² partie secondaire non couverte 33 m ² Surface privative 188,30 m ² Vérif. RM 03-10-2022
2	2021P0564	29/12/2020	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	SCI	Société	AY	499	U	Mamoudzou	1 797	Oui	Commerce	Bâti	115,00	600 000,00 €	5 217,39 €	Dans un ensemble immobilier dénommé Les Hauts des Jardins du Collège Vente d'un local à usage commercial de 115 m ² situé au R-2 de l'immeuble vérif rsh 04-10-2022
3	2021P2068	10/09/2021	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	SCI	Société	AL	36	U	ZI NEL	2180	Oui	Commerce	Bâti	243,71	530 000,00 €	2 174,72 €	Dans un ensemble immobilier, vente dans le bâtiment A : - au rdc Un local commercial 34,97 m ² et dans la cour une place de stationnement n° 18de 15,50 m ² , - au rdc un local commercial de 219,70 m ² + une place de stationnement numérotée 19 de 12,50 m ² Surface privative authentifiée par le notaire : 34,03 m ² et 209,68 m ² soit 243,71 m ² vérif rsh 13-10-2022
4	2022 P 583	18/02/22	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	SCI	SCI	BC	55	U	374 Bd Mamwana Madi	3052		Commerce	Bâti	105,57	200 000,00 €	1 894,48 €	Dans un ensemble immobilier dénommé « JARDIN CREOLE » édifié sur la propriété dite « HAROUNA RACHID II », un lot n°122 contenant un commerce pour une surface de 85,94 m ² environ portant le n°8 du plan. Ainsi qu'un lot n°118 comprenant un parking situé au sous-sol du bâtiment A, portant le n°18 du plan, pour une surface de 19,63 m ² environ. Vérif. AAL, le 07/02/2023
5	2022P0853	06/05/2022	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Société	Société	AM	115	U	Kawéni	1525	Oui	Entrepôt/ Dépôt		84,3	95 000,00 €	1 126,93 €	Dans un ensemble immobilier sur deux niveaux et parkings extérieurs privés Vente d'un entrepôt (lot 4) d'une superficie de 84,30 m ² au rdc
6	2023 P 175	29/12/2022	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	SCI	SCI	AH	98-100	U	MAJICAVO LAMIR 97600 MAMOUZOU U	1216	Oui	Commerce	Commerce	421,2	600 000,00 €	1 424,50 €	Lot deux : un local commercial d'une superficie de 127,3m ² au niveau 1, lot numéro trois : un local commercial d'une superficie de 92,3m ² comportant deux bureaux et un sanitaire au niveau 0, lot numéro quatre : un local commercial d'une superficie d 125,6 ² et une terrasse privative de 32,6m ² au niveau 0, lot numéro treize : un garage d'une superficie de 25m ² , lot numéro quinze : un garage d'une superficie de 15m ² , numéro vingt : un parking d'une superficie de 12m ² , lot numéro vingt et un : un parking de 12m ² , lot numéro vingt-cinq : un parking d'une superficie de 11m ² . Vérif FSM 12/05/2023
7	2023 P 176	29/12/2022	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	SCI	SCI	AH	98-100	U	MAJICAVO LAMIR 97600 MAMOUZOU U	1216	Oui	Commerce	Commerce	328,4	740 000,00 €	2 253,35 €	Lot numéro six : Un local commercial d'une superficie de 98,9m ² au niveau 1, lot numéro sept : un local commercial d'une superficie de 122,8m ² , lot numéro 1 : un local commercial d'une superficie de 106,6m ² . Vérif FSM 12/05/2023
8	2023 P 482	23/03/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	SCI	SCI	AL	36	U	911 RTE DE LA ZONE NEL 97600 MAMOUZOU U	2180	Oui	Entrepôt/ Dépôt	Entrepôt/ Dépôt	191,4	310 882,00 €	1 624,25 €	d'une surface d'environ 12,5m ² . Lot numéro vingt : Dans le bâtiment A au rez-de-chaussée un box d'une surface de 35m ² . Lot numéro vingt et un : dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée un local comprenant deux box d'une surface totale de 71m ² et dans la cour
9	2023 P 1029	22/06/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Société	Particulier	AY	300-672-673	U	Rue Foundi Mognedaho/ 98 BD Halidi Selemani MAMOUZOU U	451	Oui	Commerce	Commerce	62,1	451	7,26 €	Ensemble immobilier à usage d'habitation et commercial dénommé Résidence ATLANTA. Un lot de copropriété en vente : un local commercial avec sanitaire situé au rez-de-chaussée de l'immeuble d'une surface d'environ 62,10 m ² . Vérif RM 04/08/2023
10	2023 P 1302	28/07/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Particulier	SCI	BC	15	U	184 BD MARCEL HENRI	653	Oui	Commerce	Commerce	57	190 000,00 €	3 333,33 €	Vente d'un local commercial en lot (lot 2) d'une surface de 57m ² (surface Majic) situé au RDC comprenant un emplacement de parking 19,27m ² , varangue d'environ 15,63m ² et du quart d'un local technique d'environ14,5m ² . Vérif OM 10/11/2023
11	2023 P 1362	01/09/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	SCI	SCI	AS	122	U	238 ROUTE NATIONALE 1	2124	Oui	Commerce	Commerce	88	200 000,00 €	2 272,73 €	Vente d'un local commercial en lot (lot 24) d'une surface de 88m ² situé au 2ème comprenant un emplacement de parking 12,5m ² (lot 45). Vérif OM 15/11/2023
12	2023 P 1745	09/11/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Société	BK	582	U	28 AV ABDALLAH HOUMADI	144	Oui	Commerce	Commerce	225	70 000,00 €	311,11 €	Un terrain situé en zone Ua présence d'un bâtiment de deux locaux à usage commercial (surface cadastrale 100m ² et 125m ²) Vérif OM 26/12/2023
13	2023 P 1524	11/09/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Société	Société	AS	122	U	328 RTE NATIONALE 1	2124	Oui	Commerce	Commerce	156	355 100,00 €	2 276,28 €	Vente un local commercial portant le N°de lot 25 d'une superficie de 156 m ² comportant une pièce

De l'étude de marché supra résulte une valeur moyenne de **2 029,88 €/M²** une valeur médiane à **3 174,72 €/ M²**. La plus haute valeur se situe à hauteur de **5 217,30 €/ M²**, et une valeur basse de **7,25 €/ M²**.

Il sera retenu la valeur moyenne de **2 029,88 €/M²**, arrondie à **2030 €/m²**.

***Termes de comparaison à Dzaoudzi en zone U, entre 2019 et 2023.**

N°	Référence CPI de l'acte	Date de l'acte	Type d'acte	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage au PLU simplifié (U, AU, A, N)	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)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
1	2019 P 1485	17/06/19	Vente/ mutation	Dzaoudzi	CDM 976	Particulier	AE / AN	1403/ 1419	U	Labattoir	458	Non	Terrain	24 274,00 €	53,00 €	Vente d'une parcelle de terrain dans le cadre d'une Régularisation. Vérif SH du 12/05/2023.
2	2019 P 1248	29/04/19	Vente/ mutation	Dzaoudzi	Particulier	Particulier	AM	775	U	75 bd des amoureux	204	Non	Terrain	20 400,00 €	100,00 €	Cession d'une parcelle nue. Vérif SH 06/06/2023.
3	2019 P 862		Vente/ mutation	Dzaoudzi	Particulier	Particulier	AE	1432	U	4 Route des badamiers	170	Non	Terrain	21 500,00 €	126,47 €	Terrain à bâtir, nu. Vérif HM le 17/11/2022
4	2020 P 2057	27/11/20	Vente/ mutation	Dzaoudzi	Particulier	Particulier	AM	761	U	7 Rue boinali hamidi	176	Non	Terrain	15 000,00 €	85,23 €	Cession d'une parcelle nue. Vérif SH 06/06/2023.
5	2021 P 728	26/02/85	Vente/ mutation	Dzaoudzi	Particulier	Particulier	AE	1425	U	16 Rte des badamiers	250	Non	Terrain	60 000,00 €	240,00 €	Vente de terrain nue ; avec bornage et constitution de servitude. 06/06/2023.
6	2021 P 949	30/11/13	Vente/ mutation	Dzaoudzi	CDM 976	Particulier	AE	111	U	Labattoir	261	Non	Terrain	8 156,25 €	31,25 €	Cession d'une parcelle dans le cadre d'une procédure de régularisation. Vérif SH 06/06/2023.
7	2021 P 1366	11/06/21	Vente/ mutation	Dzaoudzi	SCI	SCI	AE	516	U	9 Rue du college	388	Non	Terrain	105 000,00 €	270,62 €	Cession d'une parcelle de terrain. Vérif SH du 12/05/2023.
8	2021 P 1365	11/06/21	Vente/ mutation	Dzaoudzi	Particulier	SCI	AE	1404	U	11 A rte de moya	428	Non	Terrain	133 750,00 €	312,50 €	Cession d'une parcelle de terrain. Vérif SH du 12/05/2023.
9	2021 P 1364	23/06/21	Vente/ mutation	Dzaoudzi	Particulier	Particulier	AD	655	U	12 Rue de l'ancienne mairie	319	Non	Terrain	143 550,00 €	450,00 €	Cession d'un terrain nu. Vérif SH 25/04/2023.
10	2021 P 2205	09/09/21	Vente/ mutation	Dzaoudzi	Particulier	SCI	AE	1492	U	4 RTE des badamiers	340	Non	Terrain	94 500,00 €	277,94 €	Cession d'un terrain nu, avec constitution de servitude : Fd servant AE 1050, Fd dominant AE 1492. Vérif SH 25/04/2023.
11	2021 P 2305	29/09/21	Vente/ mutation	Dzaoudzi	Particulier	Particulier	AE	712	U	1 Rue Adallah houmadi	177		Terrain	14 000,00 €	79,10 €	Cession d'un terrain nu. Vérif SH 25/04/2023.
12	2021 P 2334	29 ET 30/09/2021	Vente/ mutation	Dzaoudzi	Particulier	Particulier	AN	1396/ 775	U	Rue du cine 200/ Rue du SMIAM	257	Non	Terrain	30 000,00 €	116,73 €	Vente de 2 parcelles de terrain avec constitution de servitude : Fd servant AN 1395/1397/1399 ET AD 784/785 Fd dominant AN 1396/775 et AN 1396 et AD 775. Vérif SH 25/04/2023.
13	2021 P 2657	15/03/17	Vente/ mutation	Dzaoudzi	Etat	Particulier	AN	152	U	Dzaoudzi	474	Non	Terrain	33 180,00 €	70,00 €	Cession d'un terrain nu. Vérif SH 25/04/2023.
14	2022 P 984	02/06/22	Vente/ mutation	Dzaoudzi	Particulier	SCI	AM	420	U	Badamiers	703	Non	Terrain	200 355,00 €	285,00 €	Cession d'un terrain nu, avec constitution de servitude : Fd servant AL 937, Fd dominant AM 420. Vérif SH 25/04/2023.
15	2022 P 1546	30/08/22	Vente/ mutation	Dzaoudzi	Particulier	Société	AE	1389	U	5 Route de Moya 97610 Dzaoudzi	601	Non	Terrain	240 400,00 €	400,00 €	Une parcelle de terrain à bâtir issue de la propriété dite « CASTRO ». Vérif. AAL, le 11/01/2023
16	2023 P 108	27/12/2022	Vente/ mutation	Dzaoudzi	Particulier	Particulier	AN	1270-1272	U	RUE MANGA PAPAYA 97615 DZAOUDZI	400	Non	Terrain	120 000,00 €	300,00 €	Terrain nu. Vérif FSM 11/05/2023

L'étude de marché supra révèle 16 mutations de terrains en zone U, sur la période 2019-2023.

Le prix de vente moyen s'établit à **199,86 €/ m²**, avec une médiane à **183,23 €/ m²** valeur basse à **31,25 €/m²** et une valeur haute à **450 €/ m²**.

Aussi, la moyenne des termes sera retenue : **199,86 €/m², arrondie à 200 €/m²**.

***Termes de comparaison terrains nus situés en zone N à Kani-Kéli, mutations enregistrées entre 2019 et 2023, périmètre étendu à Sada et Bandréle :**

N°	Référence CPI de l'acte	Type d'acte	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastré section	Cadastré Numéro	Zonage au PLU simplifié (U, AU, A, N)	Adresse	Superficie (S) du terrain de la parcelle en m²	La parcelle supporte-t-elle une construction	Nature du bien	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PV/S ou si bâti PV/SU)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
1	2021 P 578	Vente/mutation	Sada	Particulier	Particulier	AN	216	N	Guitroni Doujani	1 066	Non	Terrain	6 000,00 €	5,63 €	Cession d'une parcelle de terrain avec PV de bornage et constitution de servitude : Fond servant AN 216, Fond dominant AN 215 et 219. Vérif SH du 14/02/2023.
2	2021 P 288	Vente/mutation	Bandréle	Particulier	Particulier	AH	665	N	Nyambadao	400	Non	Terrain	13 500,00 €	33,75 €	Cession d'une parcelle de terrain avec PV de bornage et constitution d'une servitude. Vérif SH du 16/05/2023.
3	2021 P 2271	Vente/mutation	Bandréle	Particulier	Particulier	AH	982	N	Nyambadao	400	Non	Terrain	14 500,00 €	36,25 €	Cession d'une parcelle de terrain avec PV de bornage et constitution d'une servitude. Vérif SH du 16/05/2023.
4	2021 P 2577	Vente/mutation	Bandréle	Particulier	Particulier	AH	716	N	Nyambadao	200	Non	Terrain	13 500,00 €	67,50 €	Cession d'une parcelle de terrain. Vérif SH du 16/05/2023.
5	2022 P 184	Vente/mutation	Bandréle	Particulier	SCI	AI	53	N	Rassi Mougneudre	5080	Non	Terrain	50 000,00 €	9,84 €	Cession d'une parcelle de terrain. Vérif SH du 16/05/2023.
6	2022 P 304	Vente/mutation	Bandréle	Particulier	Particulier	AH	756	N	Nyambadao	200	Non	Terrain	11 500,00 €	57,50 €	Cession d'une parcelle de terrain avec PV de bornage et constitution d'une servitude. Vérif SH du 16/05/2023.
7	2022 P 235	Vente/mutation	Bandréle	Particulier	Particulier	AH	1044	N	Nyambadao	400	Non	Terrain	14 000,00 €	35,00 €	Cession d'une parcelle de terrain avec PV de bornage et constitution d'une servitude. Vérif SH du 16/05/2023.
8	2022 P 1876	Vente/mutation	Bandréle	Particulier	Particulier	AH	993	N	Nyambadao 97660 Bandréle	300	Non	Terrain	12 000,00 €	40,00 €	Une parcelle de terrain non constructible issue de la propriété dite « BAHATI YA BOTRO II », classée à 60 % en zone Ne (zone naturelle en dehors de la Bande Littorale et ne faisant pas l'objet d'une protection stricte) et à 40 % en zone A (zone vouée à l'activité agricole). La parcelle comprend une servitude de passage, Fond dominant : AH 993 et Fond servant : AH 722. Vérif. AAL, le 24/01/2023
9	2022 P 2085	Vente/mutation	Bandréle	Particulier	Particulier	AH	1033	N	Nyambadao 97660 Bandréle	214	Non	Terrain	4 500,00 €	21,03 €	Un terrain nu classé en zone Ne (naturelle éloignée du littoral), issu de la propriété dite « BAHATI » avec une servitude de passage d'une valeur de 150 euros, Fond dominant : AH 1033 et Fond servant : AH 1034. Vérif. AAL, le 27/01/2023
10	2022 P 2033	Vente/mutation	Bandréle	Particulier	Particulier	AB	204	N	Nyambadao 97660 Bandréle	601	Non	Terrain	15 000,00 €	24,96 €	Une parcelle de terrain nu issue de la propriété dite « BAHATI » avec le bénéfice d'une servitude de passage d'une valeur de 100 euros, Fond dominant : AB 204 et Fond servant : AB 203. Vérif. AAL, le 27/01/2023
11	2023 P 27	Vente/mutation	Sada	Particulier	Particulier	AN	287	N	LOLANI 97640 SADA	500	Non	Terrain	10 000,00 €	20,00 €	Terrain nu. Vérif FSM 09/05/2023
12	2023 P 73	Vente/mutation	Bandréle	Particulier	Particulier	AH	1035-1036	N	NYAMBADA0 97660 BANDRELE	350	Non	Terrain	6 000,00 €	17,14 €	Terrain nu. Vérif FSM 11/05/2023
13	2023 P 552	Vente/mutation	Bandréle	Particulier	Particulier	AC	113	N	HAMOIRO 97660 BANDRELE	1000	Non	Terrain	5 000,00 €	5,00 €	Terrain nu Vérif FSM 23/05/2023

Faute de termes de comparaison situé dans la commune de Kani-Kéli, l'étude de marché a dû être élargie aux communes limitrophes (Bandréle, Sada). Elle révèle 13 mutations de terrains situés en zone N, sur la période 2019-2023.

Le prix de vente moyen s'établit à **28,74 €/ m²**, avec une médiane à **24,96 €/ m²**, avec une valeur basse à **5,00 €/m²** et une valeur haute à **67,50 €/ m²**.

Aussi, la moyenne des termes sera retenue : **28,74 €/m², arrondie à 29 €/m²**.

***Termes de comparaison à Mtsamboro, en zone urbaine, entre 2019 et 2023, périmètre étendu à Acoua**

Référence CPI de l'acte	Date	Type d'acte	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage au PLU détaillée	Adresse	Superficie (S) du terrain de la parcelle en m ²	Nature du bien	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m ² (PV/S ou si bâti PV/SU)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
2019 P 1518	25/06/19	Vente/mutation	M'Tsamboro	CDM 976	Particulier	AH	250	UA	M'tsahara	151	Terrain	210 €	1,39 €	Mutation
2019 P 801	22/03/19	Vente/mutation	M'Tsamboro	CDM 976	Particulier	AV	52	UB	M'tsamboro	213	Terrain	5 751 €	27,00 €	Mutation
2020 P 1528	01/10/20	Vente/mutation	Acoua	CDM 976	Particulier	AC	734	UB	Acoua	183	Terrain	4 575 €	25,00 €	Mutation
2021 P 2020	15/09/2021	Vente/mutation	M'tsamboro	CDM 976	Particulier	AS	42	UA	Bandrani	3 230	Terrain	29 070 €	9,00 €	Vente de terrain nu vérif rsh 14-10-2022
2021 P 2540	01/12/21	Vente/mutation	Acoua	CDM 976	Particulier	AC	758	UB	acoua	613	Terrain	15 325 €	25,00 €	Mutation
2021 P 2539	01/12/21	Vente/mutation	Acoua	CDM 976	Particulier	AC	757	UB	acoua	543	Terrain	13 575 €	25,00 €	Mutation

À défaut d'un nombre significatif de termes de comparaison situés dans la commune de Mtsamboro (une fois exclus les régularisations gratuites ou à 1€/m²), l'étude de marché a été étendue à la commune limitrophe d'Acoua. Elle révèle seulement 6 mutations de terrains situés en zone urbaine, sur la période 2019-2023.

Le prix de vente moyen s'établit à **17,15 €/ m²**, avec une médiane à **25 €/ m²**, avec une valeur basse à **1,36 €/m²** et une valeur haute à **27 €/ m²**.

Aussi, la médiane des termes sera retenue : **25 €/m²**.

*** Termes de comparaison vente de bâtis de toute nature sur la commune de Dzaoudzi étendue à Pamandzi :**

N°	Référence CPI de l'acte	Date	Type d'acte	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage au PLU simplifié (U, AU, A, N)	Adresse	Superficie (S) du terrain de la parcelle en m²	Nature du bien	Si bâti, surface utile (SU) en m² de la construction	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PV/S ou si bâti PV/SU)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
1	2019 P 1681	27/06/19	Vente/mutation	Dzaoudzi	Particulier	Particulier	AH	821	AU	3 rle de la mosquee de pole	589	Maison	100,00	480 000,00 €	4 800,00 €	construction de 2016 , 4 chambres + piscine
2	2019 P 1550	07/06/19	Vente/mutation	Dzaoudzi	Particulier	Particulier	AE	1056	U	10 Rte des badamiers	400	Maison	135,00	440 000,00 €	3 259,26 €	Maison qui date de 2011 , 3 chambres + un garage, un jardin et une piscine. Vérifié par SH le 26/11/2022.
3	2020 P 1551		Vente/mutation	Pamandzi	CDM 976	Particulier	AB	270	U	Pamandzi	359	Entrepôt/ Dépôt	320,00	13 642,00 €	42,63 €	Mutation, bâti non visible google earth, 320 m² emprise au sol
4	2021 P 1159	30/04/21	Vente/mutation	Dzaoudzi	Société	Société	AH	967	AU	Lieu-dit Oup	6 010	Bureau	712,75	1 000 000,00 €	1 403,02 €	Vente en l'état futur d'achèvement d'un bâtiment-plateau libre-jardin-parking extérieur ; deux varangues, une courside extérieure, local poubelle et 5 parkings extérieurs. Vérif SH 25/04/2023.
5	2021 P 1289	31/12/21	Vente/mutation	Dzaoudzi	Particulier	Particulier	AE	1471	U	10 Rue bambao	143	Maison	200,00	20000	100,00 €	Parcelle supportant un bâti sans permis de construire. Surface de bâti sur 2 niveaux évaluée avec Géofoncier. Vérif SH 06/06/2023.
6	2021 P 1505	23/06/21	Vente/mutation	Dzaoudzi	Particulier	Particulier	AN	295	U	47 BD des amoureux	377	Maison	240,00	55 000,00 €	229,17 €	Parcelle supportant 2 bâtis avec permis de construire. Surface totale des bâtis 240 M². Vérif SH 06/06/2023.
7	2021 P 2040		Vente/mutation	Dzaoudzi	Particulier	Particulier	AN	1460	U	14 Rue du manguier	354	Maison	92	201 100,00 €	2 185,87 €	Vente de terrain bâti d'une maison de 4 pièces à usage d'habitation construite en 2013 de 92 M2 environ. Maison sur 2 niveaux (Majic). Vérifié par SH le 26/11/2022.
8	2021 P 2425	05/10/21	Vente/mutation	Pamandzi	Particulier	Particulier	AH	37	U	2 Rle anfoua	280	Maison	280	150 000,00 €	535,71 €	Une parcelle de terrain bati d'une maison d'habitation de type 5, en RDC/R+1/R+2 : garage, salon, cuisine, salle de bain avec toilettes, 4 chambres. Vérif SH le 08/03/2023.
9	2021 P 2644		Vente/mutation	Dzaoudzi			AH	821	AU	3 Rle de la mosquee de Pole	589	Maison	91	545 103,00 €	5 990,14 €	Vente d'une maison en bos de type balnaise de plain pied comprenant : 2 chambres, un bureau, un salon, 2 salles de bain, 2 WC, une cuisine équipée, une varangue de 70 m², une d'eau de pluie de 11 m³ avec pompe de relevage, un coin deck gazebo et piscine vérif HM le 31/10/2023
10	2022 P 405	11/02/22	Vente/mutation	Pamandzi	Particulier	Particulier	AC	568	U	8 Rue Combo Yacout	219	Maison	89	280 000,00 €	3 146,07 €	Maison type T4 comprenant un séjour cuisine, 3 chambres, une salle d'eau et une salle de bain, dressing, terrasse. Vérif SH le 08/03/2023.
11	2022 P 223		Vente/mutation	Pamandzi		Société	ACI	1206/ 1207	U	3/5 Rue du SMIAM	2506	Appartement	1840	2 742 501,90 €	1 490,49 €	Vente de lots de copropriété (2 T5/ avec varangue/ 9 T4 avec varangue/ 7 T3 avec varangue / 1 T2). Résidence avec jardins, emplacement de parking. Emplacement zone résidentielle, proche école, commerces. Vérif. HM le 17/11/2022/ Vérif SH le 30/11/2022.
12	2022 P 2067	07/11/2022	Vente/mutation	Pamandzi	Particulier	Particulier	AH	866	U	43 Rue Vitta Lemengo 97615 Pamandzi	1299	Maison	90	400 000,00 €	4 444,44 €	Une maison de type T4 comprenant un séjour, une cuisine, trois chambres, une salle d'eau, un WC et une terrasse, édifiée sur une parcelle issue de la propriété dite « MAITSOU ». Vérif. AAL le 27/01/2023 et Vérif SH le 08/03/2023 sur prix réel hors commission d'agence.

Au vu de l'étude de marché ci-dessus, le service observe un faible nombre de mutations hors procédure de régularisation foncière à Dzaoudzi. Pour ce motif, l'étude a été étendue à la commune limitrophe de Pamandzi.

Les termes retenus donnent une moyenne de 2 302,23 €/ m² avec une médiane à 1838,18 €/m².

Aussi, sera retenue la valeur intermédiaire de **2000 €/m²**.

*** Termes de comparaison de terrains en zone U, à Pamandzi, entre 2019 et 2023 :**

N°	Référence CPI de l'acte	Date	Type d'acte	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage au PLU simplifié (U, AU, A, N)	Adresse	Superficie (S) du terrain de la parcelle en m²	La parcelle supporte-t-elle une construction	Nature du bien	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PV/S ou si bâti PV/SU)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
1	2019 P 998	30/11/13	Vente/ mutation	Pamandzi	CDM 976	Particulier	AH	848	U	Pamandzi	195	Non	Terrain	6 219,00 €	31,89 €	Cession d'une parcelle de terrain dans le cadre d'une procédure de régularisation. Vérif SH 09/08/2023.
2	2021 P 2326		Vente/ mutation	Pamandzi	Etat	Particulier	AB	410	U	Pamandzi	270	Non	Terrain	17 090,00 €	63,30 €	Une parcelle de terrain appartenant à l'Etat, à proximité de l'aéroport, dans un quartier résidentiel de centre-ville proximité services et commerces. Transaction s'inscrivant dans une régularisation.
3	2022 P 940	25/05/22	Vente/ mutation	Pamandzi	Particulier	Particulier	AE	264 / 265	U	3 Rue Jeanne D'arc	400		Terrain	80 000,00 €	200,00 €	Cession d'une parcelle de terrain dans un contexte familial avec évaluation du bien à 80 000 €. Vérif SH 09/08/2023.
4	2022 P 1294	30/06/22	Vente/ mutation	Pamandzi	SCI	Société	AC	96/97	U	18, 26 et 28 Rue du Jardin 97615 Pamandzi	3524	Non	Terrain	1 500 000,00 €	425,65 €	Devenir cadastres AC 90 pour immeuble article un, d'une valeur de 950000 euros et AC 97 pour l'immeuble article deux, d'une valeur de 550000 euros. Etant donné que ce bâtiment est construit.
5	2023 P 100	28/12/2022	Vente/ mutation	Pamandzi	Particulier	Particulier	AH	1067	U	RUE VITTA LEMENGO 97615 PAMANDZI	87	Non	Terrain	8 700,00 €	100,00 €	Terrain nu Vérif FSM
6	2022 P 2235	14/12/2022	Vente/ mutation	Pamandzi	Particulier	Communauté	AD	453	U	34 RUE CINE 2000 97615 PAMANDZI	723	Non	Terrain	178 950,00 €	247,51 €	Terrain nu. Vérif FSM 09/05/2023
7	2023 P 270	31/01/2023	Vente/ mutation	Pamandzi	Particulier	Particulier	AB	1179	U	17 IMP DES AVANAS 97615 PAMANDZI	225	Non	Terrain	56 250,00 €	250,00 €	La vente a eu lieu moyennant le prix global de 4500 €, le montant donné est la valeur vénale mentionnée dans l'acte. Terrain nu. Vérif FSM 15/05/2023
8	2023 P 623	18/04/2023	Vente/ mutation	Pamandzi	Particulier	Particulier	AH	28	U	18 Boulevard Marcel Henry PAMANDZI	159	Non	Terrain	12 900,00 €	81,13 €	Vente terrain nu. Vérif RM 22/06/2023
9	2023 P1178	10/07/2023	Transfert de propriété	Pamandzi	Administration	Pamandzi	AC	902	U	Pamandzi	3425	Terrain	Terrain	167 825,00 €	49,00 €	Le Département de mayotte a cédé la parcelle de terrain dite « PLACE CONGRES PAM » à la commune de Pamandzi. Vérif DM 30/08/2023
10	2023 P 1293	10/07/2023	Vente/ mutation	Pamandzi	CDM	COMUNNE	AC	656	U	Pamandzi	162	Non	Terrain	7 938,00 €	49,00 €	Vente d'un terrain nu, classé en zone UE. Vérif OM 10/11/2023
11	2023 P 1730	24/10/2023	Vente/ mutation	Pamandzi	Particulier	Particulier	AD	800	U	14 Rue de la pozzolane	323	Non	Terrain	40 375,00 €	125,00 €	un terrain nu classé en zone UB Vérif. OM 26/12/2023
12	2023 P 1597	11/10/2023	Vente/ mutation	Pamandzi	particuliers	Particulier	AH	1068	UA	RUE VITTA LEMENGO	148	Non	Terrain	14 800,00 €	100,00 €	Vente Un terrain nu classé en zone UA d'un superficie de 148m²

L'étude de marché supra révèle 12 mutations de terrains en zone U, sur la période 2019-2023.

Le prix de vente moyen s'établit à **143,54 €/ M²**, avec une médiane à **112,50 €/ M²** valeur basse à **49,00 €/M²** et une valeur haute à **425,65 €/ M²**.

Aussi, la moyenne des termes sera retenue : **143,54 €/ M²**, arrondie à **144 €/m²**.

*** Termes de comparaison de terrains en zone U sur la commune de Tsingoni, situés à proximité des biens évalués entre 2019 et 2023**

Référence CPI de l'acte	Type d'acte	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre Numéro	Zonage au PLU simplifié (U, AU, A, N)	Adresse	Superficie (S) du terrain de la parcelle en m²	Nature du bien	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PV/S ou si bâti PV/SU)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
2019 P 1641	Vente/ mutation	Tsingoni	Commune	Particulier	AW 215	U	Combani Dispensaire	229	Terrain	20 610,00 €	90,00 €	Régularisation foncière au prix de 3 €/m². Valeur vénale réelle du terrain 20 610 €
2020 P 2062	Vente/ mutation	Tsingoni			AW 109	U	Mroale	379	Terrain	15 160,00 €	40,00 €	Réitération de vente de terrain nue
2021 P 2460	Vente/ mutation	Tsingoni			AW 401	U	Village de tsingoni	651	Terrain	10 000,00 €	15,36 €	Vente d'une parcelle de terrain
2022 P 643	Vente/ mutation	Tsingoni	Particulier	Particulier	BH 258	U	Hachenoï	300	Terrain	30 000,00 €	100,00 €	Vente d'une parcelle de terrain à bâtir
2022 P 634	Vente/ mutation	Tsingoni			AX 334	U	MROALE	267	Terrain	15 000,00 €	56,18 €	Vente de parcelle constructible
2022 P 1923	Vente/ mutation	Tsingoni	Commune	Particulier	AW 230	U	Combani Dispensaire	225	Terrain	20 250,00 €	90,00 €	Une parcelle de terrain issue de la propriété dite « COMBANI lot 75 » et classée en zone U, secteur urbain du village, où se situe un immeuble. Valeur vénale du terrain s'élève à 20250 euros soit un prix de 90€/m². Vérif. FR, le 21/02/2023
2023 P 269	Vente/ mutation	Tsingoni	Particulier	Particulier	AW 48	U	2 RUE DU DECASE 97680 TSINGONI	330	Terrain	4 573,00 €	13,86 €	Une parcelle de terrain bâti d'un local commercial édifié par un tiers mère de l'acquéreur avec un permis de construire. Vérif FSM 15/05/2023
2023 P 872	Vente/ mutation	Tsingoni	Particulier	Particulier	AW 490	U	9 RUE HAMADA ALI 97680 TSINGONI	210	Terrain	12600	60,00 €	Une parcelle de terrain sur laquelle l'acquéreur a édifié des constructions en tôles à usage d'habitation sans autorisation d'urbanisme. Vérif RM 19/07/2023
2023 P 1030	Vente/ mutation	Tsingoni	Particulier	Particulier	AW 279-422	U	VILLAGE DE TSINGONI 97680	632	Terrain	10000	15,82 €	Parcelle de terrain nu en vente classée en zone U. Vérif 04/08/2023
2023 P 1456	Vente/ mutation	Tsingoni	Commune	Particulier	AW 226	U	Quartier de Combani Dispensaire	233	Terrain	20 970,00 €	90,00 €	Vente d'un terrain (présence d'une maison, non mentionnée dans l'acte mais visible au cadastre). Régularisation supposée (prix de cession : 3€ /m², soit 699€).

De l'étude de marché supra portant sur des biens non bâtis en zone U situés à proximité des biens évalués, dans la commune de Tsingoni ressortent 10 mutations. Le prix de vente moyen s'établit à 57,12€/m², avec une médiane à 58,09 €/m², une valeur basse à 13,86 €/M² et une valeur haute à 100 €/M².

Aussi, la médiane des termes sera retenue : **58,09 €/m², arrondie à 58 €/m².**

*** Termes de comparaison de terrains en zone U sur la commune de KOUNGOU, enregistrés entre 2019 et 2023**

N°	Référence CPI de l'acte	Type d'acte	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre Numéro	Zonage PLU	Adresse	Superficie (S) du terrain de la parcelle en m ²	Nature du bien	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m ² (PV/S ou si bâti PV/SU)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
1	2020 P 1720	Vente/mutation	Koungou	CDM 976	SAS	AO 492	U	Longoni, Vallée II	1 868	Terrain	257 784,00 €	138,00 €	Vente de terrain
2	2021 P 558	Vente/mutation	Koungou	Particulier	SCI	AT 291	U	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
3	2021 P 593	Vente/mutation	Koungou	CDM 976	Société	AP 74	U	Kangani	8 069	Terrain	1 113 522,00 €	138,00 €	Vente d'un terrain à bâtir Vérif HM le 05/12/2022
4	2021 P 2629	Vente/mutation	Koungou			AZ 45/51	U	Village de Koungou	1312	Terrain	328 000,00 €	250,00 €	Vente d'une parcelle de terrain
5	2022 P 387	Vente/mutation	Koungou			AT 293	U	Trevani	1056	Terrain	100 320,00 €	95,00 €	Vente de parcelle de terrain
6	2022 P 762	Vente/mutation	Koungou			AZ 7	U	Village de Koungou	863	Terrain	300 000,00 €	347,62 €	Une parcelle de terrain
7	2022 P 1548	Vente/mutation	Koungou	SCI	Particulier	415/414	U	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
8	2023 P 392	Vente/mutation	Koungou	Particulier	Société	238	U	97600 KOUNGO U	429	Terrain	12 655,50 €	29,50 €	Terrain nu Vérif FSM 22/05/2023
9	2023 P 324	Vente/mutation	Koungou	Société	Société	282-286-288	U	TREVANI 97600 KOUNGO U	2044	Terrain	75 000,00 €	36,69 €	Terrain nu Vérif FSM 22/05/2024

De l'étude de marché supra portant sur des terrains nus situés en zone U situés à KOUNGOU ressortent 9 mutations. Le prix de vente moyen s'établit à 152,52 €/ m², avec une médiane à 138€/m², une valeur basse à 29,50 €/M² et une valeur haute à 347 €/ M².

Aussi, la moyenne des termes sera retenue : **152,52 €/m², arrondie à 152 €/m².**

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

Les valeurs moyennes retenues par secteur sont les suivantes :

- * OUANGANI - Parcelles de terrain en zone U : 40 €/m²
- * OUANGANI - Parcelles de terrain en zone N : 19 €/m²
- * OUANGANI – Bâtis toute nature : 1 385 €/m²
- * MAMOUDZOU – Parcelles de terrain en zone UA : 209 €/m²
- * MAMOUDZOU – Locaux professionnels : 2 030 €/m²
- * DZAOUDZI – Parcelles de terrain en zone U : 200 €/m²
- * KANI-KELI – Parcelles de terrain en zone N : 29 €/m²
- * MTSAMBORO – Parcelles de terrain en zone U : 25 €/m²
- * DZAOUDZI - Bâtis toute nature : 2000 €/m²
- * PAMANDZI - Parcelles de terrain en zone U : 144 €/m²
- * TSINGONI - Parcelles de terrain en zone U : 58 €/m²
- * KOUNGOU - Parcelles de terrain en zone U : 152 €/m²

Ces valeurs sont susceptibles de se voir appliquer des abattements correspondant notamment à des dissociations de la propriété du sol et du bâti ou à des contraintes d'usage ou de constructibilité (cf. rubrique 9).

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

* Valeur des biens bâtis :

Faute de termes de comparaison similaires par nature d'équipements publics, la valeur des biens bâtis sera évaluée par rapport à la valeur moyenne du bâti :

- pour les secteurs hors Mamoudzou, ce sera la moyenne constatée au titre de mutations concernant tout type de bâtis qui sera retenue.
- concernant les biens de bureaux objet de l'échange sur le secteur de Mamoudzou, en présence de termes de mutation de locaux professionnels et à vocation économique, c'est la valeur moyenne de ces locaux qui sera retenue pour les surfaces de bureaux.

* Valeur des biens bâtis hors foncier (constructions qui n'appartiennent pas au propriétaire du sol) :

Au titre de l'échange, des bâtis construits par une personne publique non propriétaire du foncier d'assise du bien verront leur propriété transférée. La valeur de ces constructions sera alors évaluée à partir de la valeur moyenne du bâti, affectée d'un abattement de 50 % lié à l'absence de foncier d'assise.

* Valeur des biens non bâtis :

La valeur des fonciers objets de l'échange se fondera sur la moyenne des ventes de fonciers situés dans une zone PLU équivalente enregistrées sur le secteur géographique correspondant.

Lorsque la parcelle concernée par la vente est située dans un emplacement réservé, un abattement sur la valeur vénale sera appliqué en fonction des restrictions d'usage et de constructibilité imposées par cette disposition du PLU.

Le service appliquera, pour ce faire, sur la valeur vénale, un abattement significatif variable en fonction des contraintes imposées par chaque PLU.

*** Valeur des biens objet d'un transfert de gestion :**

Les biens objet d'un transfert de gestion au titre de l'acte d'échange feront l'objet d'une valorisation fondée sur la valeur vénale constatée par étude de marché. Compte tenu de la nature du transfert de gestion, à durée illimitée mais associé à un retour possible dans le patrimoine du disposant en cas de cessation de l'utilisation prévue par le transfert, un abattement de 75 % sera appliqué sur la valeur vénale estimée des biens concernés.

> Les valeurs de chaque bien objet de l'opération sont précisées par tableau annexé.

> Récapitulatif de la valeur vénale totale des biens échangés :

- des biens cédés par l'État : 9 287 699 €.
- des biens cédés par le Conseil départemental : 9 189 600 €.
- > écart : 265 849 €.

L'écart entre les valeurs apportées par chacune des parties correspond à 1,43 % de la somme des valeurs des biens échangés.

Les valeurs apparaissent globalement équilibrées. Aussi, une absence de soulte pourra être convenue entre les parties, les intérêts poursuivis par les deux personnes publiques concernées qui régularisent, sécurisent leur propriété ainsi que des projets d'envergure dépassant l'écart de valeur minime constaté.

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



Chloé JEHANNE

Inspectrice Principale des Finances Publiques



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.

ANNEXE – VALEURS DES BIENS

N° ordre	COMMUNE	REF. CAD.	INTITULE DU SITE	SURFACE	SURFACE BATIS approx.	PLU	Valeur m² 2024	Abattement	VALEUR DU BIEN	Nature du bien cédé	Obs 2024
Biens ETAT à céder au CD											
1	OUANGANI	AD 127	DRTM	7058 m²	774 m²	Us	1 385,00 €	-	1 071 990,00 €	foncier et bâti	US : espace réservé équipements publics (seuls les logements existants peuvent évoluer). Absence d'abattement de type emplacement réservé sur les biens bâtis. MAGIC : local inconnu, estimation surface du bâti à partir du plan cadastral
2	OUANGANI	AD 128	DRTM	124 m²		Us	40,00 €	50 %	2 480,00 €	foncier	US : espace réservé équipements publics (seuls les logements existants peuvent évoluer). Abattement de type emplacement réservé : 50 %.
3	OUANGANI	AD 129	DRTM	671 m²		N (à 61%) (Us à 39%)	19,00 €	-	12 749,00 €	foncier	La valeur moyenne en zone N (zonage majoritaire) est retenue.
4	OUANGANI	AD 68	DRTM	2178 m²	274 m²	Us	1 385,00 €	-	379 490,00 €	foncier et bâti	US : espace réservé équipements publics (seuls les logements existants peuvent évoluer). Absence d'abattement de type emplacement réservé sur les biens bâtis. MAGIC : local inconnu, estimation surface du bâti à partir du plan cadastral
5	OUANGANI	AD 66	DRTM	727 m²	165 m²	Us	1 385,00 €	-	228 525,00 €	foncier et bâti	US : espace réservé équipements publics (seuls les logements existants peuvent évoluer). Absence d'abattement de type emplacement réservé sur les biens bâtis. MAGIC : local inconnu, estimation surface du bâti à partir du plan cadastral
6	OUANGANI	AD 92	DRTM	64418 m²	2220 m²	N (à 73%) - Us (à 27%)	1 385,00 €	-	3 074 700,00 €	foncier et bâti	US : espace réservé équipements publics (seuls les logements existants peuvent évoluer). Absence d'abattement de type emplacement réservé sur les biens bâtis. MAGIC : local inconnu, estimation surface du bâti à partir du plan cadastral
7	OUANGANI	AD 91	DRTM	678 m²		N	19,00 €	-	12 882,00 €	foncier	
8	OUANGANI	AD 85	DRTM	8564 m²		US	40,00 €	50 %	171 280,00 €	foncier	US : espace réservé équipements publics (seuls les logements existants peuvent évoluer). Abattement de type emplacement réservé : 50 %.
9	OUANGANI	AD 86	DRTM	120 m²		US	40,00 €	50 %	2 400,00 €	foncier	US : espace réservé équipements publics (seuls les logements existants peuvent évoluer). Abattement de type emplacement réservé : 50 %.
10	OUANGANI	AD 63	DRTM	16762 m²	32 m²	N (77%), Ub (23%)	19,00 €	-	318 478,00 €	foncier et bâti	MAGIC : local inconnu, estimation bâtie à partir du plan cadastral : 32 m². Surface bâtie extrêmement faible par rapport au foncier, seule la valeur du foncier est prise en compte. La valeur moyenne en zone N (zonage majoritaire) est retenue.
11	MAMOUDZOU	AX 144	Direction Communication CD - à côté du cinéma	34 m²		UA	209,00 €	-	7 106,00 €	foncier	
12	MAMOUDZOU	AX 146	Direction Communication CD - à côté du cinéma	1451 m²	246 m²	UA	2 030,00 €	-	499 380,00 €	foncier et bâti	Estimation surface du bâti au vu du plan cadastral : 246 m² bâti
13	MAMOUDZOU	AX 316	Service Topographique du CD	1150 m²	446 m²	UA	2 030,00 €	-	905 380,00 €	foncier et bâti	Estimation surface du bâti au vu du plan cadastral : 446 m² bâti
14	DZAOUZDI	AB 175	Centre de formation maritime	1234 m²		Uxlr	200,00 €	-	246 800,00 €	foncier	
15	KANI-KELI	AC 316	Résidence de Kani-Keli	5112 m²		NL	29,00 €	-	148 248,00 €	foncier	
16	KANI-KELI	AD 864	PMI de Kani-Keli	1127 m²		NL	29,00 €	-	32 683,00 €	foncier	
17	KANI-KELI	AC 314	PMI de Kani-Keli	27 m²		NL	29,00 €	-	783,00 €	foncier	
18	MAMOUDZOU	AZ 208	Service Coopération du CD - près du BarFly	619 m²		UA	200,00 €	-	123 800,00 €	foncier	
19	DZAOUZDI	AN 489	Près du stade et de la CSSM - futur CSM + crèche	994 m²		U	200,00 €	-	198 800,00 €	foncier	U3H : Cette zone correspond à la périphérie de Labattoir, qui peut accepter une densification importante, notamment en hauteur.
20	DZAOUZDI	AN 536	Près du stade et de la CSSM - futur CSM + crèche	391 m²		U	200,00 €	-	78 200,00 €	foncier	U3H : Cette zone correspond à la périphérie de Labattoir, qui peut accepter une densification importante, notamment en hauteur.
21	DZAOUZDI	AN 1311	Près du stade et de la CSSM - futur CSM + crèche	2106 m²		U	200,00 €	-	421 200,00 €	foncier	U3H : Cette zone correspond à la périphérie de Labattoir, qui peut accepter une densification importante, notamment en hauteur.
22	MTSAMBORO	AO 76	Maison du Cadi	104 m²		U	25,00 €	-	2 600,00 €	foncier	non couverte geoportail : correspond à une zone fortement urbanisée.
23	DZAOUZDI	AB 63	parking gare STM Issoufali	4159 m²		Uxlr	200,00 €	75 %	207 950,00 €	foncier	Transfert de gestion des parcelles Valeur vénale * abattement de 75 % (lié à TG illimité et non transfert de propriété)
24	DZAOUZDI	AB 62	parking gare STM Issoufali	248 m²		Uxlr	200,00 €	75 %	12 400,00 €	foncier	Transfert de gestion des parcelles Valeur vénale * abattement de 75 % (lié à TG illimité et non transfert de propriété)
25	DZAOUZDI	AC 1	STM	3850 m²	898 m²	Uxlr	200,00 €	75 %	192 500,00 €	foncier	Transfert de gestion des parcelles Valeur vénale * abattement de 75 % (lié à TG illimité et non transfert de propriété)
26	DZAOUZDI	AC 2	STM	3200 m²		Uxlr	200,00 €	75 %	160 000,00 €	foncier	Transfert de gestion des parcelles Valeur vénale * abattement de 75 % (lié à TG illimité et non transfert de propriété)
27	DZAOUZDI	AC 4	STM	3355 m²		Uxlr	200,00 €	75 %	167 750,00 €	foncier	Transfert de gestion des parcelles Valeur vénale * abattement de 75 % (lié à TG illimité et non transfert de propriété)
28	MAMOUDZOU	AY 518	Wana Simba	445 m²		UA	209,00 €	-	93 005,00 €	foncier	
29	MAMOUDZOU	AY 627	Wana Simba	3 m²		UA	209,00 €	-	627,00 €	foncier	
30	MAMOUDZOU	AY 628	Wana Simba	7 m²		UA	209,00 €	-	1 463,00 €	foncier	
31	PAMANDZI	111 parcelles	Lotissement décaisés de l'aéroport			-	/	-	-	foncier	Transfert de propriété non valorisé car contrebalancé par l'obligation de régulariser à titre gratuit les occupants.
32	PAMANDZI	23 parcelles	Lotissement décaisés de l'aéroport			-	/	-	-	foncier	Transfert de propriété non valorisé car contrebalancé par l'obligation de régulariser à titre gratuit les occupants.
33	MAMOUDZOU	AX 54	CRF / SGAR	2187 m²		-	/	-	-	Clause particulière	Absence de transfert de propriété valorisable dans l'acte qui prévoit seulement une clause particulière : L'Etat accompagne le transfert de l'AX 54 au CD. Si au cours de la liquidation du CRF, la propriété des bâtis échouait à l'Etat, l'Etat s'engage à le remettre au CD. Clause occupationnelle au profit du SGAR (10 ans).
34	DZAOUZDI	AB 83	Longère - site futur pour le MUMA	368 m²	150 m²	Uxlr	2 000,00 €	-	300 000,00 €	foncier et bâti	L'acte d'échange devra prévoir un délai dans la remise en jouissance au CD pour permettre aux FAZSOI d'organiser le déménagement. MAGIC : local non connu. Etat ruine : estimation des surfaces bâties à partir du plan cadastral

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le



ID : 976-229850003-20240710-DL1007240133-DE

ANNEXE - avis OSE 2024-97611-29104

N° ordre	COMMUNE	REF. CAD.	INTITULE DU SITE	SURFACE	SURFACE BATIS approx.	PLU	Valeur m² 2024	Abattement	VALEUR DU BIEN	Nature du bien cédé	
35	DZAOUDZI	AB 147	Longère - site futur pour le MUMA	646 m²	150 m²	Uxlr	2 000,00 €	-	300 000,00 €	foncier et bâti	L'acte d'échange devra prévoir un état dans la remise en jouissance au CD pour permettre aux FAZSOI d'organiser le déménagement. MAJIC : local non connu. Etat ruine : estimation des surfaces bâties à partir du plan cadastral
36	DZAOUDZI	AB 103	bâtiments ex-gendarmerie	270 m²	NC	Uxlr	200,00 €	-	54 000,00 €	foncier et bâti	Bâti à l'état de ruine : bien évalué pour la valeur du foncier nu
37	DZAOUDZI	AB 104	bâtiments ex-gendarmerie	129 m²	NC	Uxlr	200,00 €	-	25 800,00 €	foncier et bâti	Bâti à l'état de ruine : bien évalué pour la valeur du foncier nu
TOTAL biens cédés par l'État :									9 455 449,00 €		
Biens CD à céder à l'État											
38	KOUNGOU	BM 1	Prison	39384 m²		Ucp	152,00 €	75,00 %	1 496 592,00 €	foncier	Le sous-secteur Ucp, correspond aux espaces actuellement urbanisés, occupé par le centre pénitentiaire. Aucune construction possible sur la zone concernée. > abattement fort : 75 %
39	MAMOUDZOU	AX 313	Centre des finances publiques Boboka	1541 m²	1581 m²	UA	2 030,00 €	50,00 %	1 604 715,00 €	bâti	(MAJIC : bâti : 1581 m²) > en l'absence de foncier, la valeur au m² correspond à la valeur des biens bâtis à laquelle est appliqué un abattement de 50 %.
40	PAMANDZI	AL 2	Aéroport	80 m²		Ue	-	-	-	foncier	Bien à extraire de l'acte : La parcelle appartient bien à l'État (non titrée, ZPG)
41	PAMANDZI	AL 4	Aéroport	387 m²		Ue	144,00 €	75,00 %	13 932,00 €	foncier	Zone urbaine à vocation d'activités et d'équipements liés à l'aéroport > Abattement de 75% lié aux contraintes zone UE + aéroport (déjà intégré à l'enceinte aéroportuaire)
42	PAMANDZI	AL 5	Aéroport	153 m²		Ue	144,00 €	75,00 %	5 508,00 €	foncier	Zone urbaine à vocation d'activités et d'équipements liés à l'aéroport > Abattement de 75% lié aux contraintes zone UE + aéroport (déjà intégré à l'enceinte aéroportuaire)
43	PAMANDZI	AL 50	Aéroport	267 m²		Ue	144,00 €	75,00 %	9 612,00 €	foncier	Zone urbaine à vocation d'activités et d'équipements liés à l'aéroport > Abattement de 75% lié aux contraintes zone UE + aéroport (déjà intégré à l'enceinte aéroportuaire)
44	PAMANDZI	AL 253	Aéroport	86 m²		Ue	144,00 €	75,00 %	3 096,00 €	foncier	Zone urbaine à vocation d'activités et d'équipements liés à l'aéroport > Abattement de 75% lié aux contraintes zone UE + aéroport (déjà intégré à l'enceinte aéroportuaire)
45	PAMANDZI	AL 254	Aéroport	879 m²		Ue	144,00 €	75,00 %	31 644,00 €	foncier	Zone urbaine à vocation d'activités et d'équipements liés à l'aéroport > Abattement de 75% lié aux contraintes zone UE + aéroport (déjà intégré à l'enceinte aéroportuaire)
46	PAMANDZI	AL 255	Aéroport	360 m²		Ue	144,00 €	75,00 %	12 960,00 €	foncier	Zone urbaine à vocation d'activités et d'équipements liés à l'aéroport > Abattement de 75% lié aux contraintes zone UE + aéroport (déjà intégré à l'enceinte aéroportuaire)
47	PAMANDZI	AL 256	Aéroport	5730 m²		Ue	144,00 €	75,00 %	206 280,00 €	foncier	Zone urbaine à vocation d'activités et d'équipements liés à l'aéroport > Abattement de 75% lié aux contraintes zone UE + aéroport (déjà intégré à l'enceinte aéroportuaire)
48	PAMANDZI	AL 257	Aéroport	880 m²		Ue	144,00 €	75,00 %	31 680,00 €	foncier	Zone urbaine à vocation d'activités et d'équipements liés à l'aéroport > Abattement de 75% lié aux contraintes zone UE + aéroport (déjà intégré à l'enceinte aéroportuaire)
49	PAMANDZI	AL 252	Aéroport	10 m²		Ue	144,00 €	75,00 %	360,00 €	foncier	Zone urbaine à vocation d'activités et d'équipements liés à l'aéroport > Abattement de 75% lié aux contraintes zone UE + aéroport (déjà intégré à l'enceinte aéroportuaire)
50	PAMANDZI	AL 231	Aéroport	568 m²		Ue	144,00 €	75,00 %	20 448,00 €	foncier	Zone urbaine à vocation d'activités et d'équipements liés à l'aéroport > Abattement de 75% lié aux contraintes zone UE + aéroport (déjà intégré à l'enceinte aéroportuaire)
51	PAMANDZI	NC	Aéroport	4500 m²		Ue	144,00 €	75,00 %	162 000,00 €	foncier	Zone urbaine à vocation d'activités et d'équipements liés à l'aéroport > Abattement de 75% lié aux contraintes zone UE + aéroport (déjà intégré à l'enceinte aéroportuaire)
52	DZAOUDZI	AD 537	Installation électriques d'alimentation du balisage aérien	24 m²		U	200,00 €	-	4 800,00 €	foncier	
53	TSINGONI	AS 658	Site du RSMA	11990 m²		US	58,00 €	50,00 %	347 710,00 €	foncier	Zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt général Abattement : 50 % > les bâtis sont propriété de l'État, non valorisés dans l'acte
54	TSINGONI	AS 316	Site du RSMA	65 m²		US	58,00 €	50,00 %	1 885,00 €	foncier	Zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt général Abattement : 50 % > les bâtis sont propriété de l'État, non valorisés dans l'acte
55	TSINGONI	AS 317	Site du RSMA	46 m²		US	58,00 €	50,00 %	1 334,00 €	foncier	Zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt général Abattement : 50 % > les bâtis sont propriété de l'État, non valorisés dans l'acte
56	TSINGONI	AS 318	Site du RSMA	1203 m²		US	58,00 €	50,00 %	34 887,00 €	foncier	Zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt général Abattement : 50 % > les bâtis sont propriété de l'État, non valorisés dans l'acte
57	TSINGONI	AS 319	Site du RSMA	56019 m²		US	58,00 €	50,00 %	1 624 551,00 €	foncier	Zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt général Abattement : 50 % > les bâtis sont propriété de l'État, non valorisés dans l'acte
58	TSINGONI	AS 320	Site du RSMA	21812 m²		US	58,00 €	50,00 %	632 548,00 €	foncier	Zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt général Abattement : 50 % > les bâtis sont propriété de l'État, non valorisés dans l'acte
59	MAMOUDZOU	AY 759	Rectorat	10045 m²		UA	209,00 €	-	2 099 405,00 €	foncier	
60	MAMOUDZOU	AY 761	Rectorat	917 m²		UA	209,00 €	-	191 653,00 €	foncier	
61	DZAOUDZI	AB 10	Ancien hôpital	1912 m²	389 m²	U1	2 000,00 €	50,00 %	389 000,00 €	bâti	Valeur du bâti CD (bâtiment A), avec abattement de 50 % car bâti sans foncier d'assise.
62	DZAOUDZI	AB 11	Ancien hôpital	1315 m²		U1	200,00 €		263 000,00 €	foncier	
63	PAMANDZI	AD 241, 242, 394, 231	Logements fonctionnaires Etat Rue des Jardins				/			Clause particulière	Rue des Jardins : droit d'occupation de 10 ans garanti pour les 3 logements actuellement occupés par des agents de l'Etat
64	PAMANDZI	AI 170	Radar météorologique				/			Clause particulière	Prévoir l'engagement du CD de céder la parcelle à l'Etat/ Météo France, une fois traitées les oppositions à RI et revendications coutumières
TOTAL biens cédés par le CDM :									9 189 600,00 €		
DIFFÉRENCE									265 849,00 €	Valeur cédée par l'État > valeur cédée par le CDM	