Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230159-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE MAYOTTE

CONSEIL DEPARTEMENTAL

Commission Permanente du mercredi 12 juillet 2023

Membres en exercice : 26
Présents : 19
Procuration(s) : 2
Absent(s) : 5
Nombres de votants : 21
Votes pour : 21
Vote(s) contre : 0
Abstention(s) : 0
Date de la convocation : vendredi 30 juin 2023

DELIBERATION N°DL_CP2023_0159

Relative à la cession de parcelle au profit de Météo-France dans le cadre du projet d'installation d'un radar hydrométéorologique

L'an deux mille vingt-trois, le douze 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 Salime MDERE, Monsieur Ali OMAR, Madame Zouhourya MOUAYAD BEN, Madame Bibi CHANFI, Monsieur Daoud SAINDOU MALIDE, Monsieur Madi Moussa VELOU, Madame Nadjima SAID, Monsieur Alain SARMENT, Madame Zamimou AHAMADI, Madame Maymounati MOUSSA AHAMADI, Madame Echati ISSA, Monsieur El Anrif HASSANI, Madame Farianti MDALLAH, Monsieur Nadjayedine SIDI, Monsieur Abdoul KAMARDINE, Madame Soihirat EL HADAD, Madame Hélène POLLOZEC, Madame Zaounaki SAINDOU

Conseillères départementales représentées :
Madame Mariam SAID KALAME donne pouvoir à Madame Hélène POLLOZEC, Madame Rosette VITTA donne pouvoir à Monsieur Salime MDERE

Conseillers départementaux absents :
Monsieur Soula SAID SOUFFOU, Monsieur Elyassir MANROUFOU, Madame Laini ABDALLAH BOINA, Monsieur Daniel ZAIDANI, Monsieur Saindou ATTOUMANI

Secrétaire de séance désignée :
Madame Hélène POLLOZEC

Le Président constate que le quorum est atteint,

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu l'article L. 2111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;
Vu les articles 1674 à 1685 du code civil ;
Vu la délibération n°DL_AP2021_0197 du 1er juillet 2021 relative à l'élection de monsieur Ben Issa OUSSENI en qualité de Président du Conseil Départemental de Mayotte ;
Vu la délibération n°DL_AP2021_0203 du 19 juillet 2021, relative aux délégations d'attributions du Conseil Départemental données à sa Commission Permanente ;
Vu la délibération N°DL_AP2023_0040 du jeudi 13 avril 2023 relative à l'adoption du Budget primitif 2023 du Conseil départemental et du STM ;
Vu la délibération n°145-1996-CGD du 03 septembre 1996 ;
Vu le document d'arpentage n°3076/23 réalisé le 15 mars 2023 par le cabinet de géomètres experts Mayotte Topo ;
Vu l'avis de la Commission Patrimoine et Foncier du 11 avril 2023 ;

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230159-DE

Vu l'avis de valeur France Domaine en date du 19 juin 2023 ;
Vu le rapport n°2023-001872 de Monsieur le Président du Conseil Départemental de Mayotte ;

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

Le Conseil Départemental,

DECIDE

Article 1 : de valider la cession d'une parcelle fille d'une superficie de 625 m² à distraire de la parcelle mère cadastrée section AI n°94 à PAMANDZI ;

Article 2 : de fixer le prix de vente au prix de **17 000 €** conformément à l'avis de France Domaine ;

Article 3 : d'autoriser le Président du Conseil départemental à signer tous les actes s'y rapportant ;

Article 4 : En application des dispositions de l'article R.421-1 et suivants du code de justice administrative, cette délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Mamoudzou dans les deux mois qui suivent sa publication « et affichage » et sa transmission au représentant de l'État dans le Département.

Pour extrait certifié conforme
Le Président du Conseil départemental

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE MAYOTTE

Ben Issa OUSSENI

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230159-DE

REPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DE MAYOTTE

DGA Aménagement Territorial et Développement Durable

Direction des Affaires Foncières et du Patrimoine Immobilier

Service Gestion du Domaine

Mamoudzou, le 12 avril 2023

Procès-verbal de la Commission du Patrimoine et du Foncier
11 avril 2023 (Salle des Commissions du Conseil Départemental)

Les membres titulaires

☒Monsieur Salime MDERE : 1er Vice-Président, Président de la CPF, Conseiller Départemental de BOUENI
☐Monsieur Ali OMAR : 3ème Vice-Président, Conseiller Départemental de DZAOUDZI
☒Monsieur Saindou ATTOUMANI : Conseiller Départemental de OUANGANI
☐Monsieur Abdoul KAMARDINE : Conseiller Départemental de MTZAMBORO

Autres élus départementaux

☒Monsieur Daoud SAINDOU-MALIDE : 6ème Vice-Président, Conseiller Départemental de KOUNGOU

Les représentants des services

☐Monsieur Eric LARUE : Directeur Général Adjoint ATDD
☐Monsieur Ismaël KORDJEE : Directeur de la DAFPI
☐Monsieur Darcaoui TOILIHA : Directeur adjoint de la DAFPI
☒Madame Pauline PREVOT : Chef du Service Gestion du Domaine, DAFPI
☐Madame Routoubati KAISSI : Chef adjoint du Service Gestion du Domaine, DAFPI
☐Madame Mariame ABDOU : Secrétaire CPF, Service Gestion du Domaine, DAFPI
☐Madame Haloua MIKIDADI : Secrétaire CPF, Service Gestion du Domaine, DAFPI
☐Monsieur Hadhrami ABDOU : Chef du Service Brigade Foncière, DAFPI
☐Monsieur Said NOUSSOURA : Chef adjoint du Service Brigade Foncière, DAFPI
☒Monsieur Rafiuon ATTOUMANI : Service Brigade Foncière, DAFPI

Les communes

☐ACOUA
☐BANDRABOUA
☒BANDRELE
☒BOUENI
☐CHICONI
☐CHIRONGUI
☐DEMBENI
☒DZAOUDZI-LABATTOIR
☒KANI-KELI
☒KOUNGOU
☒MAMOUDZOU
☐MTSANGAMOUJI
☒MTZAMBORO
☒OUANGANI
☒PAMANDZI
☒SADA
☐TSINGONI

Les intercommunalités

☐CADEMA
☐CCSud
☐3CO
☐CAGNM
☐CCPT

Début de la séance : 13h10

Monsieur Salime MDERE ouvre la séance en entamant l'examen des dossiers.

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
VISA CPF
Le 12/4/23
CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Direction des Affaires Foncières et du Patrimoine Immobilier - Conseil Départemental de Mayotte
BP101 - 97600 Mamoudzou – 0269 68 12 17

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le 12 avril 2023
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230159-DE

1 – Examen des dossiers du Service Gestion du Domaine

COMMUNE DE ACOUA

Tous les dossiers ont été reportés faute de représentant de la commune.

COMMUNE DE BANDRABOUA

DEMANDES D'ACQUISITION

* Dossier 2021-0104 ABDOU Zaïnaba et Consorts
→ajourné (il y a un conflit familial, enquête nécessaire de la Brigade Foncière)

* Dossier 2021-0391 KASSIM Anzilati
→ajourné (vérifications nécessaires de la Brigade Foncière)

* Dossier 2022-0488 MOUSSA Djamila
→avis défavorable (petite parcelle en zone Agricole à proximité de la retenue collinaire)

Remarque : la commune n'était pas représentée mais a envoyé le matin même un mail avec les avis de la commune pour les trois dossiers ci-dessus.

COMMUNE DE BANDRELE

DEMANDES DE REGULARISATION ET D'ACQUISITION

* Dossier 2021-0506 ANLI Ratsiraka
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2021-0507 ABDOU Amiri
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2021-0508 BACAR Abdallah
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2021-0509 BACAR Fatumati, Zahara
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2021-0510 BACAR Ibrahim
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2021-0511 BACAR Mohamed
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2021-0512 BACAR Abacar
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2021-0513 HOUMADI Nouroulhouda
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2021-0532 OUSSENI MADI Kalou et ses enfants
→avis défavorable (zone Naturelle de la presqu'île de Saziley)

* Dossier 2021-0554 KASSIM Massi
→avis favorable pour la régularisation gratuite

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE ★ CONSEIL DÉPARTEMENTAL ★
VISA CPF
Le 12/04/23

Direction des Affaires Foncières et du Patrimoine Immobilier - Conseil Départemental de Mayotte
BP101 - 97600 Mamoudzou – 0269 66 12 17

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le 12 avril 2023
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230159-DE

COMMUNE DE BOUENI

DEMANDES DE REGULARISATION

* Dossier 2021-0366 MAMBO Mariame, Ali
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2021-0379 MADI COLO Rabianti
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2021-0393 SOULA Habouchia
→à classer sans suite (le foncier appartient à un privé et non au CD976)

* Dossier 2021-0394 SOULA Toybina
→à classer sans suite (le foncier appartient à un privé et non au CD976)

* Dossier 2021-0395 SOULA Fatima
→à classer sans suite (le foncier appartient à un privé et non au CD976)

* Dossier 2021-0396 SOULA Anrafati
→à classer sans suite (le foncier appartient à un privé et non au CD976)

* Dossier 2021-0397 SOULA Nafouanti
→à classer sans suite (le foncier appartient à un privé et non au CD976)

* Dossier 2021-0398 SOULA Abdou, Salam
→à classer sans suite (le foncier appartient à un privé et non au CD976)

* Dossier 2022-0062 MADI Ali
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2022-0063 SALIM AHAMADA Ali
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2022-0064 SALIM AMADA
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2022-0145 ABASSE Nadjidou
→ajourné (à la demande de la commune pour vérifications car T12633 au nom de AMINA BAOU)

* Dossier 2023-0046 AHAMADI Mourchidi
→ajourné (le demandeur doit refaire le Document d'Arpentage pour libérer la ruelle piétonne et ne prendre que la partie bâtie)

* Dossier ASP 365 OUSSENI Amina
→ajourné (vérifications nécessaires de la commune et de la Brigade Foncière de l'occupant réel, notamment du bâti)

COMMUNE DE CHICONI

Tous les dossiers ont été reportés faute de représentant de la commune.

COMMUNE DE CHIRONGUI

Tous les dossiers ont été reportés faute de représentant de la commune.

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE ★ CONSEIL DÉPARTEMENTAL ★
VISA CPF
Le 11/04/23

Direction des Affaires Foncières et du Patrimoine Immobilier - Conseil Départemental de Mayotte
BP101 - 97600 Mamoudzou – 0269 66 12 17

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le 12 avril 2023
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230159-DE

COMMUNE DE DEMBENI

Tous les dossiers ont été reportés faute de représentant de la commune.

COMMUNE DE DZAOUDZI-LABATTOIR

DEMANDES DE REGULARISATION ET D'ACQUISITION

* Dossier 2013-0358 ABDALLAH Saniati
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2018-0064 MANFOU Ousseni Index
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2021-0321 HASSANI Tentigny
→avis favorable pour l'acquisition (le demandeur est bien l'occupant)

* Dossier 2021-0343 BACO Ousseni
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2021-0369 IDAROUSSI Abdou, Bacar
→avis défavorable (présence d'un équipement public, un parking)

* Dossier 2021-0383 MANROUFFOU Nourdine
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2021-0428 MADI OUSSENI Moizena
→ajourné (une médiation de la Brigade est nécessaire avec la personne opposée à la demande)

* Dossier 2021-0429 MADI OUSSENI Charmilla
→ajourné (une médiation de la Brigade est nécessaire avec la personne opposée à la demande)

* Dossier 2021-0535 MICHOU MICHEL Maïssara
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2021-0555 BACAR Hadya
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2022-0067 SALALI épouse MCHAMI ASSANI Jeanine
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2022-0471 CHAHARMANE El-Anrif
→ajourné (le demandeur doit faire la demande au nom de sa société + vérifications nécessaires de la commune et de la Brigade Foncière)

COMMUNE DE KANI-KELI

DEMANDES DE REGULARISATION

* Dossier 2021-0467 IBRAHIM OUSSENI Marie-Soa
→ajourné (vérifications nécessaires de la Brigade Foncière)

* Dossier 2021-0495 MCOLO BOINAIDI Raoudhoiti
→ajourné (à la demande de la commune pour vérifications)

* Dossier 2021-0499 ALI MOUIGNI Djounaidi
→avis favorable pour la régularisation gratuite

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
VISA CPF
Le 12/04/23
CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Direction des Affaires Foncières et du Patrimoine Immobilier - Conseil Départemental de Mayotte
BP101 - 97600 Mamoudzou – 0269 66 12 17

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le 12 avril 2023
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230159-DE

* Dossier 2021-0526 BEN-DJOUMOI Zainaba et Consorts
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2021-0579 MOIRABOU Rahamata
→avis favorable pour la régularisation gratuite

COMMUNE DE KOUNGOU

DEMANDES D'ACQUISITION

* Dossier 2010-0204 OILI Maoulida, Attoumani
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2014-0458 MADI Bourra
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0191 BACAR Allaoui
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2022-0314 SAID-MARI Houssounati
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2022-0315 MOUSSA Bouéni
→avis favorable pour l'acquisition

COMMUNE DE MAMOUDZOU

DEMANDES DE REGULARISATION ET D'ACQUISITION

* Dossier 2008-0012 AHAMADI Faïza et Raiza
→avis défavorable (parcelle sise en zone Naturelle Sensible avec aléas)

* Dossier 2010-0038 MOISSI Nassur et Sourayda
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2011-0046 BOURHANE Mouzna
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2011-0414 BOURA Halima
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2014-0114 ABDOU Saïd
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2014-0253 MDJANA Sakina
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2014-0521 CHANFI Saïdina Ali Saïd
→ajourné (à la demande des élus du CD976)

* Dossier 2019-0120 SARL AC BTP
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0394 WALI Fayssoili, Issoufi
→avis défavorable (absence d'aménagement, aléas forts glissement de terrain et chutes de blocs)

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE ★ CONSEIL DÉPARTEMENTAL ★
VISA CPF
Le 12/04/23

Direction des Affaires Foncières et du Patrimoine Immobilier - Conseil Départemental de Mayotte
BP101 - 97600 Mamoudzou - 0269 66 12 17

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le 12 avril 2023
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230159-DE

* Dossier 2020-0067 BEN AHMED Djadid et Consorts
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2021-0576 MADI Mariati
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2022-0104 ALI Halifanie
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2022-0118 YSSOUFI Ouirdani
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2022-0211 BAMANA Abdallah
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2022-0212 SARL PRONET ENVIRONNEMENT et SARL AMBULANCE CENTRALE
→avis défavorable (zone d'extension du CHM)

* Dossier 2022-0225 MGOMRI Sittirati
→avis défavorable (RHI Bonovo en cours)

* Dossier 2022-0287 MAGNELE Siti, Mahaboud, Bent
→ajourné (vérifications nécessaires de la commune et de la Brigade Foncière du lien de parenté entre la demandeuse et celle du dossier 2010-0056)

* Dossier 2022-0288 ABDOU-OUSSENI Saoudati et ABDALLAH Moina
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2022-0399 ALI OUSSENI Zaina
→ajourné (vérifications nécessaires de la commune et de la Brigade Foncière)

* Dossier ASP 2033 HOURFANE Moussa
→avis favorable pour la régularisation gratuite

COMMUNE DE MTSANGAMOUJI

Tous les dossiers ont été reportés faute de représentant de la commune.

COMMUNE DE MTZAMBORO

DEMANDES DE REGULARISATION ET DE BAIL A FERME

* Dossier 2019-0338 SOUFFOU Nachiata
→ajourné (en attente de l'AVP du lotissement Hassekou)

* Dossier 2019-0360 SOUFFOU Nadia
→ajourné (en attente de l'AVP du lotissement Hassekou)

* Dossier 2020-0269 HAMZA Moana Maoulida
→ajourné (chevauchement avec l'ASP 6174 : la Brigade doit transmettre le nom du bénéficiaire de l'ASP et le transmettre à la commune – lotissement Madiana Haut)

* Dossier 2021-0262 HAROUNA Fourahati, Binti
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2021-0317 HAMISSI Fatumati et Consorts
→avis favorable pour le bail à ferme

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE ★ CONSEIL DÉPARTEMENTAL ★
VISA CPF
Le 12/4/23

Direction des Affaires Foncières et du Patrimoine Immobilier - Conseil Départemental de Mayotte
BP101 - 97600 Mamoudzou – 0269 66 12 17

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le 12 avril 2023
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230159-DE

* Dossier 2021-0365 M'COLO Mohamed Souf
→ajourné (vérifications nécessaires de la Brigade Foncière)

* Dossier 2023-0030 ANTOY Radhua
→avis favorable pour la régularisation gratuite

COMMUNE DE OUANGANI

DEMANDES DE REGULARISATION, D'ACQUISITION, DE BAIL A FERME ET D'AOT

* Dossier 2021-0561 ATTOUMANI Ankidati
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2021-0563 ASSANI Faïssoil
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2021-0564 ATTOUMANI Abdoul-Salam
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2021-0565 ATTOUMANI Aboutoihi
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2021-0566 ATTOUMANI Hassanati
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2021-0568 SAID Mchangama
→avis favorable pour le bail à ferme

* Dossier 2021-0569 BOURHANE Fatima et Consorts
→avis favorable pour le bail à ferme

* Dossier 2021-0570 ISSA Zabibou et Consorts
→avis favorable pour le bail à ferme

* Dossier 2021-0571 SAID Ayda
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2021-0573 MCHANGAMA Naima
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2022-0504 MADI Fahar
→avis favorable pour l'acquisition (terrain non titré mais pas d'occupation coutumière)

* Dossier 2022-0515 BOURA BOINALI Assani
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2023-0017 BIS Entreprise MAY-RESTO
→ajourné (à la demande des élus du CD976, la Brigade Foncière doit contacter le demandeur pour le positionner sur la parcelle du PEM de Coconi)

* Dossier 2023-0024 SAINDOU ABDOU ABDALLAH Thaoubani
→avis favorable pour la régularisation gratuite

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
VISA CPF
Le 12/04/23

Direction des Affaires Foncières et du Patrimoine Immobilier - Conseil Départemental de Mayotte
BP101 - 97600 Mamoudzou – 0269 68 12 17

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le 12 avril 2023
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230159-DE

COMMUNE DE PAMANDZI

DEMANDES DE REGULARISATION ET D'ACQUISITION

* Dossier 2021-0491 ZOUBERT MZE Hounaida
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2021-0541 ABDALLAH Aboudou
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2021-0542 ABDALLAH Fatima
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2021-0543 ABDALLAH Rahamatou
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2021-0544 ABDALLAH Soumaïta
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2021-0545 ABDALLAH Anliati
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2021-0546 ABDALLAH Haloua
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2021-0547 ABDALLAH Hamouzia
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2021-0548 ABDALLAH Hidaya
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2021-0549 ABDALLAH Abou-Hanifa
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2021-0550 ABDALLAH Houriati
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2021-0551 ABDALLAH Nabilou
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2021-0552 ABDALLAH Zabibou
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2021-0553 ABDALLAH Mariame
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2022-0015 ABOUDOU Saïd et Soufiane
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2023-0020 EL HADAD Soihirat
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2023-0087 METEO FRANCE
→avis favorable pour l'acquisition

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
VISA CPF
Le 12/4/23
CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Direction des Affaires Foncières et du Patrimoine Immobilier - Conseil Départemental de Mayotte
BP101 - 97600 Mamoudzou – 0269 66 12 17

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le 12 avril 2023
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230159-DE

COMMUNE DE SADA

DEMANDES DE REGULARISATION

* Dossier 2021-0362 BACAR Rasati
→ajourné (la demandeuse doit faire un DA et sa sœur doit déposer un dossier de demande)

* Dossier 2022-0254 CHEHI Hachimia
→avis favorable pour la régularisation gratuite SOUS RESERVE de réduire l'emprise demandée pour laisser libre le chemin piétonnier

COMMUNE DE TSINGONI

Tous les dossiers ont été reportés faute de représentant de la commune.

2 – Examen des dossiers de Communes et du Conseil Départemental

CONSEIL DEPARTEMENTAL DE MAYOTTE

DEMANDE DE MISE EN RESERVE FONCIERE

* Dossier 2022-0481 CD976
→ajourné (à la demande des élus du CD976 car il existe les dossiers 2022-0207 et 2022-0208 déjà passés FAV en CPF du 11 juillet 2022)

COMMUNE DE KOUNGOU

DEMANDE DE CESSION GRATUITE

* Dossier 2022-0120 Commune de KOUNGOU
→ajourné (en attente de la réunion entre l'EPFAM et la commune)

COMMUNE DE MAMOUDZOU

DEMANDES D'ACQUISITION ET D'AOT

* Dossier 2023-0083 Commune de MAMOUDZOU
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2023-0084 Commune de MAMOUDZOU
→avis favorable pour l'AOT (parcelle maraîchère de la zone Nel)

* Dossier 2023-0108 Commune de MAMOUDZOU
→avis favorable pour l'acquisition (restructuration du stade de Kawéni dans le cadre du NPNRU)

COMMUNE DE OUANGANI

DEMANDE D'ACQUISITION

* Dossier 2022-0454 Commune de OUANGANI
→avis favorable pour l'acquisition SOUS RESERVE de refaire le DA afin d'enlever de la demande les habitations

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
VISA CPF
Le 12/04/23
CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Direction des Affaires Foncières et du Patrimoine Immobilier - Conseil Départemental de Mayotte
BP101 - 97600 Mamoudzou – 0269 66 12 17

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le 12 avril 2023
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230159-DE

REMARQUE :

M. Salime MDERE, Conseiller Départemental de Bouéni, Président de la CPF et 1er VP, a du quitter la commission avant la fin et a été remplacé par M. Saindou ATTOUMANI, Conseiller Départemental de Ouangani.

Après l'examen de tous les dossiers, Monsieur Saindou ATTOUMANI a levé la séance à 15h45.

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE MAYOTTE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Le Président de la Commission Patrimoine et Foncier

Salime MDERE

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
VISA
CPF
Le 12/04/23
CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Direction des Affaires Foncières et du Patrimoine immobilier - Conseil Départemental de Mayotte
BP101 - 97600 Mamoudzou – 0269 66 12 17

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230159-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques De Mayotte

Service local du Domaine

6 avenue de la Préfecture
BP 501
97600 MAMOUTZOU

mél. : drfip976.gestionpublique@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hervé SIDIBÉ SLD 976
Courriel : herve.sidibe@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 02 69 61 82 88
Réf. DS : 12239994
Réf. OSE : 2023-97615-30022

Le 19/06/2023

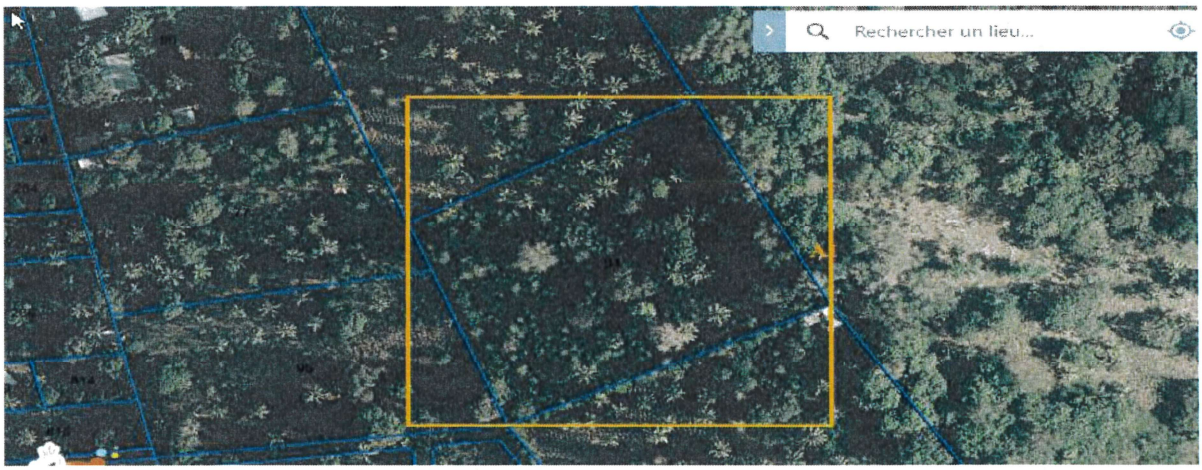
Le Directeur Régional des Finances publiques de Mayotte

à

Monsieur le Président
du Conseil Départemental de Mayotte

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :	Terrain en zone naturelle (N).
Adresse du bien :	La Vigie, 97615 PAMANDZI références cadastrales : parcelle section AI numéro 94
Valeur vénale estimée :	17 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230159-DE

1 - SERVICE CONSULTANT

Département de Mayotte

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

tél. : 06 39 40 44 67 / mél. : pauline.prevot@cg976.fr / nielsenapea.ossepeho@cg976.fr

2 - DATE

de consultation : 18/04/23

de délai négocié :

de visite :

de dossier en état : 18/04/23

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération :

Projet de cession.

3.2. Nature de la saisine :

La saisine est réglementaire.

3.3. Projet et prix envisagé :

Cession de la parcelle AI 94 A **(partie de parcelle = 625 m²)** sise à La Vigie commune de PAMANDZI au profit de METEO FRANCE (dossier 2023-0087 passé avec avis FAV en CPF du 11 avril 2023) dans le cadre de la réalisation du radar hydrométéorologique de Mayotte.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale :

Le bien est situé sur les hauteurs de Pamandzi au lieu-dit La Vigie, une commune française d'environ 11 442 habitants dans le département et région d'outre-mer de Mayotte. La commune est située sur la partie sud de l'île de Petite-Terre.

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

La parcelle est implantée dans une zone naturelle sur les hauteurs de la ville. Les habitations du quartier populaire dénommé La Vigie se situent en contrebas. Le bien n'est pas accessible par voie carrossable.

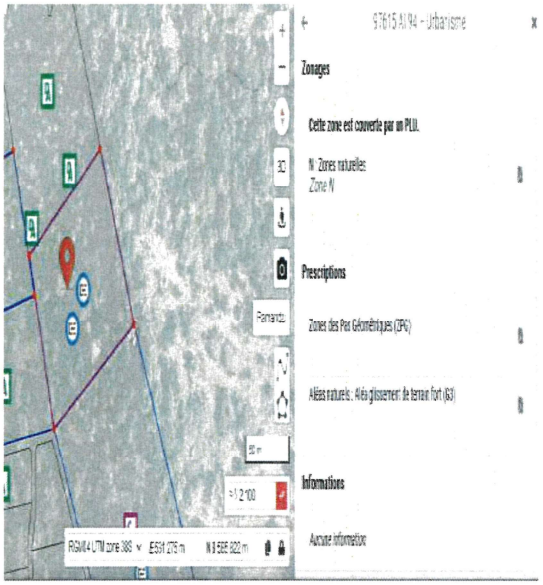
4.3. Références Cadastrales :

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

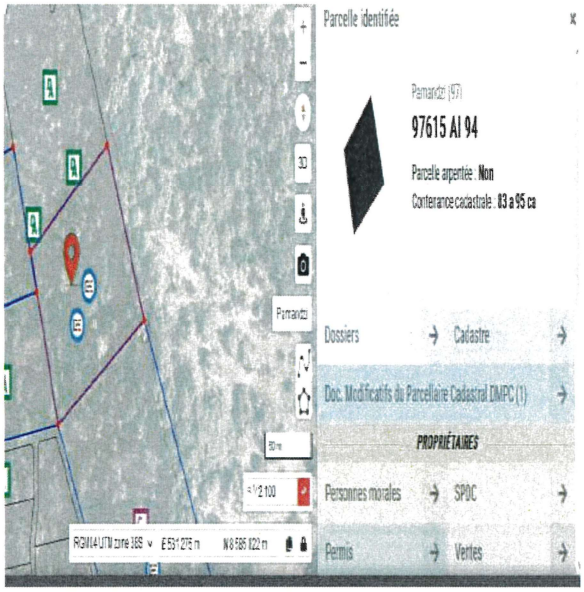
Commune	Parcelle	Adresse	Superficie en m²	Emprise en m²	Nature réelle	Zonage
PAMANDZI (615)	AI 94	La Vigie	8 395 m²	625 m²	Terrain nu en nature de végétation	N
		TOTAL	8 395 m²	625 m²		

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230159-DE

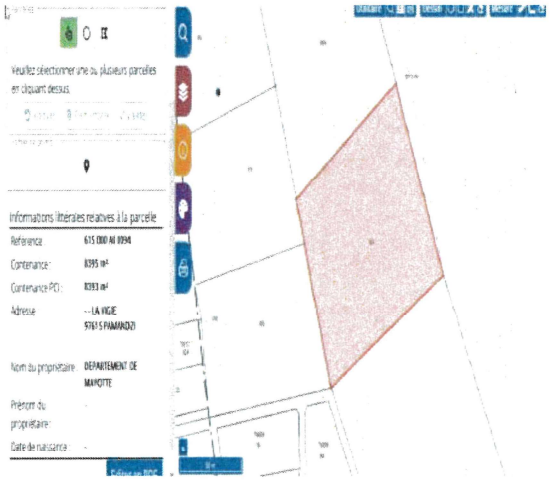
Zonage



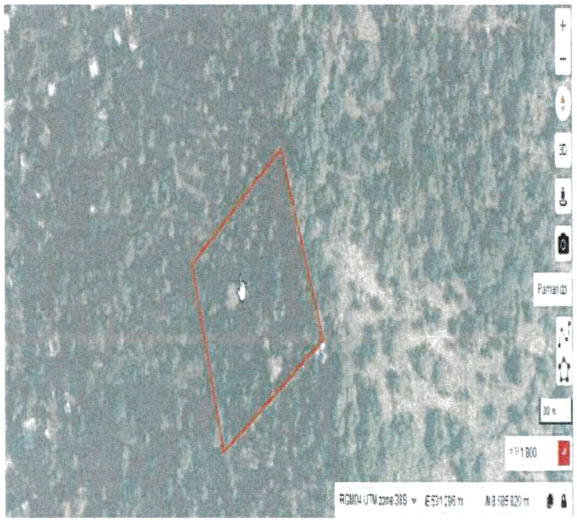
Contenance totale



Propriété



Coordonnées gps



4.4. Description du bien

Le bien se trouve en nature de végétation et n'est pas accessible par voie carrossable. D'après le consultant et au visuel rendu par les applications internes, il semble libre de toute occupation.

Observation est faite que le consultant souhaite céder seulement une partie située dans l'angle Nord-Est de la parcelle AI 94 :

-Total de la parcelle : 8 395 M²

-portion objet de la cession : 625 M²

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230159-DE

4.5. Surfaces du bâti

Néant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

Propriétaire présumé : Département de Mayotte.

5.2. Conditions d'occupation :

Pas d'occupation sur la parcelle.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

La commune de PAMANDZI est couverte par un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28/09/2016.

La zone N correspond à l'espace tampon entre les zones naturelles sensibles et les zones Urbaines compris sur les hauteurs du versant Ouest de la Vigie. La vocation naturelle de cette zone doit être confortée mais la petite activité agro-forestière vivrière est autorisée.

Sont interdites :

- Les constructions d'habitation, d'activités commerciales, artisanales et industrielles, et de dépôt;
- L'implantation et l'extension des constructions et installations à usage agricole sauf celles visées à l'article N-2 ;
- Les dépôts de ferrailles et les décharges ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sont admis (entre autres) sous réserve qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les équipements et installations d'intérêt général destinés à la prévention des risques et à la valorisation du patrimoine forestier.

La réalisation de voie nouvelle carrossable est interdite, sauf dans le cas de projet d'intérêt général (alimentation en eau, protection des risques).

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie minimale de 5000m2. Les constructions doivent être implantées à moins de 10 m de la limite du domaine public ou assimilé ou de toute voie suffisante à la desserte de l'opération.

Toute construction nouvelle ou installation autorisée doit s'implanter avec un recul minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction.

Le plan de zonage des contraintes relatives aux servitudes aéronautiques (en annexe au plan local d'urbanisme) limite la hauteur des constructions. Celle-ci est donc fixée par référence à ce document qui indique la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel.

Toute installation ou équipement d'intérêt général doit s'accorder avec l'intérêt paysager et naturel des lieux avoisinants. Les éléments de plus de 5 m de haut doivent être dissimilés.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230159-DE

Toute mise à nu du sol doit être replantée et reconstituée. En cas de démantèlement d'un équipement (antenne, etc.), le site doit être remis dans son état d'origine et en lien avec le caractère des lieux avoisinants.

Les clôtures ne sont pas imposées. Si elles existent, elles ne doivent pas dépasser la hauteur maximale de 1,8 m et doivent être végétales

6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valorisation de l'immeuble sera réalisée par la méthode de la 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.

*** Terrains en zone N sur la commune, situés dans les environs des biens évalués, ventes publiées entre 2019 et 2023.**

Tableau des termes de comparaison

N°	Référence CPI de l'acte	Type d'acte	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage au PLU détaillée	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 997	Vente/ mutation	Pamandzi			AE	464	N	N	Lavigie	950	Oui	Terrain	29 681,50 €	31,24 €	Mutation
2	2021 P 855	Vente/ mutation	Pamandzi	CDM 976	Particulier	AE	462	N	N	Pamandzi	950	Non	Terrain	950,00 €	1,00 €	Vente d'une parcelle de terrain – régularisation du CD – pas de renseignement dans la partie développée de l'acte, - vérif HS 03/11/2022
3	2021 P 2132	Vente/ mutation	Pamandzi			AK	374	N	N	Village de pamandzi	419		Terrain	12 000,00 €	28,64 €	Vente d'une parcelle de terrain
4	2022 P 594	Vente/ mutation	Pamandzi	Particulier	Particulier	AK	376	N	N	Village de pamandzi	471	Non	Terrain	11 775,00 €	25,00 €	Vente de parcelle de terrain nu, vérifié ICAD – verif cj 03/11/2022
5	2022 P 595	Vente/ mutation	Pamandzi	Particulier	Particulier	AK	359	N	N	Village de pamandzi	476	Non	Terrain	11 960,00 €	25,13 €	Vente de parcelle de terrain nu, vérifié ICAD – verif cj 03/11/2022
6	2022 P 524	Vente/ mutation	Pamandzi		SCI	AB	902	N	N	23 Rue du stade	264	Non	Terrain	10 000,00 €	37,88 €	Vente de parcelle de terrain nu – verif cj 03/11/2022

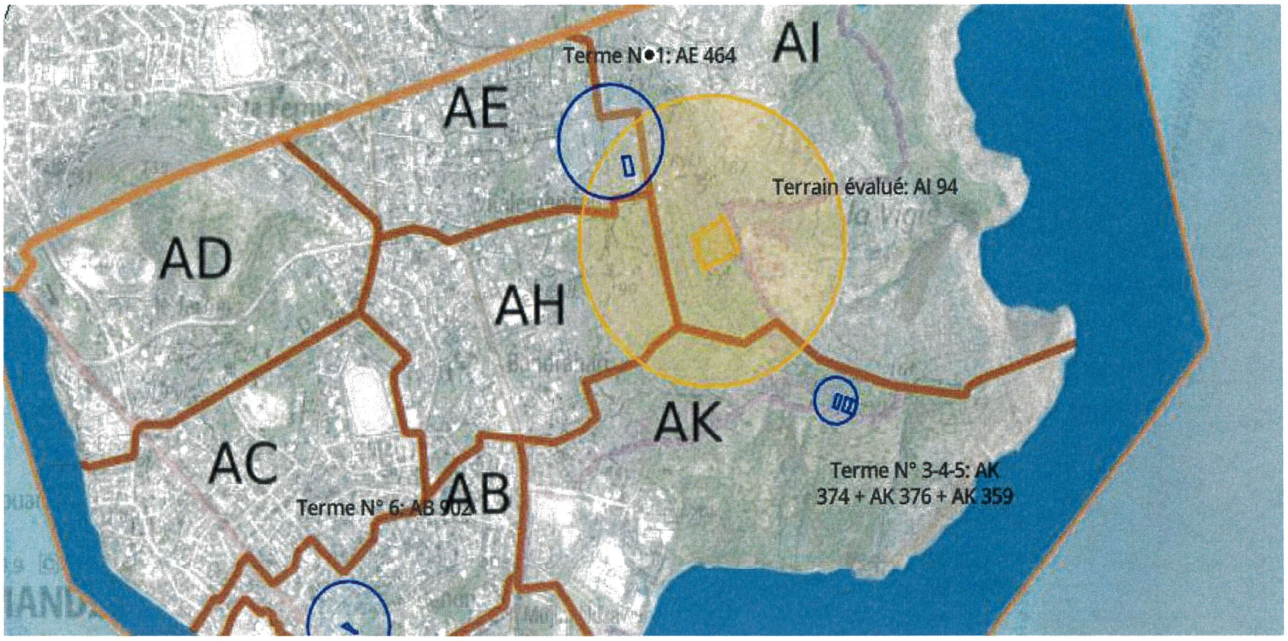
L'évaluateur écarte les termes N° 2 et 6 : le premier, car nous sommes en présence d'un acte retraçant une régularisation à titre gratuit ; le second, car trop éloigné de la zone étudiée (en plus d'être située en pleine zone urbanisée).

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230159-DE

De l'étude de marché ainsi considérée, ressort une valeur moyenne de 27,50 €/m², avec une médiane à 26,88 € et une dispersion des valeurs allant de 25 € à 28,64€.

Aussi, il peut être retenu la valeur moyenne de 27,50 € arrondie à **27 €/m² de terrain en zone naturelle.**

Plan d'implantation des termes par rapport au bien à évaluer (termes retenus).



8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

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

27 € x 625 m² = **16 875 €**

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 :

27 € x 625 m² = **16 875 €**

Soit une valeur vénale totale s'élevant à **16 875 arrondie à 17 000 €**

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

Envoyé en préfecture le 26/07/2023
Reçu en préfecture le 26/07/2023
Publié le
ID : 976-229850003-20230726-DL1207230159-DE

La parcelle n'ayant pas encore été délimitée, il appartient à la collectivité de considérer cette étude au regard de la valeur au M² retenue pour la zone, de fiabiliser les contenances au moment de la cession, et de faire procéder aux démarches de régularisation au regard des taxes locales.

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

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

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

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

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

11 - OBSERVATIONS

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

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

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

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

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de Mayotte

DIRECTION MAYOTTE
SERVICE LOCAL
DU DOMAINE
B.F.
MAMOUDZOU

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.