

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE MAYOTTE**

CONSEIL DEPARTEMENTAL

Commission Permanente du lundi 16 octobre 2023

Membres en exercice : 26

Présents : 16

Procurations(s) : 7

Absent(s) : 3

Nombres de votants : 23

Votes pour : 23

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Date de la convocation : jeudi 5 octobre 2023

DELIBERATION N°DL_CP2023_0193 - A**Relative au principe de délivrance et à la tarification d'Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT)
et de baux commerciaux sur le domaine du Département**

L'an deux mille vingt-trois, le seize octobre, à 09h00, le Conseil Départemental de Mayotte s'est réuni en Commission Permanente, en application de l'article L. 3121-19 du code général des collectivités territoriales, sur convocation et sous la présidence de Monsieur Ben Issa OUSSENI, Président du Conseil départemental de Mayotte.

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

Conseillers départementaux présents :

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

Conseillers départementaux représentés :

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

Conseillers départementaux absents :

Madame Nadjima SAID, Monsieur Daniel ZAIDANI, Madame Hélène POLLOZEC

Secrétaire de séance désignée :

Madame Bibi CHANFI

Le Président constate que le quorum est atteint,

- Vu** le code général des collectivités territoriales ;
- Vu** les articles L. 1311-9 et L. 1311-10 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu** les articles L. 2125-1 et L. 2125-3 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;
- Vu** la délibération n°DL_AP2021_0197 du 1er juillet 2021 relative à l'élection de monsieur Ben Issa OUSSENI en qualité de Président du Conseil Départemental de Mayotte ;
- Vu** la délibération n°DL_AP2021_0203 du 19 juillet 2021, relative aux délégations d'attributions du Conseil départemental données à sa Commission Permanente ;
- Vu** la délibération N°DL_AP2023_0040 du jeudi 13 avril 2023 relative à l'adoption du Budget primitif 2023 du Conseil départemental et du STM ;
- Vu** la délibération n°CP2021_0130 du 12 avril 2021 relative à l'AOT à titre gratuit accordée à Moinatrindri à l'ACEEM ;

- Vu** la délibération n°845/2012/CG du 12 juillet 2012 relative au règlement d'utilisation de la place de la République ;
Vu la délibération n°429/2011/CP du 13 juillet 2011 fixant le montant et la redevance des loyers dus pour location et occupation privative ;
Vu le rapport n°2023-001628 de Monsieur le Président du Conseil départemental de Mayotte ;
Vu l'avis de la commission aménagement du territoire, infrastructures et foncier du 09 octobre 2023 ;

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

Le Conseil Départemental,

DECIDE

Article 1 : de valider le principe de délivrance et la tarification d'AOT, de baux Commerciaux/professionnels/à ferme/d'habitation, de servitude et de contrat de location-vente sur le domaine foncier du Département ;

Article 2 : d'appliquer les tarifications ci-après en fonction des spécificités des dossiers comme suit :

Tous les baux (quelque-soit la nature du bail), servitudes de passage et AOT seront soumis à la méthode de calcul générale ci-après énoncée, soit au prix de l'immobilier au m² en fonction du lieu de situation de l'immeuble. Afin de prendre en compte l'évolution des prix de l'immobilier, à compter du 1^{er} janvier 2024, les grilles tarifaires ci-dessous stipulées seront révisées en multipliant au loyer annuel le dernier pourcentage de variation de l'indice des prix de la construction publié trimestriellement par l'IEDOM (Institut D'émission des Départements d'Outre-mer).

Le bail commercial, le bail professionnel et la servitude ont une méthode de calcul ci-après spécifiée au regard de l'activité à but lucrative menée dans les locaux ou sur le foncier appartenant au Conseil Départemental de Mayotte.

Par ailleurs, la tarification de l'AOT sur la place de la République est aussi spécifiée au regard de la nature des demandes qui sont principalement de très courte durée et généralement demandées lors de manifestations diverses.

Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT)

Les demandes d'AOT sont réalisées et délivrées dans le cadre des situations suivantes (liste non exhaustive) :

- installations de chantier (entreprises, collectivités),
- mise en place de dispositifs pour des études scientifiques (le BRGM et ses études sur les phénomènes volcanologies et sismiques, le GEPOMAY sur l'étude ornithologique, le LESELAM sur les phénomènes érosifs, METEO France et ses stations météorologiques),
- activités de restauration (type camion bar),
- autres activités économiques (point de vente billetterie, borne de paiement EDM, location de véhicules 2 roues),
- activités nautiques sur la zone de gestion du Port,
- installations d'infrastructures (télécommunication).

L'attribution d'une autorisation d'occupation temporaire devra donner lieu à une redevance calculée sur la base des prix de l'immobilier au m² en fonction du lieu de situation de l'immeuble.

Lorsque l'AOT est attribuée dans le but d'exercer une activité à but lucrative, un pourcentage sur le chiffre d'affaires devra être pris en compte. Le taux sera fixé et négocié par la Collectivité en considérant la taille de l'entreprise et le chiffre d'affaires réalisés sur l'année N-1.

- Les entreprises réalisant un chiffre d'affaires inférieur à 72 600 € sur l'année N-1 se verront appliquer un taux de 1% du même chiffre d'affaires, en plus du loyer annuel fixe.

- Les entreprises ayant réalisé un chiffre d'affaires supérieur à 72 600 € mais inférieurs à 150 000 € sur l'année N-1 se verront appliquées un taux de 2% du même chiffre d'affaires, en plus du loyer annuel fixe.

- Les entreprises ayant réalisé un chiffre d'affaires supérieur à 150 000 € sur l'année N-1 se verront appliquées un taux de 5% du même chiffre d'affaires, en plus du loyer annuel fixe.

Précision étant ici faite que les AOT gratuits sont contraires au principe d'occupation du domaine public édicté par l'article L 2125-1 du CGP3 sauf lorsque :

- 1- « L'occupation ou l'utilisation concerne l'installation par l'Etat des équipements visant à améliorer la sécurité routière ou nécessaires à la liquidation et au constat des irrégularités de paiement de toute taxe perçue au titre de l'usage du domaine public routier ;
- 2- L'occupation ou l'utilisation est la condition naturelle et forcée de l'exécution de travaux ou de la présence d'un ouvrage, intéressant un service public qui bénéficie gratuitement à tous ;
- 3- L'occupation ou l'utilisation contribue directement à assurer l'exercice des missions des services de l'Etat chargés de la paix, de la sécurité et de l'ordre publics ou du contrôle aux frontières dans les aéroports, les ports et les gares ;
- 4- L'occupation ou l'utilisation permet l'exécution de travaux relatifs à une infrastructure de transport public ferroviaire ou guidé ; »

Cas particuliers des baux commerciaux

La conclusion d'un bail commercial au profit d'entreprises ou d'auto-entrepreneurs doit donner lieu à paiement d'une redevance fixe calculée sur les prix de l'immobilier au m² en fonction du lieu de situation du bien ajoutée à une redevance variable liée au chiffre d'affaires réalisé par l'entreprise. Le taux applicable sera le même que dans le précédent cas.

La conclusion d'un bail au profit de personnes privées ayant leur domicile personnel sur les lieux et/ou n'ayant pas de revenus suffisants doit donner lieu à une redevance prenant en compte la particularité liée à l'habitation ou à la difficulté financière du preneur à bail mais aussi à l'impossibilité pour l'habitant de verser une redevance conséquente. La redevance sera donc fixée selon les prix de l'immobilier au m² en fonction du lieu de situation de l'immeuble, amenuisée d'une décote égale à 40%. Il est cependant précisé que dans le cas présent, la proposition d'acquisition du bien au profit des habitants sera privilégiée, la décote de 40 % pourra leur être appliquée dans le cadre de cette acquisition ainsi que des facilités de paiement étalées sur 12 mois.

Cas particulier des occupants coutumiers

Le bénéficiaire ayant obtenu un avis favorable en CPF pourra bénéficier soit :

- D'un contrat de bail d'habitation sur le foncier occupé
- D'un contrat de location-vente

Le contrat de bail d'habitation sera conclu selon les dispositions légales applicables en y intégrant une clause résolutoire de l'acte dès la signature de l'acte définitif de régularisation foncière. Tant que l'acte permettant de faire sortir le foncier de la propriété privée du département n'est pas signé, le contrat de location continuera de courir et de se renouveler par tacite reconduction. Le loyer annuel sera révisé chaque année selon les variations de l'indice des prix de la consommation.

Le contrat de location-vente donnera lieu au paiement, par mensualités, du prix de vente étalé sur plusieurs années. Au paiement de la totalité du prix de vente, un acte définitif de vente sera signé entre les parties permettant de faire sortir le foncier de la propriété privée du département.

S'agissant ici d'une vente immobilière, un avis de valeur de France Domaine sera initialement demandé afin de déterminer le prix de vente du bien concerné.

Cas particuliers des baux professionnels

La conclusion du bail professionnel sera subordonnée à la même méthode de calcul que pour les baux commerciaux.

Cas particulier des baux à ferme

Les baux à ferme seront conclus conformément au contrat type prévu dans les arrêtés préfectoraux en vigueur à la date de la conclusion du contrat de bail à ferme.

Cas particuliers des AOT délivrées sur la Place de la République à Mamoudzou

La délibération n°845/2012/CG, propose une tarification de l'utilisation de la Place de la République qui s'est révélée peu favorable financièrement. En effet, la grille tarifaire présente une même redevance pour la location de plusieurs chapiteaux. Les commerçants sont donc encouragés à installer le maximum de chapiteaux pour une même redevance, ce qui a pour conséquence de réduire le nombre de places permettant d'accueillir d'autres titulaires générateurs de redevances supplémentaires.

Par cette nouvelle délibération, l'attribution d'une autorisation d'occupation temporaire sur la place de la République (Mamoudzou) devra donner lieu à une redevance par chapiteau. Un tableau récapitulant les modalités de calcul de la redevance sur la place de la République est ci-après exposé.

Cas particulier des constitutions de servitude

Il est fréquent que le Conseil Départemental de Mayotte reçoive des demandes de servitude de passage, de canalisation ou de tout autre type de servitude soit par des usagers privés ou publics.

Lorsque ces demandes de servitude sont demandées par des personnes morales de droit public, des personnes physiques ou morales de droit privé dans le but de la réalisation d'un projet d'intérêt général, elles pourront être souscrites à titre gratuit.

Lorsque ces demandes de servitude sont demandées par des personnes physiques privées dans le but d'accéder à leur résidence à usage d'habitation, elles seront souscrites à titre gratuit considérant la particularité de l'occupation coutumière locale à Mayotte.

Lorsque ces demandes de servitude sont demandées par des personnes morales privées, publiques ou des entreprises individuelles dans le but d'une activité commerciale, économique, financière, artisanale, industrielle ou agricole, elles seront souscrites en contrepartie d'une redevance annuelle calculée selon :

- Une redevance fixe calculée au prix de l'immobilier au m² en fonction du lieu de situation de l'immeuble à partir de la grille tarifaire des prix de l'immobilier à Mayotte ci-dessous.
- Une redevance variable en fonction du chiffre d'affaires N-1 réalisé par l'entreprise :
 - Les entreprises réalisant un chiffre d'affaires inférieur à 72 600 € sur l'année N-1 se verront appliquer un taux de 1% du même chiffre d'affaires, en plus du loyer annuel fixe.
 - Les entreprises ayant réalisé un chiffre d'affaires supérieur à 72 600 € mais inférieurs à 150 000 € sur l'année N-1 se verront appliquées un taux de 2% du même chiffre d'affaires, en plus du loyer annuel fixe.
 - Les entreprises ayant réalisé un chiffre d'affaires supérieur à 150 000 € sur l'année N-1 se verront appliquées un taux de 5% du même chiffre d'affaires, en plus du loyer annuel fixe.

Article 3 : d'utiliser les grilles tarifaires ci-après exposées à appliquer en fonction des situations particulières indiquées ci-dessus :

A/ Grille tarifaire des prix de l'immobilier à Mayotte (baux commerciaux/professionnels/servitude de passage) *

Commune	Prix en € / m ²			
	zone U et AU	zone A	zone N	Décote
Acoua	50	20	15	- 40 %
Bandraboua	50	30	20	- 40 %
Bandrélé	40	10	9	- 40 %
Bouéni	40	10	9	- 40 %
Chiconi	50	15	10	- 40 %
Chirongui	40	10	9	- 40 %
Dembéni	50	15	10	- 40 %
Dzaoudzi	70	30	20	- 40 %
Kani-Kéli	40	10	9	- 40 %
Koungou	60	30	20	- 40 %
Mamoudzou	70	50	30	- 40 %
Mtsamboro	50	20	15	- 40 %
Mtsangamouji	50	20	15	- 40 %
Ouangani	50	15	10	- 40 %
Pamandzi	70	30	20	- 40 %
Sada	40	10	9	- 40 %
Tsingoni	60	20	15	- 40 %

* Révision selon le dernier pourcentage de variation de l'indice des prix de la construction publié par l'IEDOM.

Exemple pour un bail commercial en zone U :

Parcelle de 340 m² située à Koungou = 340 x 70 = 23 000 €/an

Révision avec l'évolution de l'indice des prix de la construction :

En prenant le dernier indice publié par l'IEDOM en mars 2021, le taux d'augmentation publié est de 3,4 %.

23 000 x 3,4% = 782 €

782 + 23 000 = 23 782 €/an

Soit un loyer mensuel de 1 981,83 €

Un abattement exceptionnel pour grande surface allant de 60% à 90% de la valeur locative totale pourra être appliquée en cas de location d'une superficie supérieure à 600 m².

Les loyers annuels, constitués des 2 tranches, sont soumis à un plafond maximum de 50 000€ annuel pour les entreprises dont le chiffre d'affaires moyen est inférieur à 150 000 € les trois dernières années et à 100 000 € annuel pour les entreprises dont le chiffre d'affaires moyen est supérieur à 150 000 € les 3 dernières années.

B/ Grille tarifaire des prix de l'immobilier à Mayotte (baux d'habitation – occupation coutumière) *

Commune	Prix en € / m ²			
	Zone U et AU	Zone A	Zone N	Décote
Acoua	10	7	5	- 40 %
Bandraboua	10	7	5	- 40 %
Bandrélé	14	7	5	- 40 %
Bouéni	14	7	5	- 40 %
Chiconi	10	7	5	- 40 %
Chirongui	14	7	5	- 40 %
Dembéni	14	7	5	- 40 %
Dzaoudzi	15	8	5	- 40 %
Kani-Kéli	14	7	5	- 40 %
Koungou	15	8	5	- 40 %
Mamoudzou	15	8	5	- 40 %
Mtsamboro	14	8	5	- 40 %
Mtsangamouji	14	7	5	- 40 %
Ouangani	10	6	5	- 40 %
Pamandzi	15	8	5	- 40 %
Sada	10	7	5	- 40 %
Tsingoni	14	7	5	- 40 %

* Révision selon le dernier pourcentage de variation de l'indice des prix de la construction publié par l'IEDOM et selon la méthodologie de calcul ci-dessus exposée.

C/ Tarification des prix appliqués pour l'occupation de la Place de la République, qui annule et remplace la grille tarifaire mise en place par le projet de délibération n°845/2012/CG du 12 juillet 2012

La redevance forfaitaire pour la mise en place de stand est de **140€ par jour**, quel que soit le nombre de stands.

Remarques :

- l'occupation ne pourra excéder 10 jours consécutifs sauf dérogation de la part du Conseil Départemental.
- il n'y a pas de baisse de la redevance selon la durée d'occupation.
- une décote de 40% sera attribuée aux associations, avec possibilité pour le Président du Département d'accorder la gratuité aux associations qui le demandent.

D/ Grille tarifaire des AOT sur le domaine public maritime sous gestion départemental (conformément à l'arrêté préfectoral n°214 du 05 novembre 2009)**1. Installation des corps morts**

Remarque : la tarification ci-dessous est multipliée par 1,5 pour les multicoques et par 1,2 pour les bateaux habités plus de 3 mois.

Tarifications en euros (en €) pour l'installation d'un corps selon la taille du bateau et la durée d'occupation			
Taille du navire en pieds	par jour	par mois	par an
0 à 29	10	79	948
30 à 49	12	110	1 320
+ 49	15	160	1 920

2 Occupation du domaine maritime

Tarifications en euros (en €) pour l'occupation du domaine maritime selon la surface en m ²	
0 à 25 m ²	0,25
26 à 60 m ²	0,28
61 à 90 m ²	0,40
+ 90 m ²	0,93

3 Mise à l'eau avec cales dédiés

Tarification en euros (en €) pour une mise à l'eau (A/R) selon le type de navire	
Jet-ski	5
Bateau	7

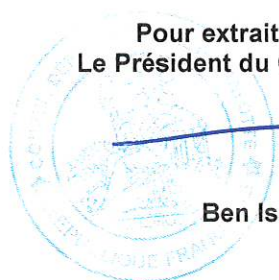
Si les conclusions de ce rapport recueillent votre accord, je vous saurais gré de bien vouloir délibérer en vue :

- de valider le principe de délivrance et la tarification d'AOT, de baux commerciaux/professionnels/à ferme/d'habitation, de servitudes de passages, de contrat de location-vente sur le domaine foncier du Département ;
- de m'autoriser à signer tous les actes et documents administratifs s'y rapportant.

Article 4 : d'autoriser le Président du Conseil départemental à signer tous les actes s'y rapportant ;

Article 5 : En application des dispositions de l'article R.421-1 et suivants du code de justice administrative, cette délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Mamoudzou dans les deux mois qui suivent sa publication et sa transmission au représentant de l'État dans le Département.

Pour extrait certifié conforme
Le Président du Conseil départemental



Ben Issa OUSSENI