Envoyé en préfecture le 12/05/2025
Reçu en préfecture le 12/05/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20250429-DL2904250075-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE MAYOTTE

CONSEIL DEPARTEMENTAL

Commission Permanente du mardi 29 avril 2025

Membres en exercice : 26
Présents : 15
Procuration(s) : 7
Absent(s) : 4
Nombres de votants : 22
Votes pour : 22
Vote(s) contre : 0
Abstention(s) : 0
Date de la convocation : vendredi 18 avril 2025

DELIBERATION N°DL_CP2025_0075

Relative à la cession à l'euro symbolique de parcelles, à LEMA, pour la retenue collinaire de Ourovéni

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-neuf avril, 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 Soibahadine NDAKA, Madame Mariam SAID KALAME, Monsieur Ali OMAR, Madame Bibi CHANFI, Monsieur Soula SAID SOUFFOU, Madame Rosette VITTA, Monsieur Alain SARMENT, Madame Maymounati MOUSSA AHAMADI, Madame Echati ISSA, Monsieur Elyassir MANROUFOU, Monsieur Nadjayedine SIDI, Monsieur Saindou ATTOUMANI, Madame Soihirat EL HADAD, Madame Hélène POLLOZEC

Conseillers départementaux représentés :
Madame Zouhourya MOUAYAD BEN donne pouvoir à Monsieur Ben Issa OUSSENI, Monsieur Daoud SAINDOU MALIDE donne pouvoir à Madame Echati ISSA, Madame Nadjima SAID donne pouvoir à Madame Soihirat EL HADAD, Monsieur El Anrif HASSANI donne pouvoir à Monsieur Nadjayedine SIDI, Madame Farianti MDALLAH donne pouvoir à Monsieur Ali OMAR, Madame Laini ABDALLAH BOINA donne pouvoir à Monsieur Elyassir MANROUFOU, Monsieur Abdoul KAMARDINE donne pouvoir à Madame Bibi CHANFI

Conseillers départementaux absents :
Monsieur Madi Moussa VELOU, Madame Zamimou AHAMADI, Monsieur Daniel ZAIDANI, Madame Zaounaki SAINDOU

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_2021_00197 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_AP2025_0024 du 25 mars 2025 relative au budget primitif 2025 du Conseil départemental de Mayotte ;
Vu la délibération n° DL_AP2024_0040 du 09/04/24 validant la CPF du 18/07/23,
Vu la délibération n° DL_CP2024_0094 du 12/06/2024 validant la CPF du 18/07/23,

Envoyé en préfecture le 12/05/2025
Reçu en préfecture le 12/05/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20250429-DL2904250075-DE

Considérant le rapport n°2494 de Monsieur le Président du Conseil départemental ;

Considérant l'avis de la commission aménagement du territoire, infrastructures et foncier du 28 avril 2025 ;

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

Le Conseil Départemental,

DECIDE

Article 1 : de céder à l'euro symbolique, aux Eaux de Mayotte (LEMA), pour le projet de retenue Collinaire de Ouroveni :

- La parcelle section **AC n°23, Commune de Chiconi** d'une superficie de 4 575 m^2
- La parcelle section **AC n°48, Commune de Chiconi** d'une superficie de 18 019 m^2
- La parcelle section **AV n°485, Commune de Tsingoni**, d'une superficie de 2 522 m^2 ;

Article 2 : qu'à défaut de réalisation du projet de retenue collinaire dans un délai de 10 ans à compter de la présente délibération, ou en cas de cessation définitive de son fonctionnement après sa mise en service, le Département pourra procéder à la reprise de ses parcelles ;

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 12/05/2025
Reçu en préfecture le 12/05/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20250429-DL2904250075-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hervé SIDIBÉ
Réf. DS : 19655147
OSE : 2024-97617-63850

Le 05/11/2024

Le Directeur régional des Finances publiques

à

M. LE DIRECTEUR DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMÉNAGEMENT 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 :	Expropriation de parcelles de terrain (zonages A, N, AU)
Adresse du bien :	Communes de TSINGONI Ouroveni 97670 Chiconi (97617)
Valeur vénale estimée :	**3 257 656,05 €** (indemnités principales + remploi) assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Envoyé en préfecture le 12/05/2025
Reçu en préfecture le 12/05/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20250429-DL2904250075-DE

1 - SERVICE CONSULTANT

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMENAGEMENT DE MAYOTTE

Affaire suivie par : M. M'DÉRÉ Abdallah, Chargé d'opérations foncières.

Tél. : 06 39 99 20 86 mél. : abdallah.mdere@epfam.fr

2 - DATE

de consultation : 02/09/2024

de délai négocié : au 04/11/2024

de visite :

de dossier en état : 12/11/2024

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération:

Démarche d'expropriations dans la cadre de la constitution de réserves foncières pour la 3 ème retenue collinaire d'Ourovéni sur les communes de Tsingoni et Chiconi, déclarée d'utilité publique par **arrêté n°202-SG-665 du 27 août 2024**.

3.2. Nature de la saisine :

La saisine est réglementaire.

3.3. Projet et prix envisagé :

Projet d'acquisition par expropriation de diverses parcelles de terrain. Le consultant souhaite notifier les offres d'indemnités aux propriétaires concernés par la procédure d'expropriation.

D'après les informations recueillies auprès de l' EPFAM, **des accords amiables ont été trouvés entre l' EPFAM et certains Terriers** (*monsieur MAHADALI HIzkil– Consorts BAMANA YOUNOUSSA– Monsieur SAID MOHAMED)* .

Ces accords ont été négociés sur la base d'un avis de valeur **rendu le 24/04/2023, Ref: 2023-97605-134447/ N° DS: 11528294.** Le service n'a pas été destinataire de ces derniers.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale :

Les biens sont situés dans les communes de Chiconi et Tsingoni. La commune de Chiconi, située au centre-ouest de l'île de Mayotte, est limitrophe des communes de Tsingoni, Ouangani et Sada. Elle fait par ailleurs partie des cinq communes de la Communauté de Communes du Centre-Ouest (3CO). La commune est composée de deux villages : Sohoa et Chiconi pour 8 616 habitants.

Son territoire s'étend sur une superficie de 8,51 km2.

Tout comme la commune de Chiconi, la commune de Tsingoni fait également partie de la 3CO. Elle est composée de quatre villages : Tsingoni, Combani, Mroalé, Miréréni pour 14 235 habitants.

Elle s'étend sur 34,42 km^2.

Envoyé en préfecture le 12/05/2025
Reçu en préfecture le 12/05/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20250429-DL2904250075-DE

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

Les parcelles, appartenant à des propriétaires différents sont situées, en zone Agricole (A) ; en zone A Urbaniser (AU) ; en zone Naturelle (N).

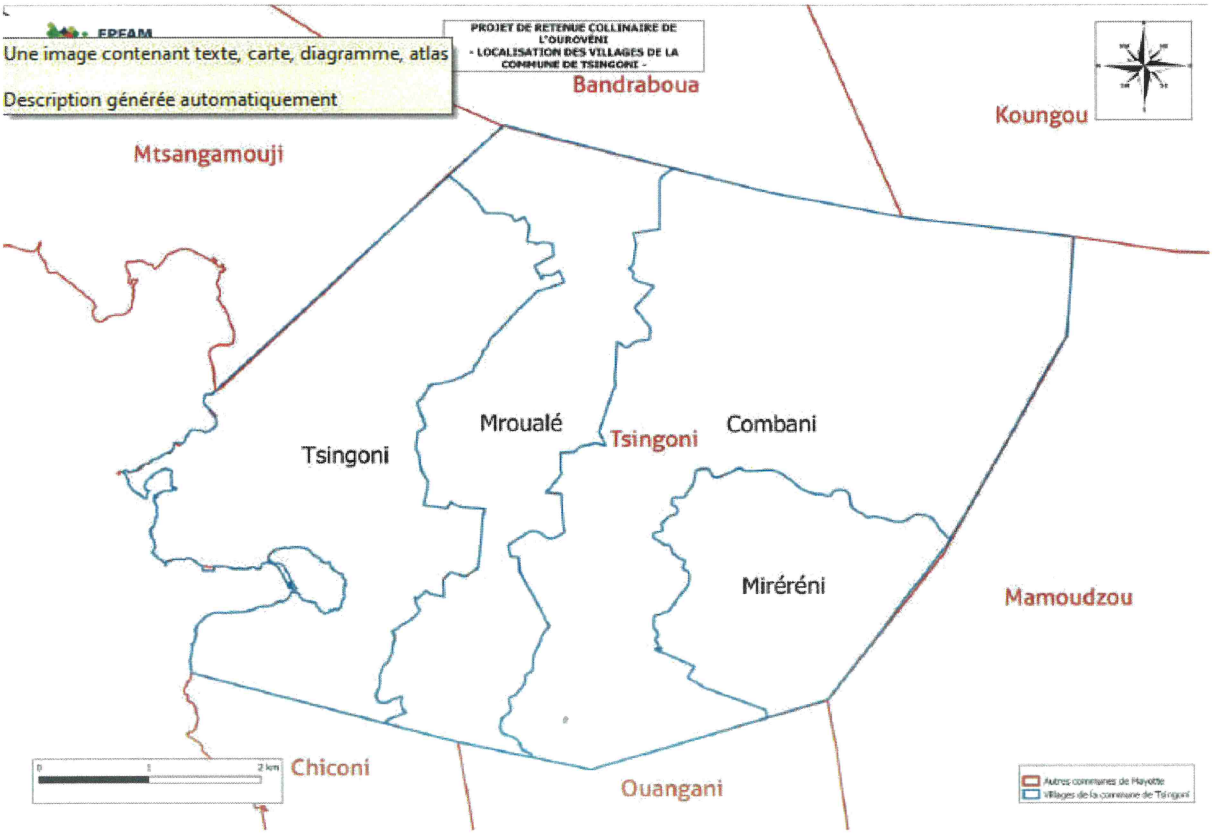
4.3. Références Cadastrales :

Les biens sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	TITRE FONCIER	Superficie totale de la parcelle (m²)	Emprise à acquérir (m²)	Restant au propriétaire (Surface totale – surface à acquérir en	propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Présence de bâti (oui/non)
AC	17	CHICONI	Ourovéni	T1822	87157	17417	69740	Personne privée	DAROUECHE ALI HALIDI	N	NON
BD	8	TSINGONI	Ourovéni	T1093	12676	12676	0	Personne privée	INDIVISION OUSSENI MADI	N	NON
AV	2	TSINGONI	Ourovéni	T1092	146281	52403	93878	Personne privée	CHAHIDI ABDOU ET CONSORTS	N	NON
AV	7	TSINGONI	Ourovéni	T1094	21800	16327	5473	Personne privée	INDIVISION BOUNOU MADI	N	NON
BC	5	TSINGONI	Ourovéni	T368	25030	1764	23266	Personne privée	INDIVISION SALIM SAIDI ET ZENA NAHOUDA	N	NON
AV	4	TSINGONI	Ourovéni	T1239	50010	21588	28422	Personne privée	ABDALLAH SIMBA ET CONSORTS	N	NON
BC	8	TSINGONI	Ourovéni	T358	46893	1771	451 22	Personne morale de Droit Privé	COOPERATIVE AGRICOLE NAMAKIA	N	NON
AV	19	TSINGONI	Ourovéni	T358	654783	113084	541 699	Personne morale de Droit Privé	COOPERATIVE AGRICOLE NAMAKIA	N	NON
BD	6	TSINGONI	Ourovéni	T358	111512	10169	1 01 343	Personne morale de Droit Privé	COOPERATIVE AGRICOLE NAMAKIA	N	NON
BD	12	TSINGONI	Ourovéni	T8969	30823	30823	0	Personne morale de Droit Public	DEPARTEMENT DE MAYOTTE AFFECTATION DAF	N	NON
BD	13	TSINGONI	Ourovéni	T8969	1885	1885	0	Personne morale de Droit Public	DEPARTEMENT DE MAYOTTE AFFECTATION DAF	N	NON
AB	8	CHICONI	Ourovéni	T8969	8879	8879	0	Personne morale de Droit Public	DEPARTEMENT DE MAYOTTE AFFECTATION DAF	N	NON
AC	43	CHICONI	Ourovéni		693	693	0	Personne morale de Droit Public	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	N	NON
AV	389	TSINGONI	Ourovéni		2522	2522	0	Personne morale de Droit Public	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	N	NON
AC	23	CHICONI	Ourovéni	T4190	4575	4575	0	Personne morale de Droit Public	DEPARTEMENT DE MAYOTTE AFFECTATION SERVICE ADDUCTION EAU	N	OUI
AC	45	CHICONI	Ourovéni		18019	18019	0	Personne morale de Droit Public	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	N	NON
AC	41	CHICONI	Ourovéni		440	440	0	Personne morale de Droit Public	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	N	NON
AC	31	CHICONI	Ourovéni		19	19	0	Personne morale de Droit Public	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	N	NON
AV	18	TSINGONI	Ourovéni		47204	3794	43410	Personne privée	MADI SOUFOU	A	NON
AV	36	TSINGONI	Combani	T80	55617	55617	0	Personne morale de Droit Public	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	A	NON
AV	39	TSINGONI	Combani	T80	9404	3190	0	Personne morale de Droit Public	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	AU	NON
AW	418	TSINGONI	Combani	T80	15666	1490	0	Personne morale de Droit Public	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	AU	NON

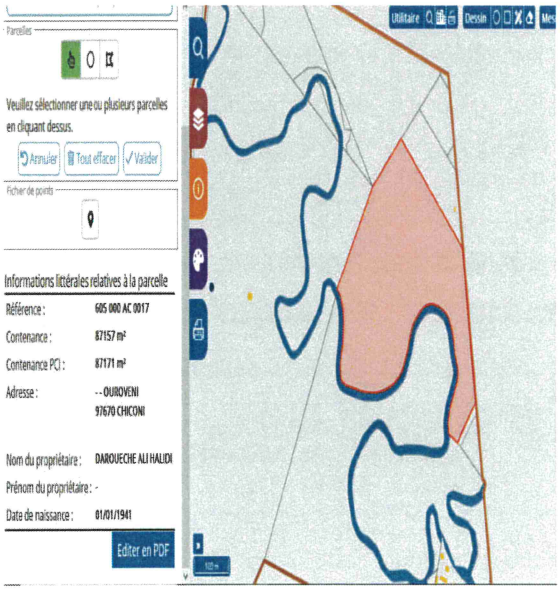
Envoyé en préfecture le 12/05/2025
Reçu en préfecture le 12/05/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20250429-DL2904250075-DE

Document fourni par l' EPFAM: localisation du projet

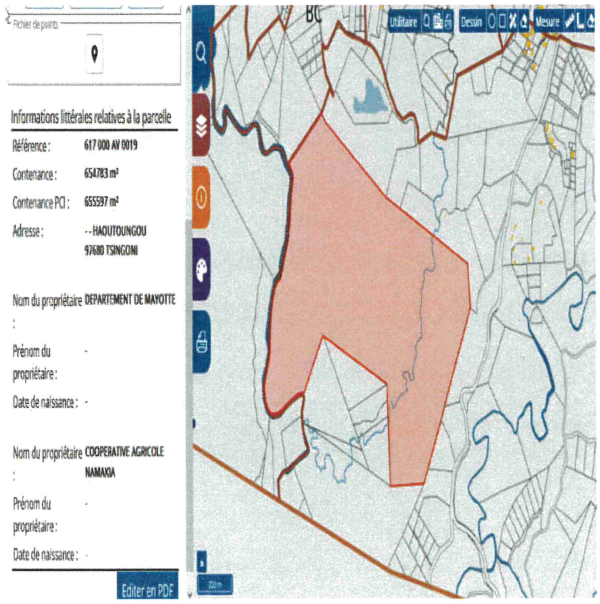


Exemples de parcelles concernées par Le projet

AC 17 Cadastre

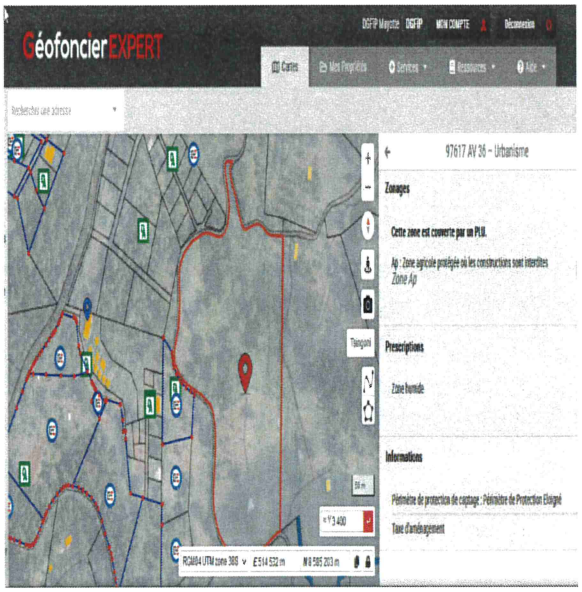


AV 19 Cadastre



Envoyé en préfecture le 12/05/2025
Reçu en préfecture le 12/05/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20250429-DL2904250075-DE

AV 36 Géofoncier



AV 39 Géoportail



4.4. Description du bien

Les parcelles impactées par le projet s'étendent sur les communes de Chiconi et de Tsingoni. Elles sont de contenances diverses ; avec des parcelles de très grande contenance et des parcelles de plus petite surface.

La majorité des biens est située en zone Naturelle (N). Quelques parcelles se situent en zone A et en AU.

Les propriétaires présumés de ces biens sont des personnes publiques, des personnes physiques et des personnes morales de droit privé.

Les biens soumis à l'étude sont uniquement des parcelles nues.
Le consultant indique l'absence de construction à évaluer sur les sites n'ayant pas fait l'objet d'accords amiables.

À la consultation des applications internes et d'après les données communiquées par le consultant, les parcelles apparaissent libres de toute occupation et sont en nature de végétation et/ ou de culture.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

Propriétaires présumés: DÉPARTEMENT DE MAYOTTE/ MADI SOUFOU/ COOPERATIVE AGRICOLE namakia/ ABDALLAH SIMBA ET CONSORTS/ INDIVISION SALIM SAIDI

Envoyé en préfecture le 12/05/2025
Reçu en préfecture le 12/05/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20250429-DL2904250075-DE

ET ZENA NAHOUDA/ INDIVISION BOUNOU MADI/ CHAHIDI ABDOU ET CONSORTS/ INDIVISION OUSSENI MADI/ DAROUECHE ALI HALIDI.

D'après le consultant, **les biens sont présumés libres de tout en engagement juridique.**

6 – URBANISME

Communauté de Communes du Centre-ouest (3CO), PLUI approuvé le 13 juillet 2023.

Les emprises situées en zones A:

LA ZONE A

La zone A correspond aux zones cultivées ou pouvant l'être au regard de leurs qualités agronomiques et ne présentant pas d'enjeux environnementaux majeurs.

Les enjeux principaux de cette zone sont de faciliter l'activité agricole en accompagnant l'évolution des exploitations et surtout de la reconnaître comme patrimoine de la 3CO et ainsi la préserver du développement informel urbain.

Les emprises situées en zones N:

La zone N correspond aux zones cultivées ou non présentant des enjeux environnementaux majeurs.

Les enjeux principaux de cette zone sont de préserver les milieux qui la composeNT ainsi que la préservation de sa connectivité au sein de toute forme d'urbanisation existante mais aussi de tout impact direct et indirect lié à l'activité humaine.

Les emprises situées en zone AU

LES ZONES URBAINES (AU) correspondent à des « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. La zone AU est composée de zones d'urbanisation future qui peuvent être à vocation mixte ou spécialisée. Elle est urbanisable en conformité selon le règlement ci-après et en compatibilité avec les conditions inscrites dans la pièce 3 du PLUi-H - Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

NB : Pour le surplus et les précisions, se reporter au règlement des zones du PLUI.

6.2.Date de référence et règles applicables

En application de l'article L322-2 du Code de l'expropriation, les biens sont appréhendés à la date de référence et estimés à la date de la décision de première instance, en fonction :

- soit de la constructibilité légale et effective s'il s'agit d'un terrain à bâtir,

- soit de l'usage effectif du bien s'il ne s'agit pas d'un terrain à bâtir au sens de l'article L322-3.

L'article L 230-3 du Code de l'urbanisme dispose que :

Envoyé en préfecture le 12/05/2025
Reçu en préfecture le 12/05/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20250429-DL2904250075-DE

« *La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 424-1,* ***celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique****, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.* »

La date de référence de droit commun est **celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, soit le 09 juin 2023,** (l'enquête publique s'étant déroulée du 10 juin au mardi 9 juillet 2024 _cf Arrêté d'OEP du 24 mai 2024).

Cependant, pour les terrains compris dans un **emplacement réservé (EP) au PLUI,** et portant sur (voies et ouvrages publics, **installations d'intérêt général**, espaces verts, mixité sociales des logements) : **la date de référence est la date de l'acte le plus récent rendant opposable le PLU … délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé (date unifiée).** Cette date correspond à la date d'approbation du PLUI de la 3CO, soit le **13 juillet 2023**.

Conclusion

-Date de référence pour les parcelles libres : **09 juin 2023**

- Date de référence pour les parcelles situées en emplacement réservé: **13 juillet 2023**

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valorisation de biens immeubles 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 des immeubles 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.

Envoyé en préfecture le 12/05/2025
Reçu en préfecture le 12/05/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20250429-DL2904250075-DE

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

***Termes de comparaison à TSINGONI et CHICONI en zone N, 2020 à 2024 hors régularisation à 1 ou 0€**

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	2020 P 1790	22/10/2020	Vente/ mutation	Tsingoni	Particulier	Particulier	BE	BE 15	N	Chamba	818	Non	Terrain	40 000,00 €	48,90 €	Cession d'nu terrain nu entre particuliers. Vérif. SH 12-11-2024.
2	2023 P 215	27/01/2023	Vente/ mutation	Tsingoni	Particulier	Particulier	BE	247	N	RECEVEUR MADI COMBO 97680	377	Non	Terrain	6 032,00 €	16,00 €	Terrain nu. Vérif FSM 12/05/2023
3	2023 P 217	27/01/2023	Vente/ mutation	Tsingoni	Particulier	Particulier	BE	194-199	N	CHAMBA 97680 TSINGONI	289	Non	Terrain	11 520,00 €	39,86 €	Terrain nu. Vérif FSM 12/05/2023
4	2023 P 1079	21/02/2023	Vente/ mutation	Tsingoni	Particulier	Particulier	BE	213/214/215	N	Chamba	2692	NON	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
5	2023 P 876	22/05/2023	Vente/ mutation	Tsingoni	Particulier	Particulier	AY	123-135-136	N	KARIHANI	3190	Non	Terrain	39 000,00 €	12,23 €	Parcelles de terrain classées zone N. Vérif RM 21/07/2023
6	2023 P1144	11/07/2023	Vente/ mutation	Tsingoni	Particulier	Particulier	BE	104	N	CHAMBA	390	NON	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
7	2024 P 376	26/03/2024	Vente/ mutation	Tsingoni	particulier	Particulier	BE	229	N	CHAMBA	773	Non	Terrain	10 000,00 €	12,94 €	Vente de terrain constructible, située en zone naturelle à TSINGONI. Vérif SA 17/07/2024
8	2021 P 62	30/06/2020	Vente/ mutation	Tsingoni	Particulier	3CO	AD	33	N	Lieu dit Soulou	207	Non	Terrain	1 428,00 €	6,90 €	Cession d'une parcelle de terrain d'un particulier à la 3 CO. Vérif SH 12-11-2024.

L'étude de marché supra révèle 8 mutations de terrains en zone Naturelle, ayant eu lieu entre 2019 et 2024. A l'exception du terme N° 4, tous les termes correspondent à des surfaces inférieures à 1000 m², avec un prix de vente moyen s'établissant à **20,93 €/m²**, avec une valeur basse à **4,99 €/m²** et une valeur haute à **48,90 €/m²**.

Toutefois, pour des biens dont la superficie et la configuration subissent des facteurs de moins values (par exemple, les terrains difficiles d'accès, enclavés, en forte déclivité), ils devront être comparés à des biens présentant les mêmes inconvénients. **A défaut de termes pertinents, un abattement sur la valeur des termes de comparaison sera nécessaire.** Cet abattement peut aller jusqu'à 50 %. (*Page 9 du guide de l'évaluateur DNID – Mise à jour Octobre 2021).*

Dans le cas d'espèce, la majorité des termes de comparaisons sont des petites parcelles individuelles avec des caractéristiques qui les distinguent de l'emprise à l'étude : des emprises moyennes de plus de 17 hectares en zonage N. **La très grande surface constitue un facteur limitant fort dans la vente de l'emprise du fait de la rareté des acquéreurs potentiels de ce type de biens, ce qui justifie l'application d'un abattement significatif**.

Un abattement de **50 %** sur la moyenne retenue est retenu pour cause de grande contenance.

De surcroît, il sera pratiqué un abattement supplémentaire pour cause de **parcelles situées en emplacement réservé du PLUI (EP)**. Ce classement en emplacement réservé pour ***Périmètre de protection pour captage*** rajoute une restriction d'utilisation des emprises concernées. Celui-ci sera de **15 %** supplémentaire.

*Pour des raisons de cohérence avec le but de l'opération d'expropriation dans son ensemble (projet d'intérêt public_constitution de réserves foncières pour la retenue colinéaire de Ourevenie), l'ensemble des parcelles sera considéré comme étant situé en **Emplacement Réservé** du PLUI (**EP**).

Envoyé en préfecture le 12/05/2025
Reçu en préfecture le 12/05/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20250429-DL2904250075-DE

Conclusion:

*Valeur moyenne retenue: **20,93 €/ M²**
*Abattements de 50 % pour grande contenance + abattement de 15 % pour (EP) = **65 %**

Valeur retenue pour la zone N: 20,93 €/ M² – 65% = 7,32 € arrondie à **7 €/m²**.

***Termes de comparaison de terrains nus à TSINGONI-CHICONI en zone A, entre 2020 et 2023 hors régularisation à 1 ou 0 €**

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	2022 P 194	30/12/2021	Vente/ mutation	Tsingoni	Particulier	Particulier	AR	1020	A	Combani	400	Non	Terrain	26 000,00 €	65,00 €	Une parcelle de terrain nue, avec constitution de servitudes. Absence de bâti visible sur ICAD. Zone PLU : Ap. Vérif CJ 01/12/2022
2	2022 P 1368	28/06/2022	Vente/ mutation	Tsingoni	Particulier	Particulier	AP	166	A	Gagani 97680 Tsingoni	4620	Non	Terrain	35 000,00 €	7,58 €	Une parcelle de terrain issue de la propriété dite « PAPANI ». Vérif. AAL, le 02/02/2023
3	2022 P 1369	28/06/2022	Vente/ mutation	Tsingoni	Particulier	Particulier	AP	165	A	Gagani 97680 Tsingoni	4619	Non	Terrain	35 000,00 €	7,58 €	Une parcelle de terrain issue de la propriété dite « PAPANI ». Vérif. AAL, le 02/02/2023
4	2023 P 03	08/12/2022	Donation	Tsingoni	Particulier	Particulier	AO/AP	173-174/ 190-191-192	A	97680 TSINGONI	40000	Non	Terrain	400 000,00 €	10,00 €	Terrain nu. Vérif FSM 09/05/23
5	2023 P1175	24/07/2023	Donation	Tsingoni	Particulier	Particulier	AE	125/126/127 /128/129/13 0/131/132/1 33/134	A	VILLAGE DE TSINGONI 97680	7034	NON	Terrain	43 078,00 €	6,12 €	Parcelle de terrain en zone agricole d'une superficie de 7034 m², d'une valeur de 43078 euros. Vérif 07/09/2023
6	2023 P 1853	27/11/2023	Donation	Chiconi	Particulier	Particulier	AE	67	A	bilambou	577	Non	Terrain	5 000,00 €	8,67 €	Donation de plusieurs parcelles sur deux communes (Chiconi et Ouangani) d'ue valeur de 5000 € de chacune Vérif OM 07/02/2024

L'étude de marché supra révèle 6 mutations de terrains en zone Agricole, ayant eu lieu entre 2020 et 2023. Les termes correspondent à des surfaces comprises entre 400 et 40 000 m², avec des contenances proches de celles des objets étudiés (**AV 18**_ 3 794 M² et **AV 36**_ 55 617 M²).

Le terme N° 1 sera écarté car dissonant et, à l'examen, proche géographiquement des zones desservis par les réseaux et habitées.

Le prix de vente moyen s'établit à 7,99 €/M², avec une valeur basse à 6,12€/M² et une valeur haute à 10€/ M².

La moyenne des différents termes obtenue (7,99 €/M²) sera retenue, arrondie à **8 €/M².**

Envoyé en préfecture le 12/05/2025
Reçu en préfecture le 12/05/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20250429-DL2904250075-DE

***Termes de comparaison de terrains nus à TSINGONI-CHICONI en zone AU, entre 2020 et 2024 hors régularisation à 1 ou 0 €**

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	2021 P 566	21/12/2020	Vente/ mutation	Tsingoni	Particulier	Particulier	AZ	165	AU	Kitanini	1 087	Non	Terrain	43 480,00 €	40,00 €	Vente d'une parcelle nue. Vérif de zonage effectué le 25-07-2024, SH
2	2023 P 191	23/12/2022	Vente/ mutation	Tsingoni	Société	Société	AP	233-234-235	AU	GAGANI 97680 TSINGONI	7721	Non	Terrain	1 150 000,00 €	148,94 €	Terrain nu. Vérif FSM 12/05/2023
3	2023 p 135	30/12/2022	Vente/ mutation	Tsingoni	Particulier	Particulier	AP	216-218	AU	GAGANI 97680 TSINGONI	1406	Non	Terrain	140 600,00 €	100,00 €	Terrain nu. Vérif FSM 11/05/2023
4	2023 P 539	30/03/2023	Vente/ mutation	Chiconi	Particulier	Particulier	AP	537	AU	CD 8 97670 CHICONI	551	Non	Terrain	13 750,00 €	24,95 €	Terrain nu. Vérif FSM 23/05/23
5	2022 P 1261	31/05/2022	Vente/ mutation	Tsingoni	Particulier	Particulier	AZ	164	AU	Kitanini	400	Non	Terrain	16 000,00 €	40,00 €	Une parcelle de terrain. Acte non disponible. Zonage vérifié. SH le 25-07-2024.

L'étude de marché supra révèle mutations en zone AU, ayant eu lieu entre 2020 et 2024. La moyenne de vente s'établit à **70,78 €/M²**, avec une valeur basse à **24,95 €/M²** et une valeur haute à **148,94 €/ M²**.

La valeur moyenne de 70,78 €/M² sera retenue, arrondie à **71 €/ M².**

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

Les valeurs (au M²) suivantes sont retenues pour les zonages respectifs suivants :

***ZONE N** : 7,32 € arrondie à **7 €/m²**

***ZONE A** : 7,99 €/M², arrondie à **8 €/M².**

***ZONE AU** : 70,78 €/M², arrondie à **71 €/ M².**

Envoyé en préfecture le 12/05/2025
Reçu en préfecture le 12/05/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20250429-DL2904250075-DE

9 - ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

*Les valeurs unitaires sont retenues uniquement pour les terrains d'assise, à défaut de la connaissance précise de l'état d'occupation du site.

*Le consultant indique, au demeurant, que pour certaines parcelles des accords ont déjà été trouvés avec les propriétaires présumés. Ces dernières ne figureront donc pas dans cette étude.

Il est à noter que toutes les informations utilisées dans le cadre de cette étude ont été communiquées par le consultant et que cette évaluation n'a pas donné lieu à une visite sur le site.

10 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Tableau des calculs

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises sont considérées en fonction de leur zonage au PLU et ont été valorisées comme suit (cf document intitulé «**Tableau de calcul_Estimation_detaillée**» ci-joint) :

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

Les indemnités principales
qui correspondent à la valeur vénale des biens, sont arbitrés à : **3 012 946,00 €**

Les indemnités de remploi

– indemnités de remploi dues en cas de DUP, arbitrées à : **244 710,05 €**

→ dégressive et calculée sur l'indemnité principale lorsque les propriétaires à exproprier sont des particuliers (personnes physiques ou morales) : 20 % pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 €, 15 % pour la fraction comprise entre 5 001 € et 15 000 € et 10 % pour le surplus ;
→ 5 % de l'indemnité principale pour les emprises appartenant à l'État ou à des personnes de droit public ou des personnes dont le capital est majoritairement public
→ dégressive et calculée sur l'indemnité d'éviction commerciale pour les exploitants : 5 % pour la fraction de l'éviction inférieure ou égale à 23 000 €, 10 % pour le surplus.

– Marge et aléas divers, arbitrés à 20 % du montant total des indemnités calculées supra soit : **651 153,21 €**

Envoyé en préfecture le 12/05/2025
Reçu en préfecture le 12/05/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20250429-DL2904250075-DE

- Ce niveau d'aléa prend en compte les incertitudes liées au projet et non connues précisément, en l'état actuel du dossier : il couvre notamment les frais de déménagement, trouble commercial, rupture des baux, reconstitution de voirie, reconstitution de plantations diverses et de haies vives, réquisition d'emprise totale, dépréciation du surplus, rétablissement de clôture et travaux connexes, frais administratifs, publicité, etc...

SOIT :

Indemnités principales estimées à	**3 012 946,00 €**
Indemnités de remploi estimés	**244 710,05 €**
Marge et aléas divers estimés à	**651 153,21 €**

Le Directeur Régional des Finances Publiques de Mayotte

F.I.P. de MAYOTTE
SERVICE LOCAL DU DOMAINE B.P. MAMOUDZOU

Olivier ANDRÉ

Administrateur d'État

Tableau de calcul_Estimation_detaillée

N°	Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	TITRE FONCIER	Emprise à acquérir (m²)	Nature indicative du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de commerce)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Présence de bâti (oui/non)	Valeur vénale au M² en €	INDEMNITÉS PRINCIPALES EN €	INDEMNITÉS DE REMPLOI EN €	INDEMNITÉS TOTALE (I. PRINCIPALE+ I. REMPLOI)	Observations (description sommaire, éléments de nature à impacter la valeur du bien : raccordement aux réseaux, enclavement, encombrement, pollution des sols, situation privilégiée, servitudes éventuelles....)
1	AC	17	CHICONI	Ourovéni	T1822	17417	Personne privée	DAROUECHE ALI HALIDI	N	NON	7	121 919,00	13 191,90	135 110,90	offre d'achat à 134 111€ Expertise des cultures évaluée à 17 937€
2	BD	8	TSINGONI	Ourovéni	T1093	12676	Personne privée	INDIVISION OUSSENI MADI	N	NON	7	88 732,00	9 873,20	98 605,20	Expertise des cultures évaluée à 35 740€
3	AV	2	TSINGONI	Ourovéni	T1092	52403	Personne privée	CHAHIDI ABDOU ET CONSORTS	N	NON	7	366 821,00	37 682,10	404 503,10	Expertise des cultures évaluée à 27 609€
4	AV	7	TSINGONI	Ourovéni	T1094	16327	Personne privée	INDIVISION BOUNOU MADI	N	NON	7	114 289,00	12 428,90	126 717,90	Expertise des cultures évaluée à 42 671€
5	BC	5	TSINGONI	Ourovéni	T368	1764	Personne privée	INDIVISION SALIM SAIDI ET ZENA NAHOUDA	N	NON	7	12 348,00	250,00	12 598,00	Expertise des cultures évaluée à 3 238€
6	AV	4	TSINGONI	Ourovéni	T1239	21588	Personne privée	ABDALLAH SIMBA ET CONSORTS	N	NON	7	151 116,00	16 111,60	167 227,60	Emplacement réservé projet de la 3eme retenue collinaire
7	BC	8	TSINGONI	Ourovéni	T358	1771	Personne morale de Droit Privé	COOPERATIVE AGRICOLE NAMAKIA	N	NON	7	12 397,00	250,00	12 647,00	Emplacement réservé projet de la 3eme retenue collinaire
8	AV	19	TSINGONI	Ourovéni	T358	113084	Personne morale de Droit Privé	COOPERATIVE AGRICOLE NAMAKIA	N	NON	7	791 588,00	80 158,80	871 746,80	Emplacement réservé projet de la 3eme retenue collinaire
9	BD	6	TSINGONI	Ourovéni	T358	10169	Personne morale de Droit Privé	COOPERATIVE AGRICOLE NAMAKIA	N	NON	7	71 183,00	8 118,30	79 301,30	Emplacement réservé projet de la 3eme retenue collinaire
10	BD	12	TSINGONI	Ourovéni	T8969	30823	Personne morale de Droit Public	DEPARTEMENT DE MAYOTTE AFFECTATION DAF	N	NON	7	215 761,00	10 788,05	226 549,05	Emplacement réservé projet de la 3eme retenue collinaire
11	BD	13	TSINGONI	Ourovéni	T8969	1885	Personne morale de Droit Public	DEPARTEMENT DE MAYOTTE AFFECTATION DAF	N	NON	7	13 195,00	659,75	13 854,75	Emplacement réservé projet de la 3eme retenue collinaire
12	AB	8	CHICONI	Ourovéni	T8969	8879	Personne morale de Droit Public	DEPARTEMENT DE MAYOTTE AFFECTATION DAF	N	NON	7	62 153,00	3 107,65	65 260,65	Emplacement réservé projet de la 3eme retenue collinaire
13	AC	43	CHICONI	Ourovéni		693	Personne morale de Droit Public	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	N	NON	7	4 851,00	242,55	5 093,55	Emplacement réservé projet de la 3eme retenue collinaire
14	AV	389	TSINGONI	Ourovéni		2522	Personne morale de Droit Public	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	N	NON	7	17 654,00	882,70	18 536,70	Emplacement réservé projet de la 3eme retenue collinaire
15	AC	23	CHICONI	Ourovéni	T4190	4575	Personne morale de Droit Public	DEPARTEMENT DE MAYOTTE AFFECTATION SERVICE ADDUCTION EAU	N	OUI	7	32 025,00	1 601,25	33 626,25	Foncier occupé par LEMA, demande de régularisation foncière Usine de production d'eau potable(Terrain nu évalué)
16	AC	45	CHICONI	Ourovéni		18019	Personne morale de Droit Public	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	N	NON	7	126 133,00	6 306,65	132 439,65	
17	AC	41	CHICONI	Ourovéni		440	Personne morale de Droit Public	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	N	NON	7	3 080,00	154,00	3 234,00	
18	AC	31	CHICONI	Ourovéni		19	Personne morale de Droit Public	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	N	NON	7	133,00	6,65	139,65	
19	AV	18	TSINGONI	Ourovéni		3794	Personne privée	MADI SOUFOU	A	NON	8	30 352,00	4 035,20	34 387,20	
20	AV	36	TSINGONI	Combani	T80	55617	Personne morale de Droit Public	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	A	NON	8	444 936,00	22 246,80	467 182,80	
21	AV	39	TSINGONI	Combani	T80	3190	Personne morale de Droit Public	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	AU	NON	71	226 490,00	11 324,50	237 814,50	
22	AW	418	TSINGONI	Combani	T80	1490	Personne morale de Droit Public	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	AU	NON	71	105 790,00	5 289,50	111 079,50	
					TOTAL :	379145					TOTAUX :	3 012 946,00	244 710,05	3 257 656,05	

Envoyé en préfecture le 12/05/2025
Reçu en préfecture le 12/05/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20250429-DL2904250075-DE

Envoyé en préfecture le 12/05/2025
Reçu en préfecture le 12/05/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20250429-DL2904250075-DE

Mamoudzou, le 04 mars 2025

Le Président

À
Monsieur Ben Issa OUSSENI
Président du conseil départemental de Mayotte
8 rue de l'hôpital – BP 101
97600 Mamoudzou

Nos réf. : 181 AF/IB/SG/ACMO/2025

Affaire suivie par : *COLO MADI OILI Ahamada* (Tel : 06 39 09 00 59)

Objet : Demande d'acquisition à l'euro symbolique pour les parcelles, AV 485 Tsingoni, AC 48 et AC 23 Chiconi au profit du Syndicat « Les Eaux de Mayotte » pour la construction de la 3e retenue collinaire de l'Ourovéni.

Copie : Catherine DEMAIZIERE Responsable service études et aménagements fonciers CDM
Pièces jointes :
- *Plan de situation, Périmètre projet*

Monsieur le président,

Le Syndicat des « Eaux de Mayotte » doit répondre aux enjeux de l'adduction d'eau potable à Mayotte qui passent par la construction de la troisième retenue collinaire d'Ourovéni. Ce projet fait partie des équipements indispensables au développement du territoire.

Les études d'AVP pro sur la partie barrage ont fait ressortir le besoin d'augmenter le périmètre projet initialement envisagé. C'est à ce titre que nous souhaitons acquérir des parcelles de terrains appartenant au Conseil Départemental citées en objet.

Afin de permettre la construction de cet équipement stratégique pour Mayotte, le syndicat des « Eaux de Mayotte » a besoin de maitriser les parcelles cadastrales AV 485, situées à Tsingoni, AC 48 et AC 23, situées à Chiconi, pour lancer au plutôt les travaux nécessaires.

Des dossiers ont été déposer au service DAFP du département portant les références n°2023-0080 et 2023-81

Ces dossiers sont passé en CPF du 23-05-2023 et CPF du 18-07-2023, tous ont eu un avis favorable pour la vente au prix du France domaine.

La délibération n° DLAP/2024 0040 du 18-07-2023 et DLCP/20240095 du 12-06-2024 ont été prise dans ce sens.

Le reste des parcelles du département inclus dans le projet nous ont été transférés l'euro symbolique

Envoyé en préfecture le 12/05/2025
Reçu en préfecture le 12/05/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20250429-DL2904250075-DE

C'est dans cet esprit Monsieur le président, que nous sollicitons de votre part une délibération pour :

- Une acquisition a l'euros symboliques des parcelles AV 485 Tsingoni, AC 48 et AC 23 Chiconi au profit du syndicat « Les Eaux de Mayotte » ;
- Autoriser « Les Eaux de Mayotte » à accéder au site pour les études complémentaires.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions de croire, Monsieur le président, à l'expression de notre haute considération.

Le Président,

Ahamada FAHARDINE.

Pour le Président,
Le 6ème Vice-Président en charge du foncier,

Said Fahardine BOURHANE

Envoyé en préfecture le 12/05/2025
Reçu en préfecture le 12/05/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20250429-DL2904250075-DE

- *Plan de situation, Périmètre projet*

