Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE MAYOTTE

CONSEIL DEPARTEMENTAL

Commission Permanente du mardi 21 octobre 2025

Membres en exercice : 26
Présents : 15
Procuration(s) : 3
Absent(s) : 8
Nombres de votants : 18
Votes pour : 18
Vote(s) contre : 0
Abstention(s) : 0
Date de la convocation : vendredi 10 octobre 2025

DELIBERATION N°DL_CP2025_0226

Relative à la validation des évaluations réalisées par France domaine des parcelles du département des demandes d'acquisition présentées en Commission Patrimoine et du Foncier Du 15 février 2023

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt et un 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 Soibahadine NDAKA, Madame Mariam SAID KALAME, Monsieur Madi Moussa VELOU, Monsieur Soula SAID SOUFFOU, Madame Nadjima SAID, Monsieur Alain SARMENT, Madame Maymounati MOUSSA AHAMADI, Madame Echati ISSA, Monsieur El Anrif HASSANI, Madame Laini ABDALLAH BOINA, Monsieur Nadjayedine SIDI, Monsieur Abdoul KAMARDINE, Madame Hélène POLLOZEC, Madame Zaounaki SAINDOU

Conseillers départementaux représentés :
Monsieur Ali OMAR donne pouvoir à Madame Nadjima SAID, Madame Zouhourya MOUAYAD BEN donne pouvoir à Monsieur Abdoul KAMARDINE, Madame Bibi CHANFI donne pouvoir à Monsieur Nadjayedine SIDI

Conseillers départementaux absents :
Monsieur Daoud SAINDOU MALIDE, Madame Rosette VITTA, Madame Zamimou AHAMADI, Madame Farianti MDALLAH, Monsieur Elyassir MANROUFOU, Monsieur Daniel ZAIDANI, Monsieur Saindou ATTOUMANI, Madame Soihirat EL HADAD

Secrétaire de séance désignée :
Madame Hélène POLLOZEC

Le Président constate que le quorum est atteint,

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu la délibération n° DL_AP2021_0197 du 01/07/2021 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 19/07/2021 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 les évaluations de valeur vénale du service local du domaine de la DRFIP en date du 19, 20, 24, 25, 26, 27/3/2025
Vu le procès-verbal de la Commission Patrimoine Foncier du 15/02/2023 ;

Considérant le rapport n°2025-02739 de Monsieur le Président du Conseil Départemental de Mayotte ;
Considérant l'avis de la Commission aménagement du territoire, infrastructures et foncier du 15 octobre 2025

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

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

Le Conseil Départemental,

DECIDE

Article 1 : de valider les évaluations réalisées par France Domaine, sur des parcelles du Département des dossiers présentés en Commission Patrimoine et Foncier du 15 février 2023, et ayant reçu un avis favorable estimées à **690 600 Euros (cent quatre-vingt-dix mille six cent Euros**) ;

N° Dossier	Requérant	Objet	Date CPF	Commune	Réf. Cadastrales	Superficie	Date demande évaluation	Prix valeur vénale
2021-0274	TADJINOUROU Mohamadi Anli	Vente	15/02/2023	ACOUA	AB 799	104 m²	26/03/2025	3 000.00 €
2021-0482	MADI NGABOU Chamssia	Vente	15/02/2023	BANDRELE	AH 68	243 m²	20/03/2025	14 000.00 €
2011-0382	IBRAHIM Zaïda	Vente	15/02/2023	BOUENI	AI 777	437 m²	19/03/2025	24 000.00 €
2022-0146	M'ROIVILI Maissara	Vente	15/02/2023	DEMBENI	AV 345 AV 346 AV 347 AV 348	11 m² 37 m² 55 m² 549 m²	20/03/2025	69 000.00 €
2022-0091	KAMAL Ibrahim	Vente	15/02/2023	DEMBENI	AW 208	39 m²	24/03/2025	1 600.00 €
2021-0297	OUSSENI Hadidja	Vente	15/02/2023	DEMBENI	AV 297	367 m²	19/03/2025	27 000.00 €
2021-0407	MADI Mariame	Vente	15/02/2023	DEMBENI	AW 601	190 m²	20/03/2025	22 000.00 €
2014-0274	SANDA MOUSSA Assiata	Vente	15/02/2023	KOUNGOU	AD 405	259 m²	25/03/2025	31 000.00 €
2021-0410	MOUHOUDHOIR ABDALLAH Nadjati	Vente	15/02/2023	KOUNGOU	AD 800	280 m²	25/03/2025	34 000.00 €
2014-0248	FATIHOU Ali	Vente	15/02/2023	KOUNGOU	AD 406	239 m²	25/03/2025	29 000.00 €
2021-0422	M'FALOUME Touffail	Vente	15/02/2023	KOUNGOU	AD 798	737 m²	25/03/2025	88 000.00 €
2020-0226	MATROUKOU Mawahiboudine	Vente	15/02/2023	MAMOUDZOU	BM 145	993 m²	27/03/2025	138 000.00 €
2013-0494	YAHAYA Roukiat	Vente	15/02/2023	MAMOUDZOU	BC 465 BC 518	78 m² 34 m²	20/03/2025	21 000.00 €
2009-0172	HAOULIDA Houssounati et consorts	Vente	15/02/2023	MAMOUDZOU	BR 1389	482 m²	20/03/2025	38 000.00 €
2020-0314	ALI M'DAHOMA Siti	Vente	15/02/2023	PAMANDZI	AC 1526 AC 1527	346 m² 476 m²	27/03/2025	108 000.00 €
2021-0473	DANIAL Ben Souffou	Vente	15/02/2023	PAMANDZI	AC 629	324 m²	26/03/2025	43 000.00 €
Total								**690 600.00 €**

Article 2 : d'autoriser le Président du Conseil Départemental à signer tous les actes afférents à ce dossier ;

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

Article 3 : en application des dispositions de l'article R.241 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'Etat dans le Département.

Pour extrait certifié conforme
Le Président du Conseil départemental

Ben Issa OUSSENI



Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-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 16 février 2023

Procès-verbal de la Commission du Patrimoine et du Foncier
15 février 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 Raffion 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 : 14h30

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

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
VISA CPF
Le 16/2/23
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 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

1 – Examen des dossiers du Service Gestion du Domaine

COMMUNE DE ACOUA

DEMANDES DE REGULARISATION, D'ACQUISITION ET DE LOCATION

* Dossier 2021-0111 HAZALI Nawaoui
  →avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2021-0138 MARI Ahamada
  →avis favorable pour la location (bail à ferme)

* Dossier 2021-0249 HATIBOU Chamsa
  →avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2021-0274 TADJINOUROU Mohamadi Anli
  →avis favorable pour l'acquisition (sous réserve d'avoir le certificat d'hérédité et le désistement de chaque frère et sœur)

* Dossier 2021-0312 SOULAIMANA Zakaria, Soulaimana
  →avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2021-0381 MANDHI Bibi-Echat
  →avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2021-0423 BOURA Nailati
  →avis favorable pour la régularisation gratuite

COMMUNE DE BANDRABOUA

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

COMMUNE DE BANDRELE

DEMANDES D'ACQUISITION ET DE LOCATION

* Dossier 2012-0408 SAIDALI MADJIDI et SAIDALI MADJID Zaharia
  →avis favorable pour la location (bail à ferme)

* Dossier 2021-0482 MADI NGABOU Chamsia
  →avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2022-0347 ALLAOUI Bounaya et ALLAOUI Yakidou
  →avis favorable pour la location (bail à ferme)

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

COMMUNE DE BOUENI

DEMANDES D'ACQUISITION ET DE LOCATION

* Dossier 2011-0382 IBRAHIM Zaïda
  →avis favorable pour l'acquisition

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
VISA CPF
Le 16/02/23
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 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le 16 février 2023
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

* Dossier 2022-0217 HAMIDOUNI Yasmina
→ajourné (vérifier le propriétaire de la parcelle = envoyer une demande à la CPI, demande envoyée le 16 février 2023)

* Dossier 2022-0218 HAMIDOUNI Salima
→ajourné (vérifier le propriétaire de la parcelle = envoyer une demande à la CPI, demande envoyée le 16 février 2023)

COMMUNE DE CHIRONGUI

DEMANDES DE REGULARISATION ET D'ACQUISITION

* Dossier 2021-0451 ALONZO Bernard, Leopold, Madjid et HAKIMOU Daouda
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2021-0452 ALONZO Bernard, Leopold, Madjid et NASSERDINE Roger, Jean, Christophe
→ajourné (souci de références cadastrales non à jour, déposé le DA au service Topographique pour vérifications)

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

COMMUNE DE DEMBENI

DEMANDES DE REGULARISATION ET D'ACQUISITION

* Dossier 2021-0297 OUSSENI Hadidja
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2021-0407 MADI Mariame
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2021-0450 MCHINDRA Asmahane
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2022-0091 KAMAL Ibrahim
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2022-0146 M'ROIVILI Maissara
→avis favorable pour l'acquisition

COMMUNE DE DZAOUDZI-LABATTOIR

DEMANDES DE REGULARISATION ET D'ACQUISITION

* Dossier 2021-0436 BACAR Antifa
→avis favorable pour la régularisation gratuite (sous réserve d'obtenir le désistement de M. BACAR Achirafi, le père de le demandeuse)

* Dossier 2021-0437 BACAR Achirafi et Consorts
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier RI 1812 ABDOU Djamila
→avis favorable pour la régularisation gratuite

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

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
VISA CPF
Le 16/02/23
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 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

COMMUNE DE KANI-KELI

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

COMMUNE DE KOUNGOU

DEMANDES D'ACQUISITION

* Dossier 2014-0247 SANDA MOUSSA Assiata
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2014-0248 FATIHOU Ali
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2021-0405 MROIVILI Madeleine
→avis favorable pour l'acquisition (sous réserve d'obtenir le désistement de Mme AHMED Riziki, la mère de la demandeuse)

* Dossier 2021-0410 MOUHOUDHOIR ABDALLAH Nadjati
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2021-0420 MALIDE Zalihata
→à classer sans suite au profit du dossier 2012-0134 (même parcelle, même nom, passé FAV en CPF du 29 novembre 2012)

* Dossier 2021-0421 YOUSSOUF ALI Nahidini
→avis défavorable (parcelle sise dans l'emprise de la ZAC Longoni)

* Dossier 2021-0422 M'FALOUME Touffail, Iliassa et Consorts
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2021-0427 MROIVILI Moihedja
→avis favorable pour l'acquisition

COMMUNE DE MAMOUDZOU

DEMANDES D'ACQUISITION ET DE LOCATION

* Dossier 2007-0045 VITTA Zaïnourou et Consorts
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2009-0172 HAOULIDA Houssounati et Consorts
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2013-0494 YAHAYA Roukiat
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0289 AHAMADI Moutroifi et Chaher
→ajourné (la commune demande à vérifier les accès et les réseaux)

* Dossier 2020-0226 MATROUKOU Mawahiboudine et PHILIPPE Jean Bruno
→avis favorable pour l'acquisition (mais uniquement pour MATROUKOU Mawahiboudine)

* Dossier 2021-0007 ISSIHAKA Fardi
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2021-0314 IBRAHIM Anrifati
→avis favorable pour l'acquisition

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
VISA CPF
Le 16/02/23
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 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le 16 février 2023
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

* Dossier 2021-0356 HOUMADI Nemati
→avis défavorable (absence d'aménagement, absence de projet agricole)

* Dossier 2021-0357 SARMAN Stamadati
→avis défavorable (absence d'aménagement, absence de projet agricole)

* Dossier 2021-0358 MADI BAOU Moussilimati
→avis défavorable (absence d'aménagement, absence de projet agricole)

* Dossier 2021-0360 SIDI ATTIBOU Maoulida Abdallah et SIDI Sitirati
→ajourné (en attente du projet agricole, proposition de bail à ferme)

* Dossier 2021-0500 ATTOUMANI Mohamed
→avis défavorable (parcelle sise en zone naturelle N)

* Dossier 2022-0169 OUSSENI Anfouoiti et Afna
→avis défavorable (projet d'aménagement de la voie d'accès Vahibé Sud)

* Dossier 2022-0174 OUSSENI Moustoifa et Karim
→avis défavorable (projet d'aménagement de la voie d'accès Vahibé Sud)

* Dossier 2022-0175BIS BOINAIDI Hafoussoiti
→avis défavorable (la parcelle est en fait une voirie avec aléas forts de glissement de terrain)

* Dossier 2022-0176 HALIDI Anchia
→avis défavorable (parcelle sise en zone naturelle sensible Ns)

* Dossier 2022-0177 MOHAMED Moinaidi et Consorts
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2022-0191 SOUMAILA Djallil
→avis défavorable (parcelle sise en zone naturelle N)

* Dossier 2022-0192 SOUMAILA Attoumani
→avis défavorable (parcelle sise en zone naturelle N)

* Dossier 2022-0193 SOUMAILA Attoumani
→avis défavorable (parcelle sise en zone naturelle N)

* Dossier 2022-0194 AHAMADI MOUSSA Rahamatou
→avis défavorable (parcelle sise en zone naturelle N avec aléas forts de chute de blocs)

* Dossier 2022-0231 BACO OUSSENI Kartoibi
→avis favorable pour la location (bail à ferme – parcelle CL 552 MAMOUDZOU) (sous réserve de la levée de l'opposition = envoyer un courrier informatif à la DRFiP pour la levée de l'opposition + envoyer un courrier à M. Darmi MAHAMOUDOU (opposant) lui signifiant la décision et lui proposant un bail à ferme sur la parcelle CL 551 MAMOUDZOU)
REMARQUE : la mairie ne donne pas d'avis

* Dossier 2022-0246BIS IDI Fatima
→ajourné (à la demande de la mairie pour vérifications des occupants)

COMMUNE DE MTSANGAMOUJI

DEMANDES DE REGULARISATION ET D'ACQUISITION

* Dossier 2021-0038 BOURA Ibrahim
→avis favorable pour la régularisation gratuite

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
VISA CPF
Le 16/02/23
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 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

16 février 2023

* Dossier 2021-0247 MBALA Bacar
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2021-0474 SOUFFOU Zouari
→ajourné (vérifications par la Brigade Foncière du lien de parenté entre la demandeuse et le bénéficiaire de l'ASP n°3599 au nom de ALI TOYBOU BOUCHIRANI)

COMMUNE DE MTZAMBORO

DEMANDES DE REGULARISATION

* Dossier 2021-0191 SOUMAILA Saoudata
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2021-0455 Association AMINAH
→ajourné (la mairie doit communiquer les arrêtés de l'époque demandant l'arrêt des travaux de la construction de la mosquée + vérifications de la Brigade Foncière sur la date de construction de la mosquée et sur le nom de l'occupant + si la mairie produit un arrêté de démolition, le dossier repassera en CPFavec avis DEF, sinon une AOT sera accordée)

* Dossier 2021-0466 MARI BOINA Saandati
→à classer sans suite au profit du dossier 2018-0250 (même parcelle, même nom, passé en CPF du 1er février 2019 avec avis FAV)

COMMUNE DE OUANGANI

La commune de Ouangani a envoyé un mail le mardi 14 février 2023, informant de son absence en CPF et demandant le report de l'ensemble des dossiers.

COMMUNE DE PAMANDZI

DEMANDES DE REGULARISATION ET D'ACQUISITION

* Dossier 2003-0905 ABDEREMANE Madi, Mdéré
→ajourné (en attente de la réunion du 03 mars 2023 sur les échanges fonciers entre le CD et l'Etat)

* Dossier 2020-0314 ALI M'DAHOMA Siti
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2021-0473 DANIAL Ben Souffou
→avis favorable pour la régularisation gratuite (parcelle AC 628 PAMANDZI sur terrain non titré)
→avis favorable pour l'acquisition (parcelle AC 629 PAMANDZI sur Titre 267 non régularisable gratuitement)

COMMUNE DE SADA

DEMANDES DE REGULARISATION

* Dossier 2022-0147 DOUKAINI Ibrahime Ibne
→ajourné (vérifications par la Brigade Foncière du lien de parenté entre le demandeur et le bénéficiaire de l'ASP n°21016 au nom de l'indivision YOUSSOUF ALI par YOUSSOUF ALI BIBI)

* Dossier 2022-0530 ABDALLAH Bamana, Kamalidine, Salas et Consorts
→ajourné (vérifications nécessaires de la Brigade Foncière sur la nature de l'occupation)

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
VISA CPF
Le 16/02/23
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 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

COMMUNE DE TSINGONI

DEMANDES DE REGULARISATION, D'ACQUISITION ET DE LOCATION

* Dossier 2008-0240 DAOU RAMA Kala
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2008-0241 DAOU RAMA Kala
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2008-0242 BACAR Chamoussia
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2008-0245 KASSIME Soumaila et Consorts
→avis défavorable (maintien du bail à ferme)

* Dossier 2012-0085 ISSOUFA Nouriati, ISSOUFA Ankidati et MOHAMED Dhoiharati Bente
→avis favorable pour la régularisation gratuite (parcelle AS 695 TSINGONI)
→avis défavorable (parcelles AS 231, 689 et 692 TSINGONI)

* Dossier 2012-0349 ABDOU SOILIHI Daniel
→ajourné (en attente du projet agricole, si société agricole : faire la demande au nom de la société)

* Dossier 2016-0201 HALIDI FOUNDI Hamouza
→avis défavorable (maintien du bail à ferme)

* Dossier 2020-0271 BOINALI Maïssara
→avis favorable pour la location (bail à ferme)

* Dossier 2022-0160 HALIDI CHazouli
→ajourné (vérifications nécessaires de la Brigade Foncière)

* Dossier 2022-0476 SELARL Cabinet Vétérinaire du Centre
→avis favorable pour l'acquisition
REMARQUE : la commune est FAV et se charge d'intégrer le projet à la ZAC Mroalé

2 – Examen des dossiers des Communes, des Intercommunalités et du Conseil Départemental

COMMUNE DE MTSANGAMOUJI

DEMANDE D'ACQUISITION

* Dossier 2022-0408 Commune de MTSANGAMOUJI
→ajourné (la mairie doit amener des précisions sur le projet communal)

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATIONS DU GRAND NORD DE MAYOTTE - CAGNM

DEMANDE DE CESSION GRATUITE

* Dossier 2023-0043 CAGNM
→avis favorable pour la cession gratuite (projet de création d'un équipement touristique et aménagement du point de vue – Mijiméouni - Mtzamboro)

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
VISA CPF
Le 16/02/23
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 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le 16 février 2023
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CENTRE OUEST – 3CO

DEMANDES DE CESSION GRATUITE

* Dossier 2022-0206 3CO
  →avis favorable pour la cession gratuite (réalisation d'une aire de jeux – Miréréni Tsingoni)
  REMARQUE : le représentant de la commune précise que la commune est favorable au projet mais qu'elle aurait aimé être propriétaire.

* Dossier 2022-0467 3CO
  →avis favorable pour la cession gratuite (aménagement de la piste de l'Ourouvéni)

CONSEIL DEPARTEMENTAL DE MAYOTTE - CDM

DEMANDES DE MISE EN RESERVE FONCIERE

* Dossier 2022-0479 CDM
  →avis favorable pour la mise en réserve foncière (communiquer la décision au service Topographique, à la commune et à la 3C0)

* Dossier 2022-0480 CDM
  →avis favorable pour la mise en réserve foncière (communiquer la décision au service Topographique, à la commune et à la 3C0)

REMARQUES :

1) M. Ali OMAR, Conseiller Départemental de Dzaoudzi et 3ème VP, rappelle que les enregistrements audio et/ou vidéo de la CPF ne sont pas permis.

2) M. Salime MDERE, Conseiller Départemental de Bouéni, Président de la CPF et 1er VP, insiste sur le fait que les agents du CD ne doivent pas transmettre des projets d'actes aux demandeurs.

Après l'examen de tous les dossiers, Monsieur Salime MDERE a levé la séance à 17h50.

Le Président de la Commission Patrimoine et Foncier

Salime MDERE

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE MAYOTTE ★ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE ★

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE ★ CONSEIL DÉPARTEMENTAL ★
VISA CPF
Le 16/02/23

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

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-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.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nicolas PATAY

Réf DS : 23126574
Réf OSE : **2025-97607-21119**

Le 20/03/2025

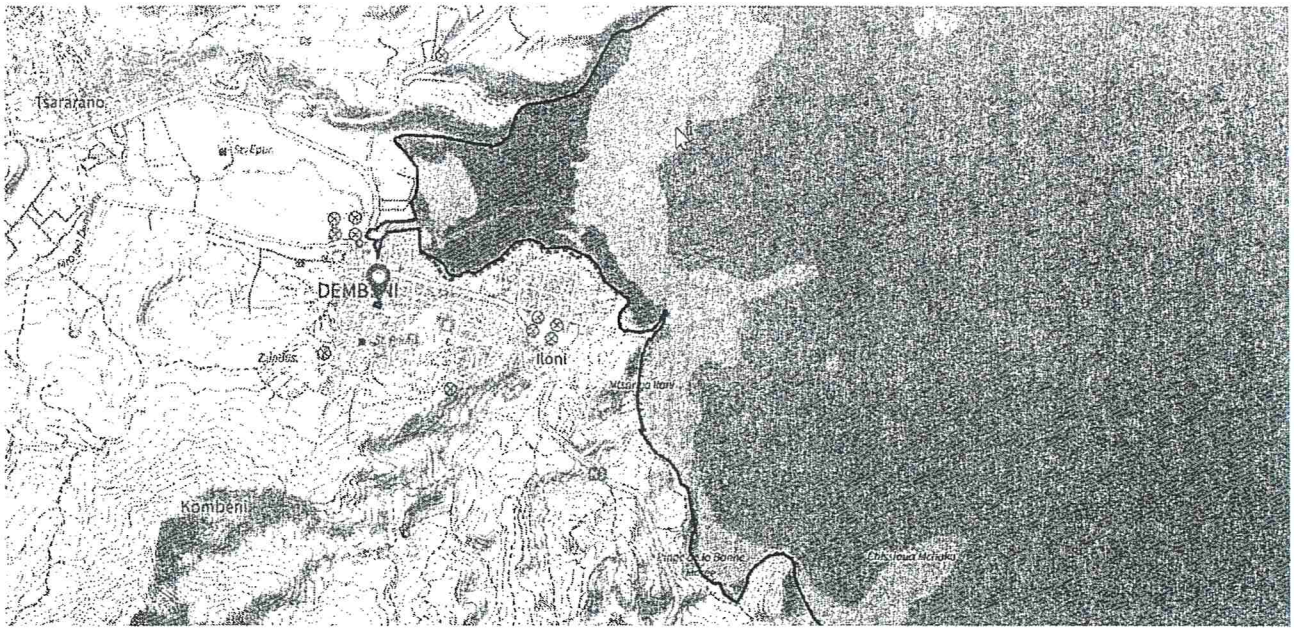
Le Directeur régional des Finances publiques

au

Président du Conseil Départemental

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 :	Terrains en zone U
Adresse du bien :	RUE MASDJIDI SOIFA 97660 DEMBENI (AV 345 / 346 / 347 / 348)
Valeur :	**69 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

1 - CONSULTANT

Consultant : DEPARTEMENT DE MAYOTTE
Affaire suivie par : Siti-Aminate, Boina GOME, Redacteur
Téléphone : 06 39 25 41 86 , E-mail : siti-aminati.boina@cg976.fr

2 - DATES

de consultation :	19/03/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	19/03/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☑
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☑
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Transfert en faveur d'une personne physique
Le procès-verbal de la réunion de la commission du patrimoine et de la propriété foncière du 15 février 2023 approuve une acquisition au profit de M'ROIVILI Maissara. Le numéro de dossier est le 2022-0146, mais aucune référence cadastrale n'est fournie.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les terrains se trouvent dans le nord-est de la municipalité de DEMBENI, à environ 700 mètres de l'université et à environ 1,3 km de l'hôtel de ville.

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

La municipalité de DEMBENI est la seule à héberger une institution d'enseignement supérieur sur l'île, grâce à l'université de formation et de recherche. Cette ville fait partie de la Communauté d'Agglomération de Dembéni – Mamoudzou, connue sous son acronyme Cadema.

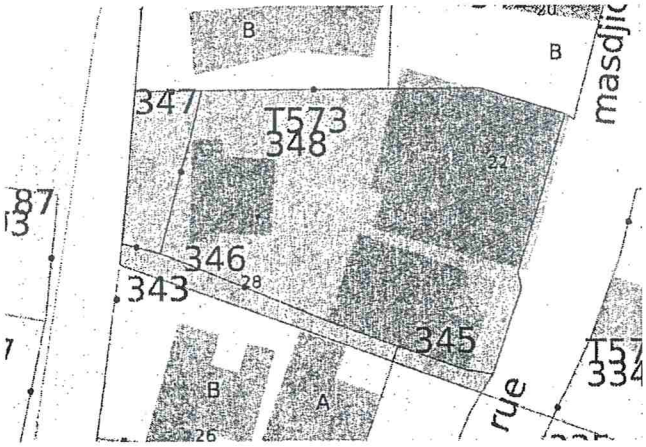
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Accès présumé aux réseaux en fonction du découpage territorial et de l'emplacement. La consultante n'a pas fourni d'informations.
Les terrains AV 345 et AV 348 bénéficie d'un accès direct à la route depuis la rue Masdjidi Soifa. Les parcelles AV 346 et AV 347 sont quant à eux enclavés.

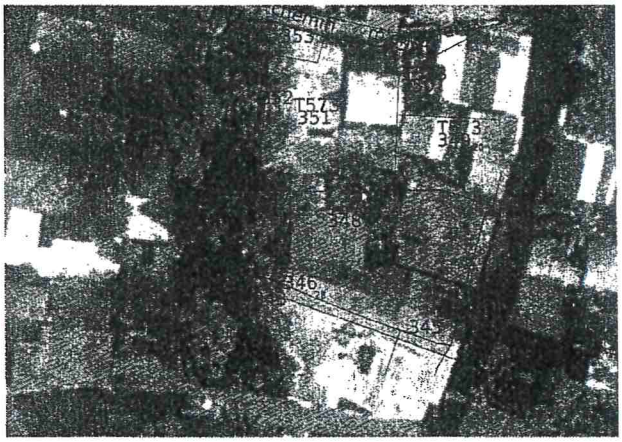
4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Superficie totale de la parcelle (m²)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Présence de bâti (oui/non)
AV	345	DEMBENI	--DEMBENI	11	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	Ub	Oui
AV	346	DEMBENI	28 RUE MASDJIDI SOIFA	37	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	Ub	Oui
AV	347	DEMBENI	--DEMBENI	55	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	Ub	Non
AV	348	DEMBENI	22 RUE MASDJIDI SOIFA	549	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	Ub	Oui
			Total	652			

Vue Cadastre



Vue Aérienne



4.4. Descriptif du bien

Nous sommes en train d'examiner des terrains qui supportent plusieurs bâtiments. Les trois bâtiments sont connus des services fonciers depuis 2013 pour celle dont la surface est de 129 m² et depuis 2017 pour les deux autres. Dans les trois cas, les services fonciers ont dû procéder à une déclaration d'office.

Département 976 Commune 607 - DEMBENI
N° Invariant 607 0007642 K Identifiant du local 607 AV 0348 A 01 00 01001

Consistance

Nb salles à manger 0 Nb chambres 4 Nb cuisines < 9m² 1 Nb cuisines > 9m² 0
Nb salles d'eau 1 Nb d'annexes 0
Surface habitation 129 m²

Département 976 Commune 607 - DEMBENI
N° Invariant 607 0036409 N Identifiant du local 607 AV 0348 A 01 01 01001

Consistance

Nb salles à manger 1 Nb chambres 1 Nb cuisines < 9m² 1 Nb cuisines > 9m² 0
Nb salles d'eau 1 Nb d'annexes 0
Surface habitation 38 m²

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

Département	976	Commune	607 - DEMBENI
N° Invariant	607 0036410 W	Identifiant du local	607 AV 0348 B 01 00 01001

Consistance

Nb salles à manger 1	Nb chambres 3	Nb cuisines < 9m² 1	Nb cuisines > 9m² 0
Nb salles d'eau 1	Nb d'annexes 0		
Surface habitation 147 m²			

Lorsque la consultante nous a contactés, elle n'a demandé qu'une évaluation des terrains. En conséquence, nous allons mener l'étude selon ses instructions.

5 – SITUATION JURIDIQUE

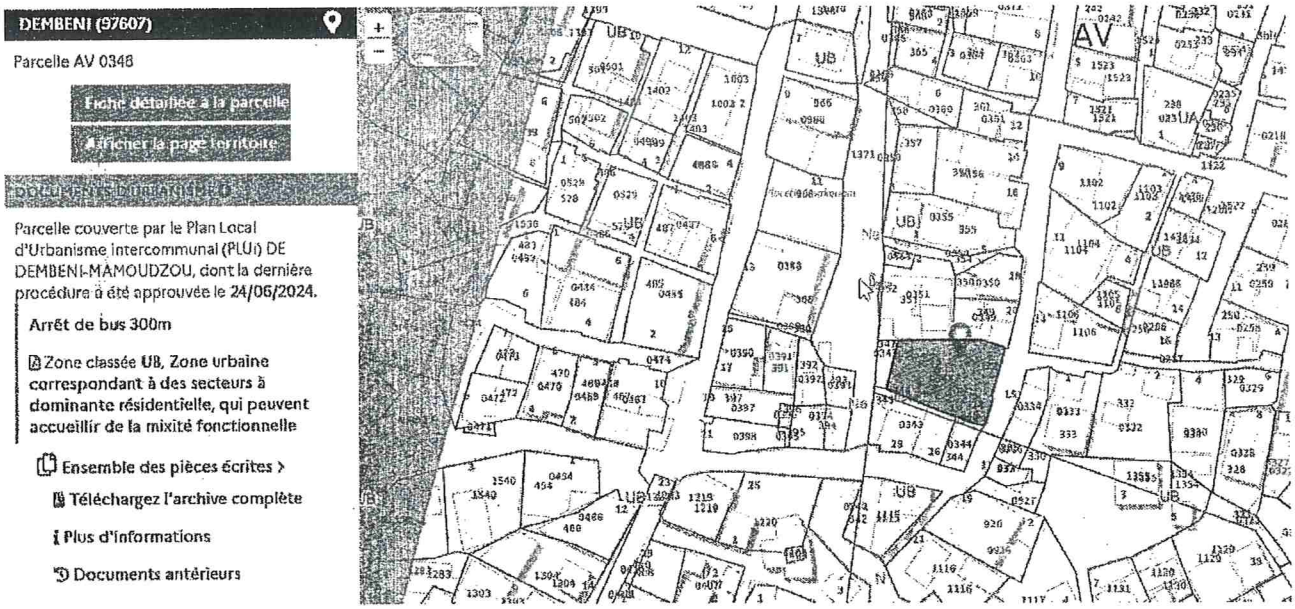
5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : DEPARTEMENT DE MAYOTTE selon nos applications internes

5.2. Conditions d'occupation

La consultante précise que le bien est libre

6 - URBANISME



6.1.Règles actuelles

Le plan local d'urbanisme intercommunal de la CADEMA classe cette parcelle dans la zone Ub. La zone U est un sous-secteur de la zone U, c'est donc cette dernière qui sera prise en compte dans cette étude.

UB - ZONE URBAINE RESIDENTIELLE

Cette zone correspond à des secteurs à dominante résidentielle, qui peuvent accueillir de la mixité fonctionnelle mais qui ont moins un rôle de centralité.

(Pour le surplus, se référer au PLU)

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par 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 la parcelle 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 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché -sources et critères de recherche – Termes de référence

Les termes de comparaison ont été choisis parmi les mutations à titre onéreux des dernières années pour des biens catégoriels semblables, situés à proximité.

Études réalisées à l'aide des bordereaux analytiques de la CPI connue à ce jour

***Termes de comparaison à DEMBENI en zone U, de terrain nu inférieur à 752 m² de 2024 à 2025**

L'étude de marché réalisée recense vingt et un termes de comparaison.

N°	Référence CPI de l'acte	Date	Vente/ mutation	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage au PLU simplifié (U, AU, A, N)	Adresse	Superficie (S) du terrain de la parcelle en m²	Nature du bien	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PV/S ou si bâti PV/SU)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
1	2024 P 0995	25/06/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Commune	Particulier	AH	439	U	Ongojou	118	Terrain	14 160,00 €	120,00 €	Vente d'une parcelle de terrain IS 05/02/2025
2	2024 P 0029	20/12/2023	Vente/ mutation	Dembéni	Commune	Particulier	AM	1929/1927/ 1931/1932	U	DEMBENI	216	Terrain	9 828,00 €	45,50 €	Cession de bien cadasté AM 1929(N), AM 1927(Uc), AM 1931(Uc) et AM 1932(N 50 %) (Uc 50%). L'acte est accompagné de l'attestation rectificative 24 P 402. Vérif SA 10/07/2024
3	2024 P 0106	28/12/2023	Vente/ mutation	Dembéni	Particulier	Particulier	AW	614/735	U	Iloni	533	Terrain	148 120,00 €	277,90 €	Vente d'un terrain a batir is 06/01/2025
4	2024 P 0274	20/12/2023	Vente/ mutation	Dembéni	Commune	Particulier		AW 785/ AV 1278	U	241 RUE MANGA CHEBANE	300	Terrain	9 600,00 €	32,00 €	Régularisation d'un terrain ne supportant pas de bâtiment, Vérif NP le 01/10/2024
5	2024 P 0275	20/12/2023	Vente/ mutation	Dembéni	Commune	Particulier		AW 784 / AV 1277	U	257 RUE MANGA CHEBANE	300	Terrain	9 600,00 €	32,00 €	Régularisation d'un terrain ne supportant pas de bâtiment, Vérif NP le 01/10/2024
6	2024 P 0374	25/03/2024	Vente/ mutation	Dembéni	particulier	Particulier	BC	543/544	U	HAJANGO UA	455	Terrain	38 000,00 €	83,52 €	Vente de deux parcelles de terrain contigües, constructible non bâties à DEMBENI. Vérif SA 17/07/2024
7	2024 P 0965	25/06/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Particulier	Particulier	AH	435	U	Ongojou	118	Terrain	14 160,00 €	120,00 €	Vente d'un terrain a batir is 06/01/2025
8	2024 P 0967	25/06/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Commune	Particulier	AH	438	U	Ongojou	157	Terrain	18 840,00 €	120,00 €	Vente d'un terrain a batir is 06/01/2025
9	2024 P 0996	25/07/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Commune	Particulier	AH	425	U	Ongoujou	146	Terrain	17 520,00 €	120,00 €	Vente d'une parcelle de terrain IS 05/02/2025
10	2024 P 1000	25/06/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Commune	Particulier	AH	424	U	Ongojou	146	Terrain	17 520,00 €	120,00 €	Vente d'un terrain a batir IS 05/02/2025
11	2024 P 1194	24/07/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Particulier	Particulier	AW	761	U	Iloni	701	Terrain	70 000,00 €	99,86 €	Vente d'un terrain nue IS 02/01/2025
12	2024 P 1224	11/06/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Particulier	Particulier	AN	202	U	14 Rue Maevadoua ni	227	Terrain	19 000,00 €	83,70 €	Vente d'un terrain nue IS 02/01/2025
13	2024 P 1343	20/08/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Particulier	Particulier	AW	760	U	ILONI	304	Terrain	21 280,00 €	70,00 €	vente de terrain nue avec servitude ; Vérif NP le 16/10/2025
14	2024 P 1344	20/08/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Particulier	Particulier	AW	766	U	ILONI	301	Terrain	21 140,00 €	70,23 €	vente de terrain nue avec servitude ; Vérif NP le 16/10/2025
15	2024 P 1459	18/09/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Commune	Particulier	AH	396	U	Ongojou	161	Terrain	19 320,00 €	120,00 €	Vente d'un terrain a batir IS 14/01/2025
16	2024 P 1461	###	Vente/ mutation	Dembéni	Commune	Particulier	AH	441	U	Ongojou	357	Terrain	42 840,00 €	120,00 €	Vente d'un terrain a batir is 06/01/2025
17	2024 P 1468	18/09/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Commune	Particulier	AH	442	U	Ongojou	278	Terrain	33 360,00 €	120,00 €	Vente d'un terrain a batir is 06/01/2025
18	2024 P 1470	18/09/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Commune	Particulier	AH	436	U	Ongojou	218	Terrain	26 160,00 €	120,00 €	Vente d'un terrain a batir IS 14/01/2025
19	2024 P 1471	18/09/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Commune	Particulier	AH	426	U	Ongojou	146	Terrain	17 520,00 €	120,00 €	Vente d'un terrain a batir IS 14/01/2025
20	2024 P 1472	19/09/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Particulier	Particulier	AX	418	U	KarovaLe	406	Terrain	30 000,00 €	73,89 €	Vente d'un terrain nu IS 14/01/2025
21	2025 P 0025	29/12/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Particulier	Particulier	BC	272	U	Dembeni	393	Terrain	35 000,00 €	89,06 €	Vente d'une parcelle de terrain IS 11/02/2025

Le terme 2 sera écarté car il présente un double zonage.

Les statistiques pour les 20 termes restants s'établissement comme tel :

Valeur moyenne	Valeur médiane	Valeur basse	Valeur haute
105,61 €	120,00 €	32,00 €	277,90 €

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

Les prix par mètre carré varient entre 32 € et 277,90 € pour des terrains dont la superficie est comprise entre 104 m² et 701 m².

La valeur moyenne de la zone U est de **105,61 €/M².**

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.

Les terrains à l'étude ont une superficie de 652 m².

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Superficie totale de la parcelle (m²)	Prix au m²	Total
AV	345	11	105,61	1 161,71 €
AV	346	37	105,61	3 907,57 €
AV	347	55	105,61	5 808,55 €
AV	348	549	105,61	57 979,89 €
			Total	**68 857,72 €**

Le service retiendra la valeur vénale arrondie de : **69 000 €**

Il est rappelé aux consultants que:

*** cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé;**
*** cet avis est un document interne qui n'a pas vocation à être transmis aux vendeurs ou cédants.**

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 acheter à un prix supérieur.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % autorisant le consultant à vendre sans justification particulière jusqu'à un montant minimum de 62 000 €, valeur arrondie.

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.

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

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

13 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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.

14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de Mayotte,

Le Responsable du service Local du Domaine

Jean-Bernard NILAM
Inspecteur Principal 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.

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-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.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nicolas PATAY

Réf DS : 23127455
Réf OSE : **2025-97607-21159**

Le 24/03/2025

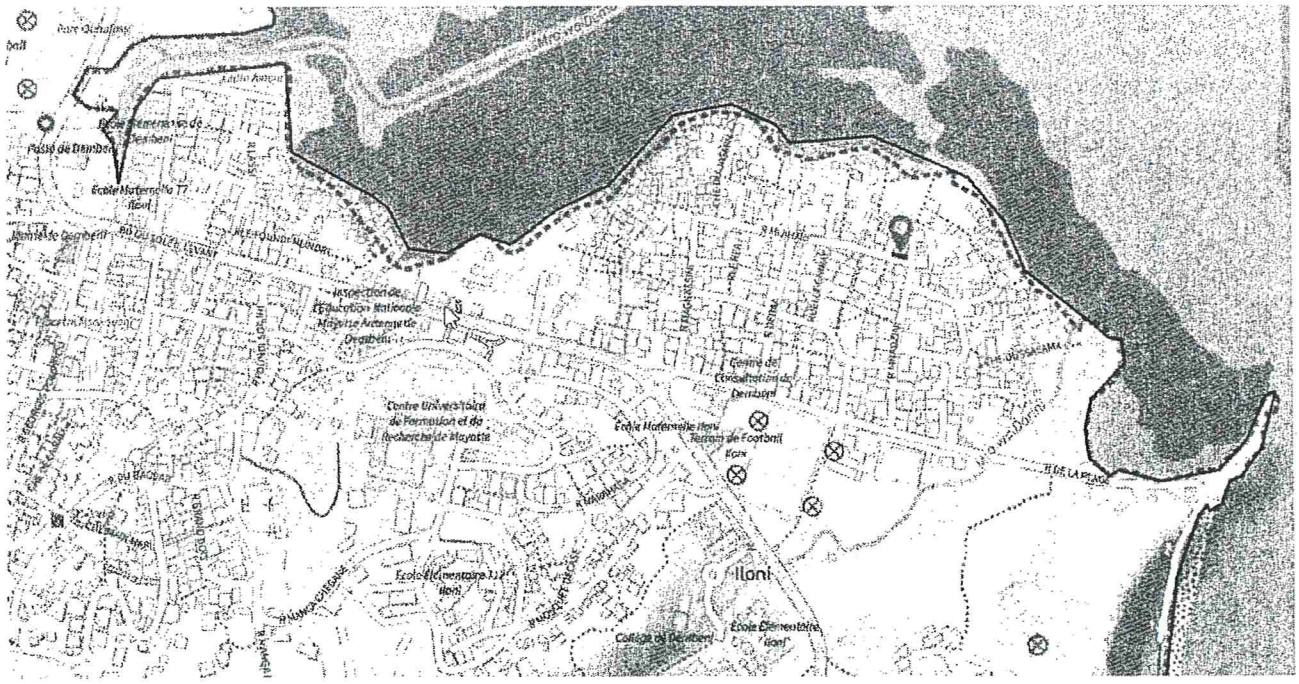
Le Directeur régional des Finances publiques

au

Président du Conseil Départemental

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 N
Adresse du bien :	31 RUE MIJIHARI 97660 DEMBENI (AW 208)
Valeur :	**1 600 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

1 - CONSULTANT

Consultant : DEPARTEMENT DE MAYOTTE
Affaire suivie par : Siti-Aminate, Boina GOME, Redacteur
Téléphone : 0639 25 41 86 , E-mail : siti-aminati.boina@cg976.fr

2 - DATES

de consultation :	19/03/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	19/03/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Transfert en faveur d'une personne physique
Le compte rendu de la séance de la commission du patrimoine et du foncier du 15 février 2023 émet un avis favorable pour une acquisition au bénéfice de KAMAL Ibrahim. Le numéro de dossier est le 2022-0091, mais aucune référence cadastrale n'est indiquée.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La parcelle est située au nord-ouest de la commune de DEMBENI, à environ 850 mètres de l'université et à environ 1,1 km de l'hôtel de ville.

La municipalité de DEMBENI est la seule à héberger une institution d'enseignement supérieur sur l'île, grâce à

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

l'université de formation et de recherche. Cette ville fait partie de la Communauté d'Agglomération de Dembéni – Mamoudzou, connue sous son acronyme Cadema.

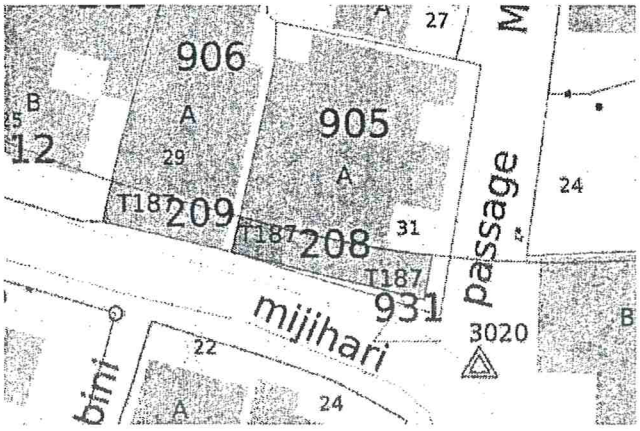
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Accès présumé aux réseaux en fonction du découpage territorial et de l'emplacement. La consultante n'a pas fourni d'informations.
Le terrain est adjacent à la rue Mijihari.

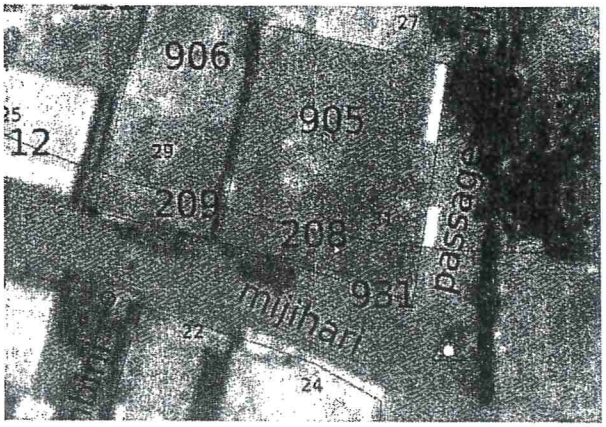
4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Superficie totale de la parcelle (m²)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Présence de bâti (oui/non)
AW	208	DEMBENI	31 RUE MIJIHARI	39	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	N	Oui

Vue Cadastre



Vue Aérienne



4.4. Descriptif du bien

Il s'agit d'un petit terrain sur lequel se trouve partiellement un bâtiment. Le bâtiment est une maison qui a pour assise principale la AW 905.
Lorsque la consultante nous a contactés, elle n'a demandé qu'une évaluation du terrain. En conséquence, nous allons mener l'étude selon ses instructions.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

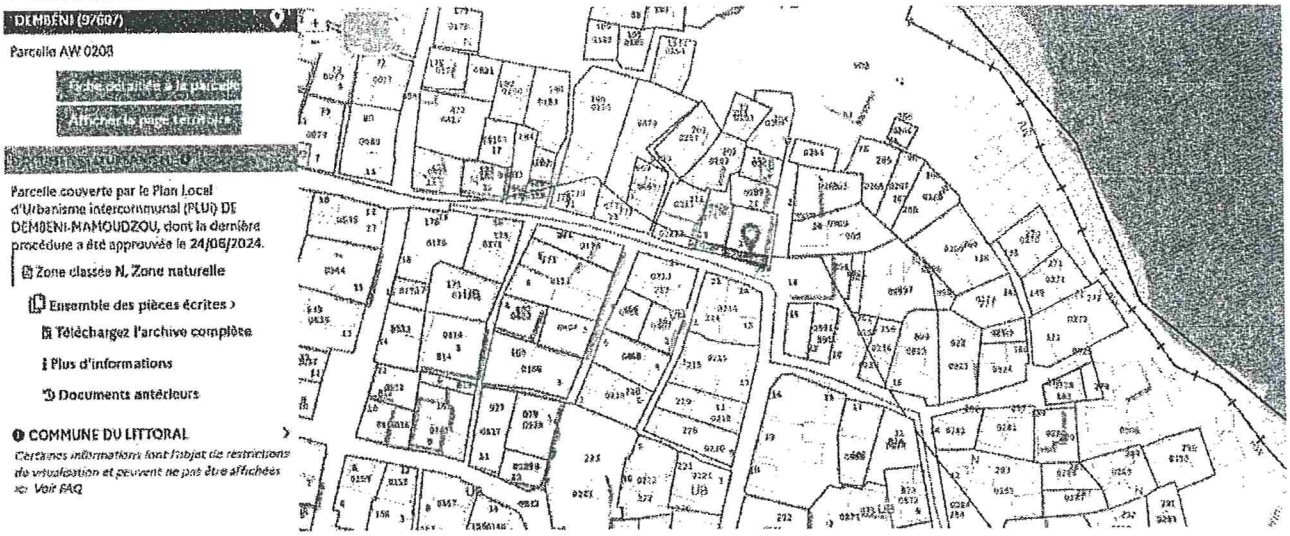
Propriétaire : DEPARTEMENT DE MAYOTTE selon nos applications internes

5.2. Conditions d'occupation

La consultante précise que le bien est libre

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

6 - URBANISME



6.1.Règles actuelles

Le plan local d'urbanisme intercommunal de la CADEMA classe cette parcelle dans la zone N.

La zone naturelle correspond notamment aux espaces boisés ainsi qu'aux cours d'eaux et à leurs abords sur le territoire.

(Pour le surplus, se referer au PLU)

6.2.Date de référence et règles applicables

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par 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 la parcelle 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 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché -sources et critères de recherche – Termes de référence

Les termes de comparaison ont été choisis parmi les mutations à titre onéreux des dernières années pour des biens catégoriels semblables, situés à proximité.

Études réalisées à l'aide des bordereaux analytiques de la CPI connue à ce jour

1*Termes de comparaison à DEMBENI en zone N, de terrain nu inférieur à 2 000 m², de 2023 à 2025.

L'étude de marché réalisée recense neuf termes de comparaison.

N°	Référence CPI de l'acte	Date	Vente/ mutation	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage	Adresse	Superficie	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	2023 P 0004	15/12/2022	Vente/ mutation	Dembéni	Particulier	Particulier	AY	115	N	M'COLO MOJANI	1000	Terrain	47 000,00 €	47,00 €	Terrain nu. Vérif 09/08/2023
2	2023 P 0284	07/02/2023	Vente/ mutation	Dembéni	Particulier	Particulier	AY	117	N	MCOLO MOJA	1000	Terrain	47 000,00 €	47,00 €	Terrain nu Vérif FSM 23/05/2023
3	2023 P 0563	03/04/2023	Vente/ mutation	Dembéni	Particulier	Particulier	AY	112	N	M'COLO MOJA HAJANG UA	1000	Terrain	47 000,00 €	47,00 €	Terrain nu Vérif RM 27/06/2023
4	2023 P 0614	13/04/2023	Vente/ mutation	Dembéni	Particulier	Particulier	AZ	288	N	HAJANGOUA	500	Terrain	2 500,00 €	5,00 €	Vente d'un terrain nu hors procédure de régularisation. Vérif RM 23/08/2023
5	2023 P 0695	29/04/2023	Vente/ mutation	Dembéni	Particulier	Particulier	AN	175	N	DEMBENI	252	Terrain	15 000,00 €	59,52 €	Vente de deux terrains nus, l'un faisant usage de chemin d'accès. Vérif RM 22/06/2023
6	2023 P 0976	14/06/2023	Vente/ mutation	Dembéni	Particulier	Particulier	AM	1805	N	TSARARANO	250	Terrain	15 000,00 €	60,00 €	Vente terrain nu . Vérif RM 24/07/2023
7	2023 P 0994	05/06/2023	Vente/ mutation	Dembéni	Particulier	Particulier	AN	103	N	DEMBENI	500	Terrain	18 000,00 €	36,00 €	Vente d'un terrain nu en zone N, 07/08/2023
8	2023 P 1415	13/09/2023	Vente/ mutation	Dembéni	Particulier	Particulier	AX	327	N	Karovale	200	Terrain	10 000,00 €	50,00 €	Vente d'un terrain en zone N Vérif OM 03/11/2023
9	2023 P 1417	13/09/2023	Vente/ mutation	Dembéni	Particulier	Particulier	AX	315	N	Karovale	261	Terrain	4 000,00 €	15,33 €	Vente d'un terrain en zone N Vérif OM 03/11/2023

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

Valeur moyenne	Valeur médiane	valeur basse	Valeur haute
40,76 €	47,00 €	5,00 €	60,00 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

Les prix par mètre carré varient entre 5 € et 60 € pour des terrains dont la superficie est comprise entre 200 m² et 1 000 m².

Le prix moyen d'un terrain dans la zone N est de 40,76 € le mètre carré.

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.

Le terrain en étude à une superficie de 39 m².

39 x 40,76 = 1 589,64

Le service retiendra la valeur vénale arrondie de : **1 600 €**

Il est rappelé aux consultants que:

*** cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé;**
*** cet avis est un document interne qui n'a pas vocation à être transmis aux vendeurs ou cédants.**

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 acheter à un prix supérieur.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % autorisant le consultant à vendre sans justification particulière jusqu'à un montant minimum de 1 400 €, valeur arrondie.

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.

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-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.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nicolas PATAY

Réf DS : 23125859
Réf OSE : **2025-97607-21100**

Le 19/03/2025

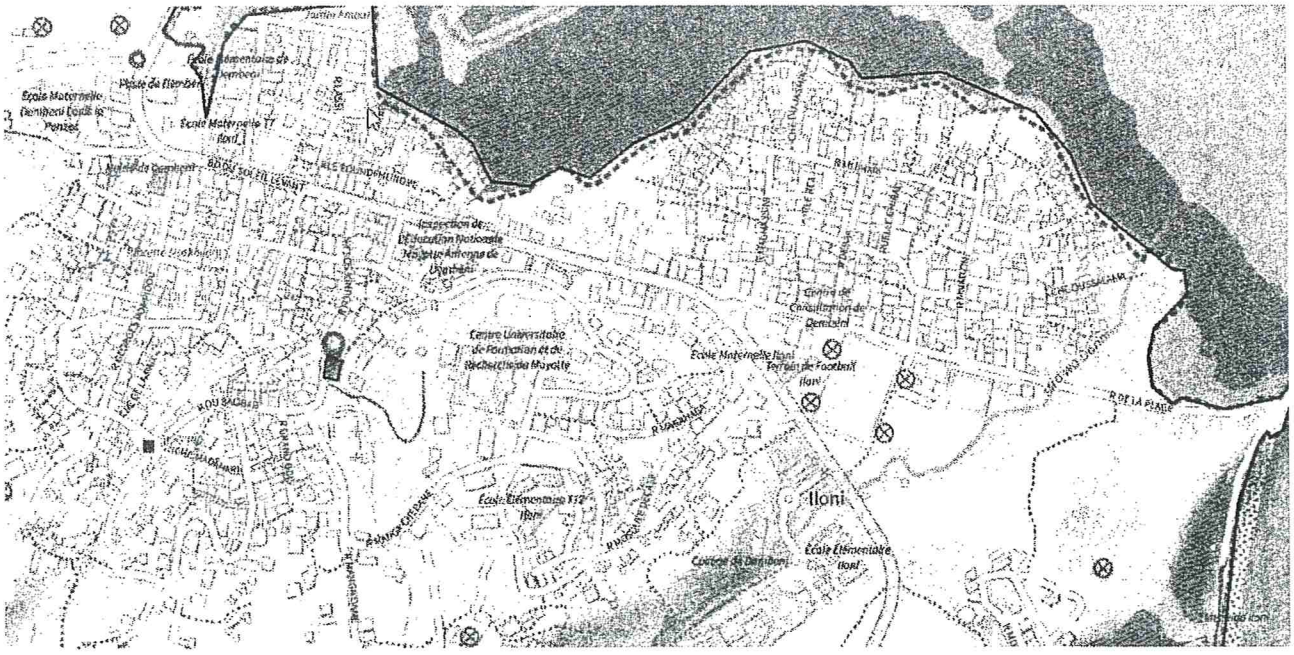
Le Directeur régional des Finances publiques

au

Président du Conseil Départemental

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 U
Adresse du bien :	216 RUE DU BAOBAB 97660 DEMBENI (AV 297)
Valeur :	**26 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

1 - CONSULTANT

Consultant : DEPARTEMENT DE MAYOTTE
Affaire suivie par : Siti-Aminate, Boina GOME, Redacteur
Téléphone : 06 39 25 41 86 , E-mail : siti-aminati.boina@cg976.fr

2 - DATES

de consultation :	19/03/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	19/03/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Transfert en faveur d'une personne physique
Lors de sa réunion du 15 février 2023, la commission du patrimoine et de la propriété foncière a émis un avis favorable pour l'acquisition bénéficiant à OUSSENI Hadidja (dossier 2021-0297). Cependant, aucune référence cadastrale n'a été fournie.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le terrain se trouve dans le nord-est de la municipalité de DEMBENI, à environ 500 mètres de l'université et à environ 1,3 km de l'hôtel de ville.

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

La municipalité de DEMBENI est la seule à héberger une institution d'enseignement supérieur sur l'île, grâce à l'université de formation et de recherche. Cette ville fait partie de la Communauté d'Agglomération de Dembéni – Mamoudzou, connue sous son acronyme Cadema.

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

Accès présumé aux réseaux en fonction du découpage territorial et de l'emplacement. La consultante n'a pas fourni d'informations.
Le site est adjacent à la rue Foundi Soilihi.

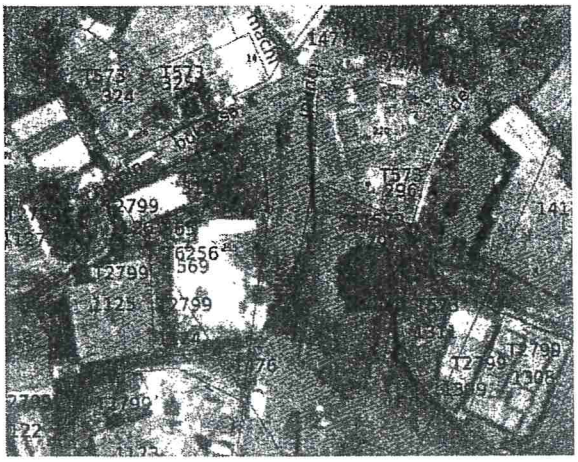
4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Superficie totale de la parcelle (m²)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Présence de bâti (oui/non)
AV	297	DEMBENI	216 RUE DU BAOBAB	367	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	Ub / N	Oui

Vue Cadastre



Vue Aérienne



4.4. Descriptif du bien

Nous sommes en train d'examiner sur lequel figure une maison qui a fait l'objet d'une déclaration d'office par les services fonciers en 2017.

Département	976	Commune	607 - DEMBENI
N° Invariant	607 0036401 Y	Identifiant du local	607 AV 0297 A 01 00 01001

Consistance

Nb salles à manger 1	Nb chambres 1	Nb cuisines < 9m² 1	Nb cuisines > 9m² 0
Nb salles d'eau 1	Nb d'annexes 0		
Surface habitation 42 m²			

Lorsque la consultante nous a contactés, elle n'a demandé qu'une évaluation du terrain. En conséquence, nous allons mener l'étude selon ses instructions.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

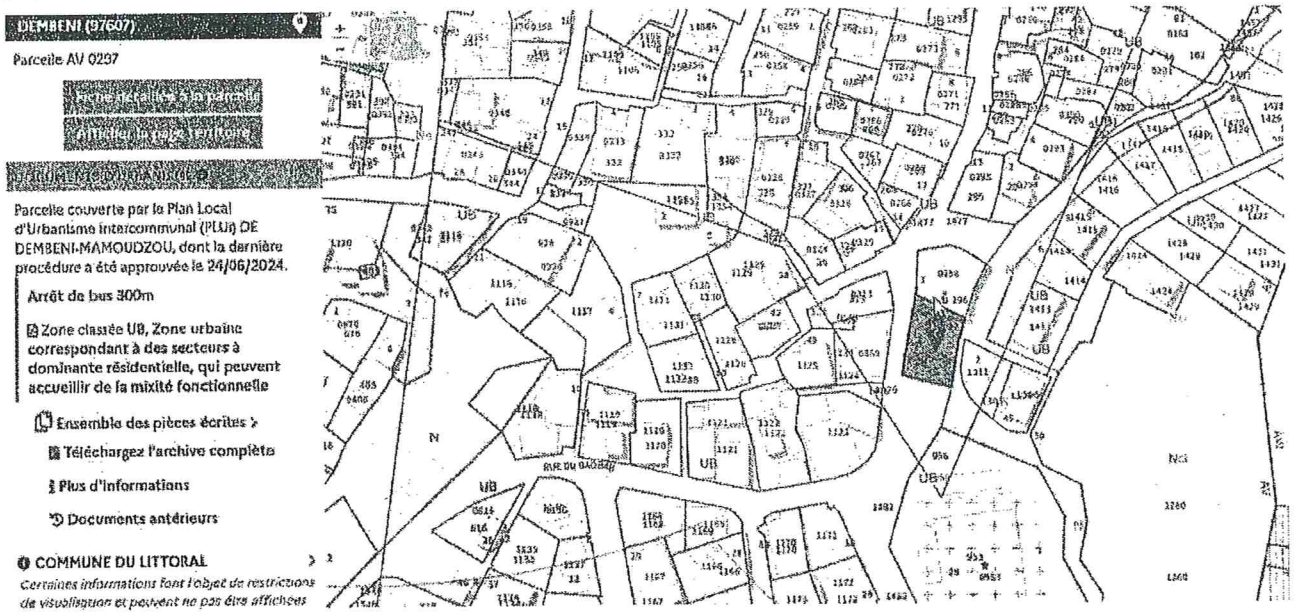
Propriétaire : DEPARTEMENT DE MAYOTTE selon nos applications internes

5.2. Conditions d'occupation

La consultante précise que le bien est libre

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

6 - URBANISME



6.1. Règles actuelles

Le plan local d'urbanisme intercommunal de la CADEMA classe cette parcelle dans les zone N et Ub. La zone U est un sous-secteur de la zone U, c'est donc cette dernière qui sera prise en compte dans cette étude. La zone naturelle n'est pas assez étendue pour être prise en compte dans notre étude.

UB - ZONE URBAINE RESIDENTIELLE

Cette zone correspond à des secteurs à dominante résidentielle, qui peuvent accueillir de la mixité fonctionnelle mais qui ont moins un rôle de centralité.

(Pour le surplus, se referer au PLU)

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par 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 la parcelle 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 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché -sources et critères de recherche – Termes de référence

Les termes de comparaison ont été choisis parmi les mutations à titre onéreux des dernières années pour des biens catégoriels semblables, situés à proximité.

Études réalisées à l'aide des bordereaux analytiques de la CPI connue à ce jour

***Termes de comparaison à DEMBENI en zone U, de terrain nu comprises entre 267 et 467 m², de 2023 à 2025.**

L'étude de marché réalisée recense 10 termes de comparaison.

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

N°	Référence CPI de l'acte	Date	Vente/ mutation	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage	Adresse	Superficie	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	2023 P 1583	25/10/2023	Vente/ mutation	Dembéni	Commune	Particulier	AM	786-798	U	DEMBENI	295	Terrain	9 440,00 €	32,00 €	Vente d'un terrain nu en zone U . (Régularisation supposée) *Vérif OM 18/01/2024*
2	2024 P 0274	20/12/2023	Vente/ mutation	Dembéni	Commune	Particulier		AW 785/ AV 1278	U	241 RUE MANGA CHEBANE	300	Terrain	9 600,00 €	32,00 €	Régularisation d'un terrain ne supportant pas de bâtiment, Vérif NP le 01/10/2024
3	2024 P 0275	20/12/2023	Vente/ mutation	Dembéni	Commune	Particulier		AW 784 / AV 1277	U	257 RUE MANGA CHEBANE	300	Terrain	9 600,00 €	32,00 €	Régularisation d'un terrain ne supportant pas de bâtiment, Vérif NP le 01/10/2024
4	2024 P 0374	25/03/2024	Vente/ mutation	Dembéni	particulier	Particulier	BC	543/544	U	HAJANGO UA	455	Terrain	38 000,00 €	83,52 €	Vente de deux parcelles de terrain contigües, constructible non bâties à DEMBENI, Vérif SA 17/07/2024
5	2024 P 1343	20/08/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Particulier	Particulier	AW	760	U	ILONI	304	Terrain	21 280,00 €	70,00 €	vente de terrain nue avec servitude ; Vérif NP le 16/10/2025
6	2024 P 1344	20/08/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Particulier	Particulier	AW	766	U	ILONI	301	Terrain	21 140,00 €	70,23 €	vente de terrain nue avec servitude ; Vérif NP le 16/10/2025
7	2024 P 1461	18/07/20204	Vente/ mutation	Dembéni	Commune	Particulier	AH	441	U	Ongojou	357	Terrain	42 840,00 €	120,00 €	Vente d'un terrain a batir IS 06/01/2025
8	2024 P 1468	18/09/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Commune	Particulier	AH	442	U	Ongojou	278	Terrain	33 360,00 €	120,00 €	Vente d'un terrain a batir IS 06/01/2025
9	2024 P 1472	19/09/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Particulier	Particulier	AX	418	U	Karovale	406	Terrain	30 000,00 €	73,89 €	Vente d'un terrain nu IS 14/01/2025
10	2025 P 0025	29/12/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Particulier	Particulier	BC	272	U	Dembeni	393	Terrain	35 000,00 €	89,06 €	Vente d'une parcelle de terrain IS 11/02/2025

Valeur moyenne	Valeur médiane	Valeur basse	Valeur haute
72,27 €	72,06 €	32,00 €	120,00 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

Les prix par mètre carré varient entre 32 € et 120 € pour des terrains dont la superficie est comprise entre 278 m² et 455 m².

La valeur moyenne de la zone U est de **72,27 €/M²**.

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.

Le terrain à l'étude a une superficie de 367 m².

367 x 72,27 = 26 523,09

Le service retiendra la valeur vénale arrondie de : **27 000 €**

Il est rappelé aux consultants que:

*** cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé;**
*** cet avis est un document interne qui n'a pas vocation à être transmis aux vendeurs ou cédants.**

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 acheter à un prix supérieur.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % autorisant le consultant à vendre sans justification particulière jusqu'à un montant minimum de 24 000 €, valeur arrondie.

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.

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

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

13 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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.

14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

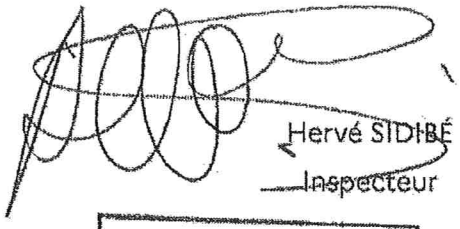
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de Mayotte,

Le Responsable du service Local du Domaine



Hervé SIDIBE
Inspecteur 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.

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-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.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nicolas PATAY

Réf DS : 23126306
Réf OSE : **2025-97607-21106**

Le 20/03/2025

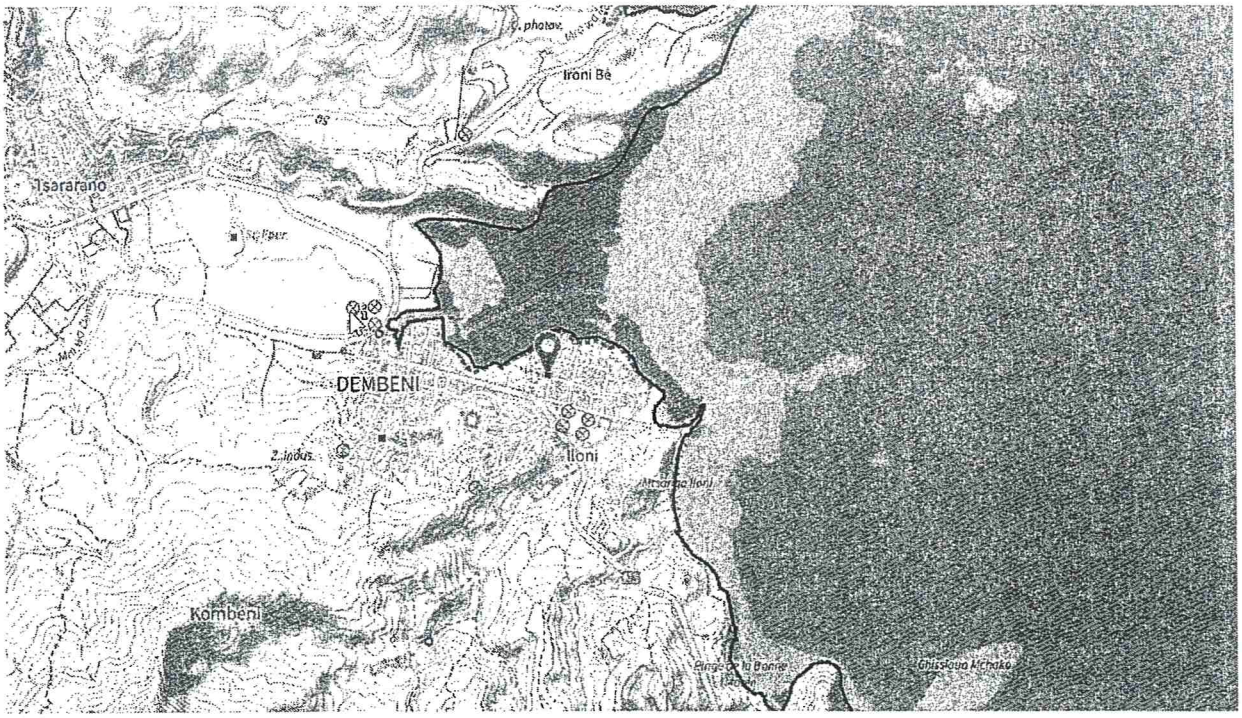
Le Directeur régional des Finances publiques

au

Président du Conseil Départemental

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 U
Adresse du bien :	15 RUE DE LA PLAGE 97660 DEMBENI (AW 601)
Valeur :	**22 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

1 - CONSULTANT

Consultant : DEPARTEMENT DE MAYOTTE
Affaire suivie par : Siti-Aminate, Boina GOME, Redacteur
Téléphone : 06 39 25 41 86 , E-mail : siti-aminati.boina@cg976.fr

2 - DATES

de consultation :	19/03/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	19/03/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☑
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☑
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Transfert en faveur d'une personne physique
Le procès-verbal de la réunion de la commission du patrimoine et de la propriété foncière du 15 février 2023 approuve une acquisition au profit de MADI mariame. Le numéro de dossier est le 2021-0407, mais aucune référence cadastrale n'est fournie.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le terrain se trouve dans le nord-est de la municipalité de DEMBENI, à environ 550 mètres de l'université et à environ 800 mètres de l'hôtel de ville.

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

La municipalité de DEMBENI est la seule à héberger une institution d'enseignement supérieur sur l'île, grâce à l'université de formation et de recherche. Cette ville fait partie de la Communauté d'Agglomération de Dembéni – Mamoudzou, connue sous son acronyme Cadema.

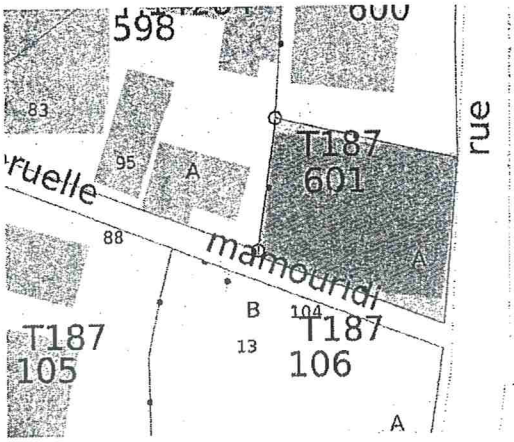
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Accès présumé aux réseaux en fonction du découpage territorial et de l'emplacement. La consultante n'a pas fourni d'informations.
La parcelle à un accès direct à la voirie avec la ruelle Mamouridi et la rue Magnassini

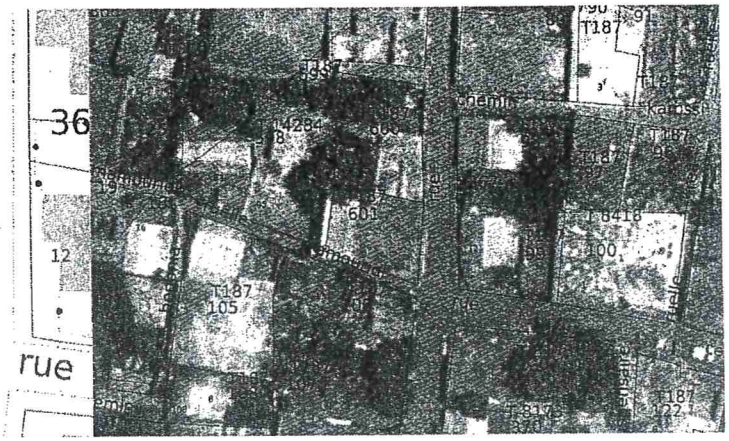
4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Superficie totale de la parcelle (m²)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Présence de bât (oui/non)
AW	601	DEMBENI	15 RUE DE LA PLAGE	190	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	Ub	Oui

Vue Cadastre



Vue Aérienne



4.4. Descriptif du bien

Il est question d'un terrain sur lequel se trouve un bâtiment ayant fait l'objet d'une évaluation d'office par les services fonciers en 2024.

Département	976	Commune	607 - DEMBENI
N° Invariant	607 0049665 N	Identifiant du local	607 AW 0601 A 01 00 01001

Consistance

Nb salles à manger 1	Nb chambres 5	Nb cuisines < 9m² 0	Nb cuisines ≥ 9m² 1
Nb salles d'eau 2	Nb d'annexes 0		
Surface habitation 172 m²			

Lorsque la consultante nous a contactés, elle n'a demandé qu'une évaluation du terrain. En conséquence, nous allons mener l'étude selon ses instructions.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

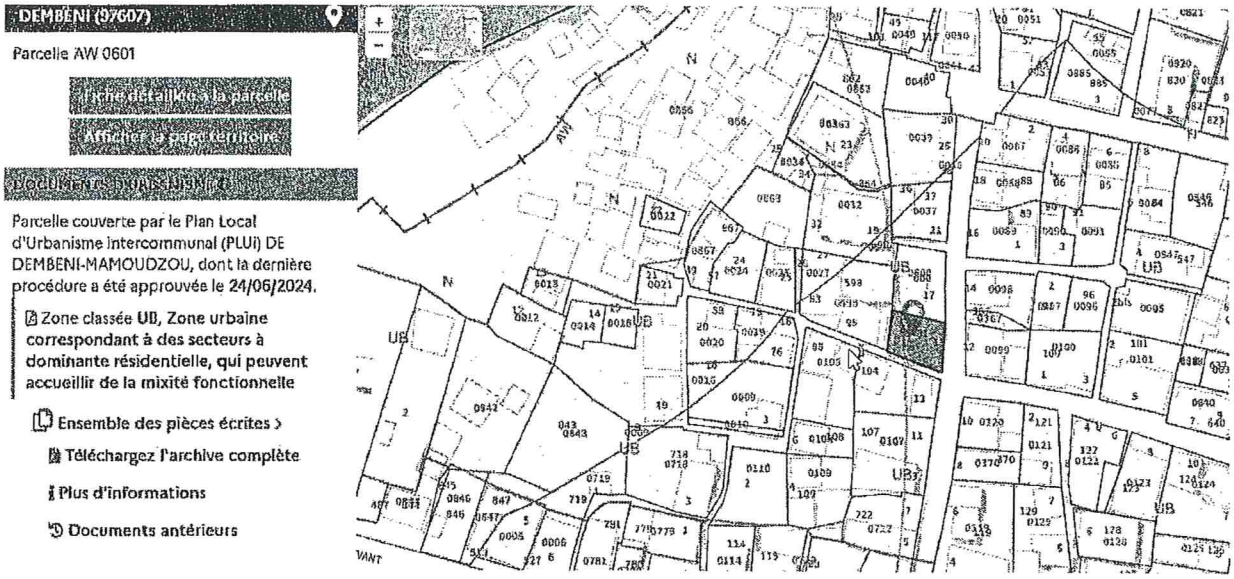
Propriétaire : DEPARTEMENT DE MAYOTTE selon nos applications internes

5.2. Conditions d'occupation

La consultante précise que le bien est libre

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

6 - URBANISME



6.1.Règles actuelles

Le plan local d'urbanisme intercommunal de la CADEMA classe cette parcelle dans la zone Ub. La zone U est un sous-secteur de la zone U, c'est donc cette dernière qui sera prise en compte dans cette étude.

UB - ZONE URBAINE RESIDENTIELLE

Cette zone correspond à des secteurs à dominante résidentielle, qui peuvent accueillir de la mixité fonctionnelle mais qui ont moins un rôle de centralité.

(Pour le surplus, se referer au PLU)

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par 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 la parcelle 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 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché -sources et critères de recherche – Termes de référence

Les termes de comparaison ont été choisis parmi les mutations à titre onéreux des dernières années pour des biens catégoriels semblables, situés à proximité.

Études réalisées à l'aide des bordereaux analytiques de la CPI connue à ce jour

<u>*Termes de comparaison à DEMBENI en zone U, de terrain nu inférieur à 290 m² de 2024 à 2025</u>

L'étude de marché réalisée recense onze termes de comparaison.

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

N°	Référence CPI de l'acte	Date	Vente/ mutation	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage	Adresse	Superficie	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	2024 P 0995	25/06/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Commune	Particulier	AH	439	U	Ongojou	118	Terrain	14 160,00 €	120,00 €	Vente d'une parcelle de terrain IS 05/02/2025
2	2024 P 0029	20/12/2023	Vente/ mutation	Dembéni	Commune	Particulier	AM	1929/1927/ 1931/1932	U	DEMBENI	216	Terrain	9 828,00 €	45,50 €	Cession de bien cadasté AM 1929(N), AM 1927(Uc), AM 1931(Uc) et AM 1932(N 50 %) (Uc 50%). L'acte est accompagné de l'attestation rectificative 24 P 402. Vérif SA 10/07/2024
3	2024 P 0965	25/06/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Particulier	Particulier	AH	435	U	Ongojou	118	Terrain	14 160,00 €	120,00 €	Vente d'un terrain a bâtir IS 06/01/2025
4	2024 P 0967	25/06/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Commune	Particulier	AH	438	U	Ongojou	157	Terrain	18 840,00 €	120,00 €	Vente d'un terrain a bâtir IS 06/01/2025
5	2024 P 0996	25/07/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Commune	Particulier	AH	425	U	Ongoujou	146	Terrain	17 520,00 €	120,00 €	Vente d'une parcelle de terrain IS 05/02/2025
6	2024 P 1000	25/06/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Commune	Particulier	AH	424	U	Ongojou	146	Terrain	17 520,00 €	120,00 €	Vente d'un terrain a bâtir IS 05/02/2025
7	2024 P 1224	11/06/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Particulier	Particulier	AN	202	U	14 Rue Maevadoua ni	227	Terrain	19 000,00 €	83,70 €	Vente d'un terrain nue IS 02/01/2025
8	2024 P 1459	18/09/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Commune	Particulier	AH	396	U	Ongojou	161	Terrain	19 320,00 €	120,00 €	Vente d'un terrain a bâtir IS 14/01/2025
9	2024 P 1468	18/09/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Commune	Particulier	AH	442	U	Ongojou	278	Terrain	33 360,00 €	120,00 €	Vente d'un terrain a bâtir is 06/01/2025
10	2024 P 1470	18/09/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Commune	Particulier	AH	436	U	Ongojou	218	Terrain	26 160,00 €	120,00 €	Vente d'un terrain a bâtir IS 14/01/2025
11	2024 P 1471	18/09/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Commune	Particulier	AH	426	U	Ongojou	146	Terrain	17 520,00 €	120,00 €	Vente d'un terrain a bâtir IS 14/01/2025

Vente moyenne	Valeur médiane	Valeur basse	Valeur haute
116,37 €	120,00 €	83,70 €	120,00 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

Les prix par mètre carré varient entre 83,70 € et 120 € pour des terrains dont la superficie est comprise entre 118 m² et 278 m².

La valeur moyenne de la zone U est de **116,37 €/m².**

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.

Les terrains à l'étude ont une superficie de 190 m².

190 x 116,37 = 22 110,30

Le service retiendra la valeur vénale arrondie de : **22 000 €**

Il est rappelé aux consultants que:

*** cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé;**
*** cet avis est un document interne qui n'a pas vocation à être transmis aux vendeurs ou cédants.**

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 acheter à un prix supérieur.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % autorisant le consultant à vendre sans justification particulière jusqu'à un montant minimum de 20 000 €, valeur arrondie.

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.

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

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

13 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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.

14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

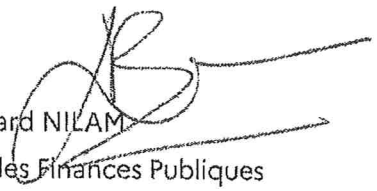
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de Mayotte,

Le Responsable du service Local du Domaine



Jean-Bernard NILAM

Inspecteur Principal 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.

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-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.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nicolas PATAY

Réf DS : 23149790
Réf OSE : **2025-97610-21512**

Le 25/03/2025

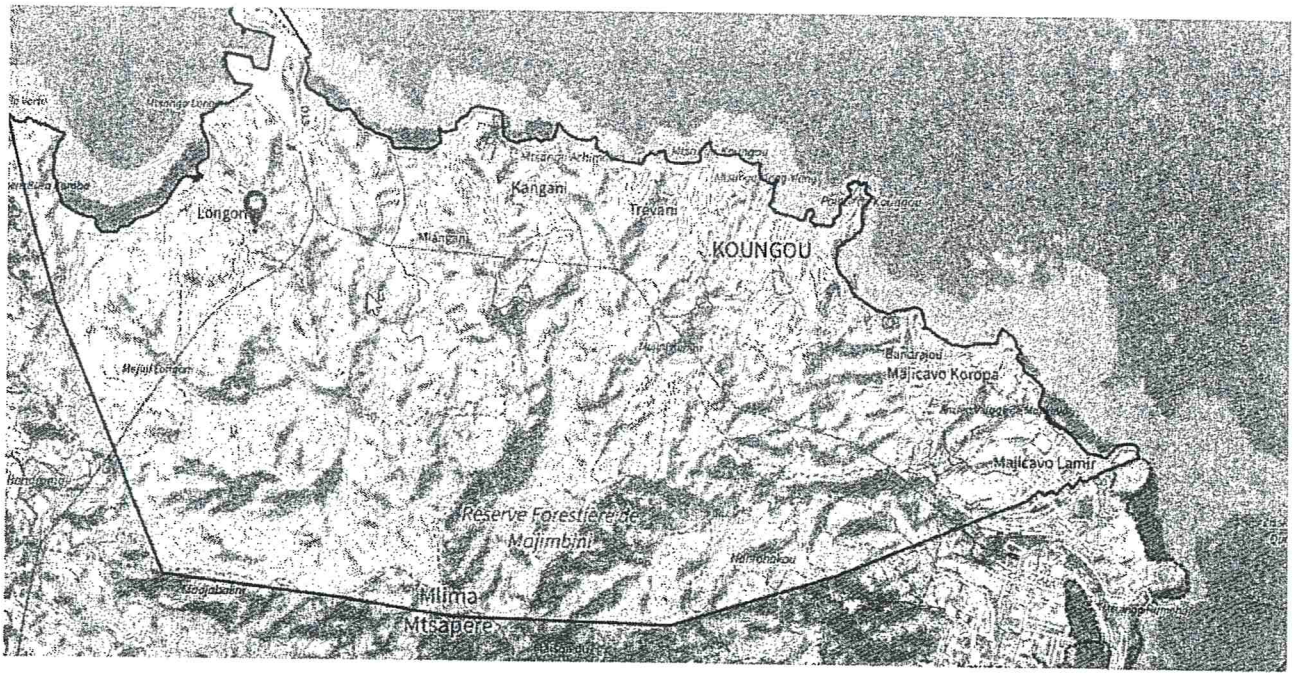
Le Directeur régional des Finances publiques

au

Président du Conseil Départemental

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 U
Adresse du bien :	-- LONGONI 97600 KOUNGOU (AD 405)
Valeur :	**31 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

1 - CONSULTANT

Consultant : DEPARTEMENT DE MAYOTTE
Affaire suivie par : Siti-Aminate, Boina GOME, Rédacteur
Téléphone : 06 39 25 41 86 , E-mail : siti-aminati.boina@cg976.fr

2 - DATES

de consultation :	20/03/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	20/03/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Transfert en faveur d'une personne physique
Le compte rendu de la séance de la commission du patrimoine et du foncier du 15 février 2023 émet un avis favorable pour une acquisition au bénéfice de SANDA MOUSSA Assiata. Le numéro de dossier est le 2014-0247, mais aucune référence cadastrale n'est indiquée.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le terrain se situe dans le nord-ouest de la ville de KOUNGOU, à proximité immédiate d'une école primaire, et à environ 8,3 kilomètres de l'hôtel de ville.

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

KOUNGOU, une ville du nord du département, abrite le seul port commercial de Mayotte, Longoni. Elle fait également partie de la communauté d'agglomération du Grand Nord.

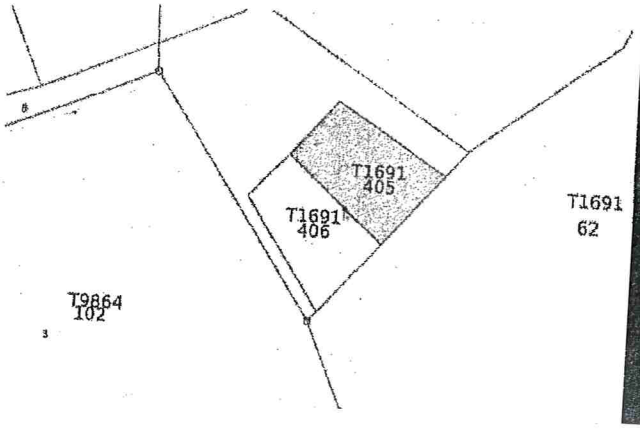
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Supposition d'accès aux réseaux grâce au découpage territorial . (Aucune information fournie par la consultante)
La parcelle est enclavée et ne bénéficie pas d'un accès direct à une route.

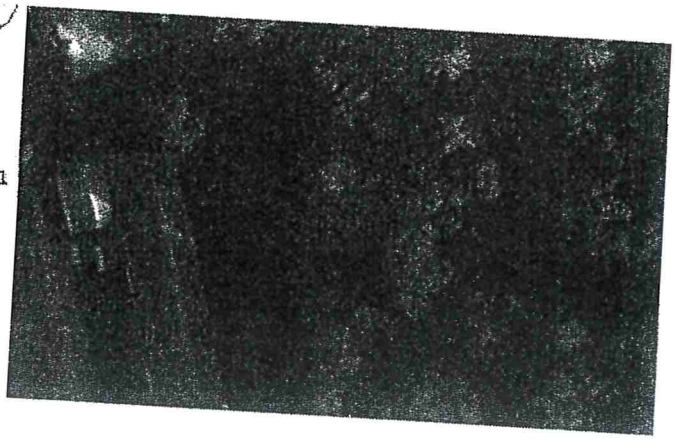
4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Superficie totale de la parcelle (m²)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Présence de bâti (oui/non)
AD	405	KOUNGOU	-- LONGONI	259	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	Ub	Oui

Vue Cadastre



Vue Aérienne



4.4. Descriptif du bien

Ce terrain abrite un bâtiment qui n'est pas connue des services fonciers.
Lors de sa saisine, la consultante ne demande pas d'évaluation du bâti. L'évaluation sera faite conformément à sa demande.

5 – SITUATION JURIDIQUE

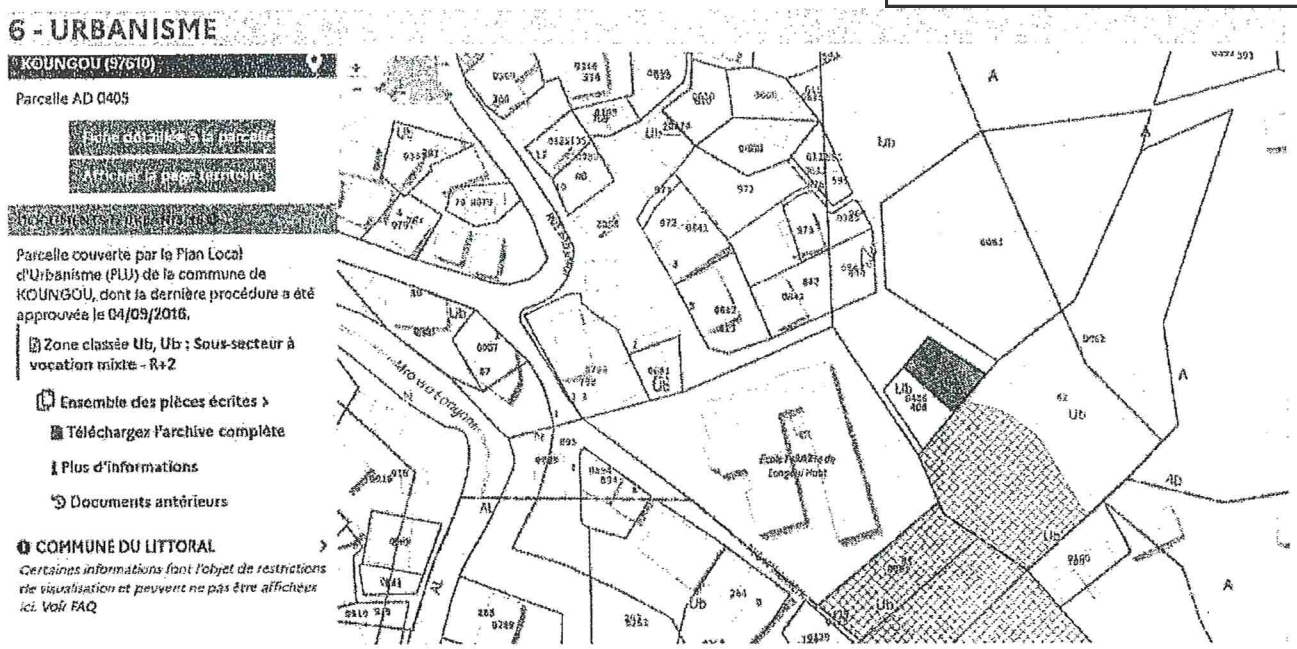
5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : DEPARTEMENT DE MAYOTTE selon nos applications internes

5.2. Conditions d'occupation

La consultante précise que le bien est libre

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE



6.1.Règles actuelles

Le plan local d'urbanisme de KOUNGOU classe cette parcelle dans la zone Ub. La zone Ub étant un sous-secteur de la zone U, c'est donc cette dernière qu'on prendra en considération.

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés, ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les sous-secteurs Ub, sont des espaces vocation mixte de renouvellement urbain destinés aux logements, aux activités de services et de commerces de proximités.

(Pour le surplus, se referer au PLU).

6.2.Date de référence et règles applicables

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par 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 la parcelle 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 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché -sources et critères de recherche – Termes de référence

Les termes de comparaison ont été choisis parmi les mutations à titre onéreux sur des biens catégoriels similaires situés à proximité.

Études réalisées à l'aide des bordereaux analytiques de la CPI connu à ce jour

***Termes de comparaison à KOUNGOU, en zone U, de terrains nus inférieurs à 1 000 m², de 2023 à 2025**

L'étude de marché réalisée recense onze termes de comparaison.

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

N°	Référence CPI de l'acte	Date	Vente/ mutation	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage	Adresse	Superficie	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	2023 P 0184	19/01/2023	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Particulier	AT	319	U	VILLAGE DE KOUNGOU	587	Terrain	123 000,00 €	209,54 €	Terrain nu, Vérif FSM 12/05/2023
2	2023 P 0231	26/01/2023	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Particulier	BO	206	U	VILLAGE DE KOUNGOU	97	Terrain	6 000,00 €	61,86 €	Terrain nu, Vérif FSM 12/05/2023
3	2023 P 0392	02/02/2023	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Société	AT	238	U	97600 KOUNGOU	429	Terrain	12 655,50 €	29,50 €	Terrain nu Vérif FSM 22/05/2023
4	2023 P 0757	26/04/2023	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Particulier	BO	762	U	16 RUE BEZOU KOROPA	431	Terrain	6 000,00 €	13,92 €	Parcelle de terrain constructible, bâtie par et aux frais de l'acquéreur. Vérif RM 26/06/2023
5	2023 P 0798	14/04/2023	Vente/ mutation	Koungou	CDM	Particulier	BM	538	U	Majicavo-Lamir	127	Terrain	127,00 €	1,00 €	Reconnaissance de propriété définitive. Vérif RM 28/06/2023
6	2023 P 0969	09/07/2023	Vente/ mutation	Koungou	Commune	Particulier	BK	879	U	1 CHE BAS DE LA FONTAINE	402	Terrain	18 572,00 €	46,20 €	Vente terrain nu en zone UA, Vérif RM 18/07/2023
7	2023 P 0971	09/07/2023	Vente/ mutation	Koungou	Commune	Particulier	AS	482	U	KANGANI 97600 KOUNGOU	532	Terrain	4 788,00 €	9,00 €	Vente terrain nu situé en zone UB, en zone N et en zone 2AUc également. RM
8	2023 P 1502	18/09/2023	Vente/ mutation	Koungou	Société	Société	AT	265-318	U	KANGANI	930	Terrain	189 000,00 €	203,23 €	vente d'un tènement foncier composé de deux parcelles de terrain nu classé en zone UA et pour partie en zone N pour une valeur de 189 000€
9	2024 P 0024	30/11/2023	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Particulier	BO	843/844	U	Rue Digole – Koropa	400	Terrain	7 000,00 €	17,50 €	Vente de terrain, presence d'un batiment et local commercial non pris en compte dans l'acte IS 3/12/2024
10	2024 P 0378	08/03/2024	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Société	AT	289	U	Trevani	724	Terrain	250 000,00 €	345,30 €	Vente d'un terrain nu classé zone IS 9/12/2024
11	2024 P 0560	15/07/2024	Vente/ mutation	Koungou	Société	Société	AT	445/443	U	Village de Koungou	950	Terrain	225 000,00 €	236,84 €	Vente de 2 terrain a batir en zone IS 9/12/2024

Les termes 5, 7 et 8 seront exclus de l'étude. La raison derrière cette décision concerne les termes 7et 8, qui comportent deux zones distinctes, et le terme 5, qui correspond à une opération de régularisation.
Cette démarche, menée par une entité territoriale, vise à vendre des terres à des résidents actuels et passés, leur accordant ainsi un titre de propriété. Le tarif, relativement abordable, est destiné à couvrir les frais administratifs. Il ne représente pas véritablement la valeur réelle du marché.

Cela donne lieu aux données pour les huit termes restants :

Valeur moyenne	Valeur médiane	Valeur basse	Valeur haute
120,08 €	54,03 €	13,92 €	345,30 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

Les prix par mètre carré varient entre 13,92 € et 345,30 € pour des terrains dont la superficie est comprise entre 97 m² et 950 m².

La valeur moyenne de la zone U est de **120,08 €/m².**

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

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.

Le terrain à une superfice de 259 m².

259 x 120,08 = 31 100,72

Le service retiendra la valeur vénale arrondie de : **31 000 €**

Il est rappelé aux consultants que:

*** cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé;**
*** cet avis est un document interne qui n'a pas vocation à être transmis aux vendeurs ou cédants.**

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 acheter à un prix supérieur.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % autorisant le consultant à vendre sans justification particulière jusqu'à un montant minimum de 28 000 €, valeur arrondie.

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.

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

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

13 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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.

14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de Mayotte,



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.

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-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.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nicolas PATAY

Réf DS : 23150092
Réf OSE : **2025-97610-21524**

Le 25/03/2025

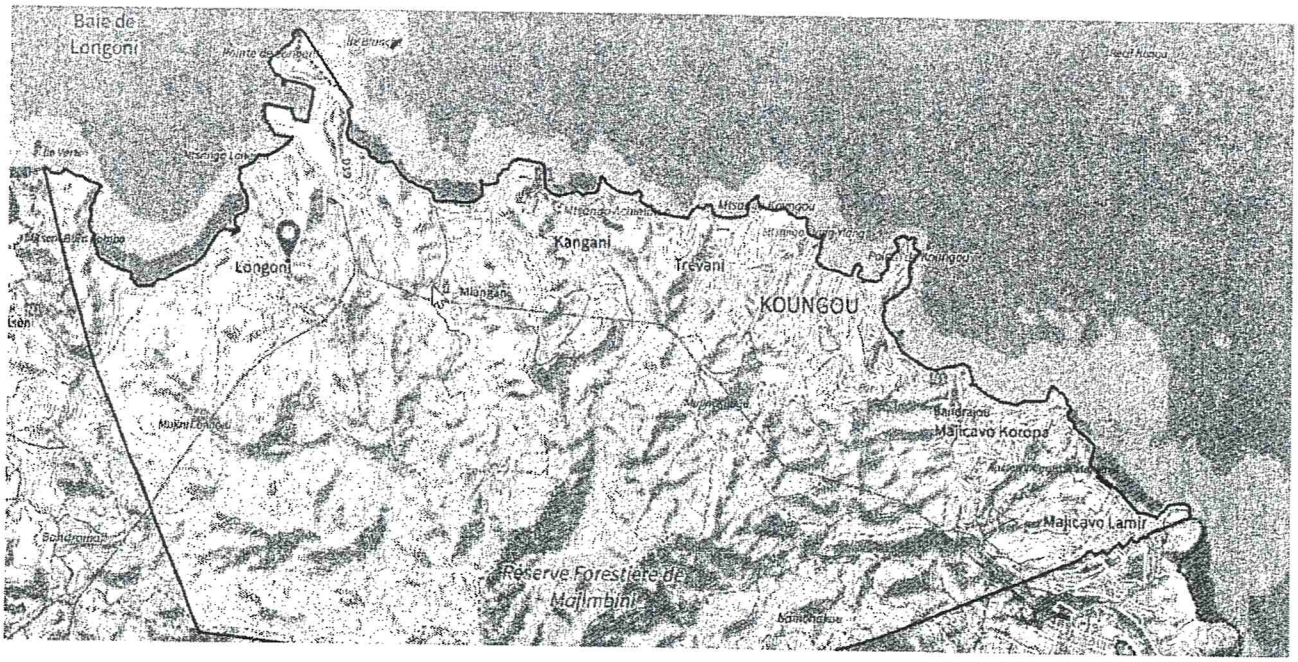
Le Directeur régional des Finances publiques

au

Président du Conseil Départemental

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 U
Adresse du bien :	-- LONGONI 97600 KOUNGOU (AD 800)
Valeur :	**34 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

1 - CONSULTANT

Consultant : DEPARTEMENT DE MAYOTTE
Affaire suivie par : Siti-Aminate, Boina GOME, Rédacteur
Téléphone : 06 39 25 41 86 , E-mail : siti-aminati.boina@cg976.fr

2 - DATES

de consultation :	20/03/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	20/03/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Transfert en faveur d'une personne physique
Le compte rendu de la séance de la commission du patrimoine et du foncier du 15 février 2023 émet un avis favorable pour une acquisition au bénéfice de MOUHOUDHOIR ABDALLAH Nadjati. Le numéro de dossier est le ~~2014-0247~~ 2021-410, mais aucune référence cadastrale n'est indiquée.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le terrain se situe dans le nord-ouest de la ville de KOUNGOU, à environ 350 mètres d'une école primaire, et à environ 8,3 kilomètres de l'hôtel de ville.

KOUNGOU, une ville du nord du département, abrite le seul port commercial de Mayotte, Longoni. Elle fait également partie de la communauté d'agglomération du Grand Nord.

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

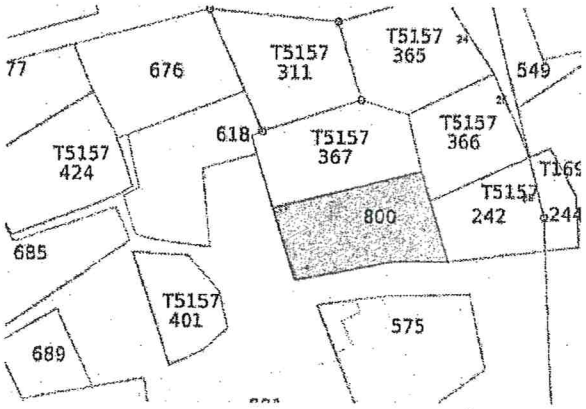
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Supposition d'accès aux réseaux grâce au découpage territorial . (Aucune information fournie par la consultante)
La parcelle est enclavée et ne bénéficie pas d'un accès direct à une route.

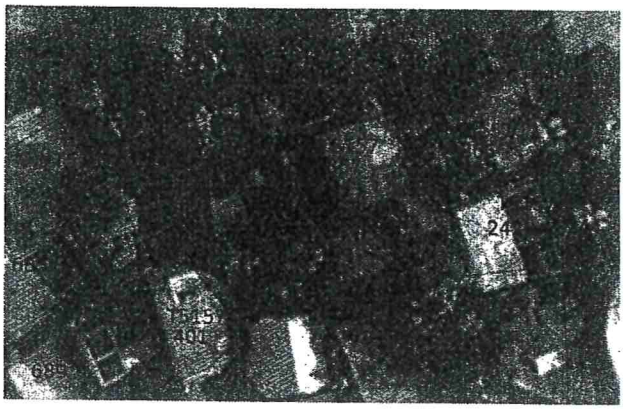
4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Superficie totale de la parcelle (m²)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Présence de bâti (oui/non)
AD	800	KOUNGOU	--LONGONI	280	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	Ub	Oui

Vue Cadastre



Vue Aérienne



4.4. Descriptif du bien

Selon la vue aérienne, ce terrain abrite trois bâtiments. Toutefois, les services fonciers n'en connaissent que deux : une maison de 143 m² et une seconde de 127 m². En 2017, ces deux résidences ont fait l'objet de déclarations d'office.

Département	976	Commune	610 - KOUNGOU
N° Invariant	610 0038836 T	Identifiant du local	610 AD 0800 A 01 00 01001

Consistance

Nb salles à manger 1	Nb chambres 4	Nb cuisines < 9m² 1	Nb cuisines > 9m² 0
Nb salles d'eau 1	Nb d'annexes 0		
Surface habitation 143 m²			

Département	976	Commune	610 - KOUNGOU
N° Invariant	610 0038837 N	Identifiant du local	610 AD 0800 B 01 00 01001

Consistance

Nb salles à manger 1	Nb chambres 3	Nb cuisines < 9m² 1	Nb cuisines > 9m² 0
Nb salles d'eau 1	Nb d'annexes 0		
Surface habitation 127 m²			

Lors de sa saisine, la consultante ne demande pas d'évaluation du bâti. L'évaluation sera faite conformément à sa demande.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

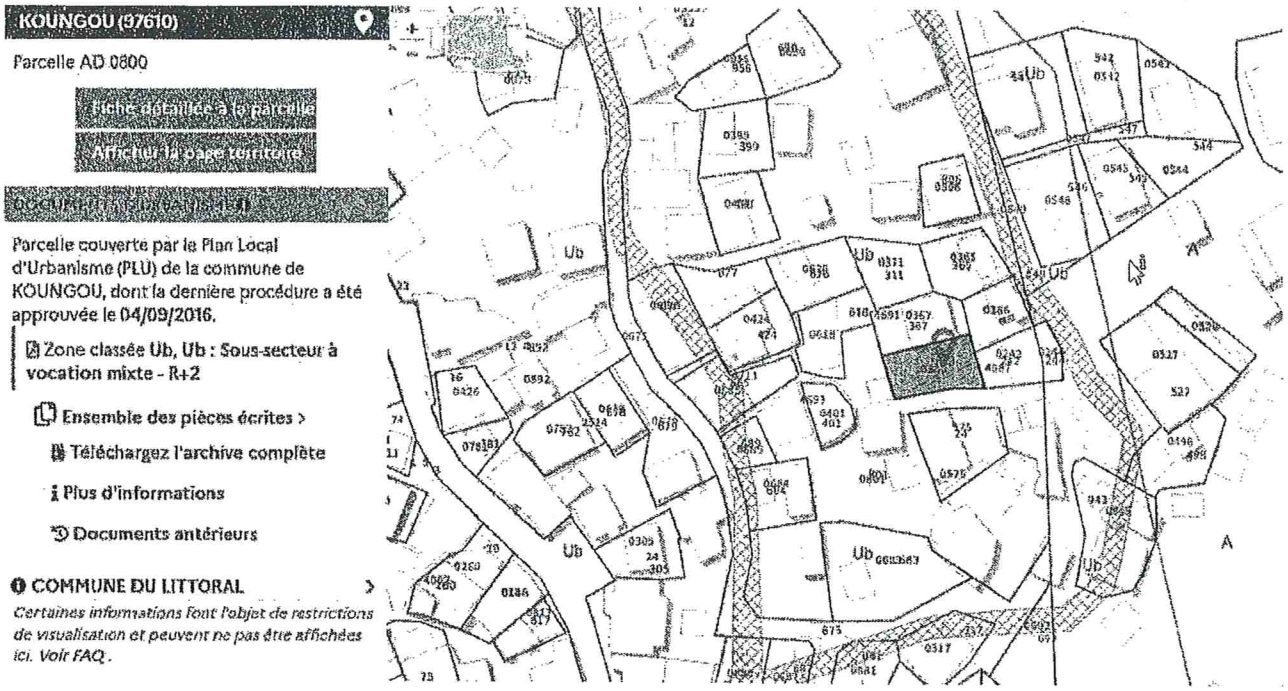
Propriétaire : DEPARTEMENT DE MAYOTTE selon nos applications internes

5.2. Conditions d'occupation

La consultante précise que le bien est libre

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

6 - URBANISME



6.1.Règles actuelles

Le plan local d'urbanisme de KOUNGOU classe cette parcelle dans la zone Ub. La zone Ub étant un sous-secteur de la zone U, c'est donc cette dernière qu'on prendra en considération.

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés, ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les sous-secteurs Ub, sont des espaces vocation mixte de renouvellement urbain destinés aux logements, aux activités de services et de commerces de proximités.

(Pour le surplus, se referer au PLU).

6.2.Date de référence et règles applicables

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par 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 la parcelle 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.

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché -sources et critères de recherche – Termes de référence

Les termes de comparaison ont été choisis parmi les mutations à titre onéreux sur des biens catégoriels similaires situés à proximité.

Études réalisées à l'aide des bordereaux analytiques de la CPI connu à ce jour

***Termes de comparaison à KOUNGOU, en zone U, de terrains nus inférieurs à 1 000 m², de 2023 à 2025**

L'étude de marché réalisée recense onze termes de comparaison.

N°	Référence CPI de l'acte	Date	Vente/ mutation	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage	Adresse	Superficie	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	2023 P 0184	19/01/2023	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Particulier	AT	319	U	VILLAGE DE KOUNGOU	587	Terrain	123 000,00 €	209,54 €	Terrain nu. Vérif FSM 12/05/2023
2	2023 P 0231	26/01/2023	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Particulier	BO	206	U	VILLAGE DE KOUNGOU	97	Terrain	6 000,00 €	61,86 €	Terrain nu. Vérif FSM 12/05/2023
3	2023 P 0392	02/02/2023	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Société	AT	238	U	97600 KOUNGOU	429	Terrain	12 655,50 €	29,50 €	Terrain nu Vérif FSM 22/05/2023
4	2023 P 0757	26/04/2023	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Particulier	BO	762	U	16 RUE BEZOU KOROPA	431	Terrain	6 000,00 €	13,92 €	Parcelle de terrain constructible, bâtie par et aux frais de l'acquéreur. Vérif RM 26/06/2023
5	2023 P 0798	14/04/2023	Vente/ mutation	Koungou	CDM	Particulier	BM	538	U	Majicavo-Lamir	127	Terrain	127,00 €	1,00 €	Reconnaissance de propriété définitive. Vérif RM 26/06/2023
6	2023 P 0969	09/07/2023	Vente/ mutation	Koungou	Commune	Particulier	BK	879	U	1 CHE BAS DE LA FONTAINE	402	Terrain	18 572,00 €	46,20 €	Vente terrain nu en zone UA. Vérif RM 18/07/2023
7	2023 P 0971	09/07/2023	Vente/ mutation	Koungou	Commune	Particulier	AS	482	U	KANGANI 97600 KOUNGOU	532	Terrain	4 788,00 €	9,00 €	Vente terrain nu situé en zone UB, en zone N et en zone 2AUc également. RM
8	2023 P 1502	18/09/2023	Vente/ mutation	Koungou	Société	Société	AT	265-318	U	KANGANI	930	Terrain	189 000,00 €	203,23 €	vente d'un tènement foncier composé de deux parcelles de terrain nu classé en zone UA et pour partie en zone N pour une valeur de 189 000€
9	2024 P 0024	30/11/2023	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Particulier	BO	843/844	U	Rue Digole – Koropa	400	Terrain	7 000,00 €	17,50 €	Vente de terrain, presence d'un batiment et local commercial non pris en compte dans l'acte IS 3/12/2024
10	2024 P 0378	08/03/2024	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Société	AT	289	U	Trevani	724	Terrain	250 000,00 €	345,30 €	Vente d'un terrain nu classé zone IS 9/12/2024
11	2024 P 0560	15/07/2024	Vente/ mutation	Koungou	Société	Société	AT	445/443	U	Village de Koungou	950	Terrain	225 000,00 €	236,84 €	Vente de 2 terrain a batir en zone IS 9/12/2024

Les termes 5, 7 et 8 seront exclus de l'étude. La raison derrière cette décision concerne les termes 7et 8, qui comportent deux zones distinctes, et le terme 5, qui correspond à une opération de régularisation.
Cette démarche, menée par une entité territoriale, vise à vendre des terres à des résidents actuels et passés, leur accordant ainsi un titre de propriété. Le tarif, relativement abordable, est destiné à couvrir les frais administratifs. Il ne représente pas véritablement la valeur réelle du marché.

Cela donne lieu aux données pour les huit termes restants :

Valeur moyenne	Valeur médiane	Valeur basse	Valeur haute
120,08 €	54,03 €	13,92 €	345,30 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

Les prix par mètre carré varient entre 13,92 € et 345,30 € pour des terrains dont la superficie est comprise entre 97 m² et 950 m².

La valeur moyenne de la zone U est de **120,08 €/m².**

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

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.

Le terrain à une superfice de 280 m².

280 x 120,08 = 33 622,40

Le service retiendra la valeur vénale arrondie de : **34 000 €**

Il est rappelé aux consultants que:

*** cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé;**
*** cet avis est un document interne qui n'a pas vocation à être transmis aux vendeurs ou cédants.**

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 acheter à un prix supérieur.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % autorisant le consultant à vendre sans justification particulière jusqu'à un montant minimum de 28 000 €, valeur arrondie.

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.

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

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

13 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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.

14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de Mayotte,



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.

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-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.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hervé SIDIBÉ

Réf DS : **23126731**
Réf OSE : **2025-97611-21118**

Le 20/03/2025

Le Directeur régional des Finances publiques

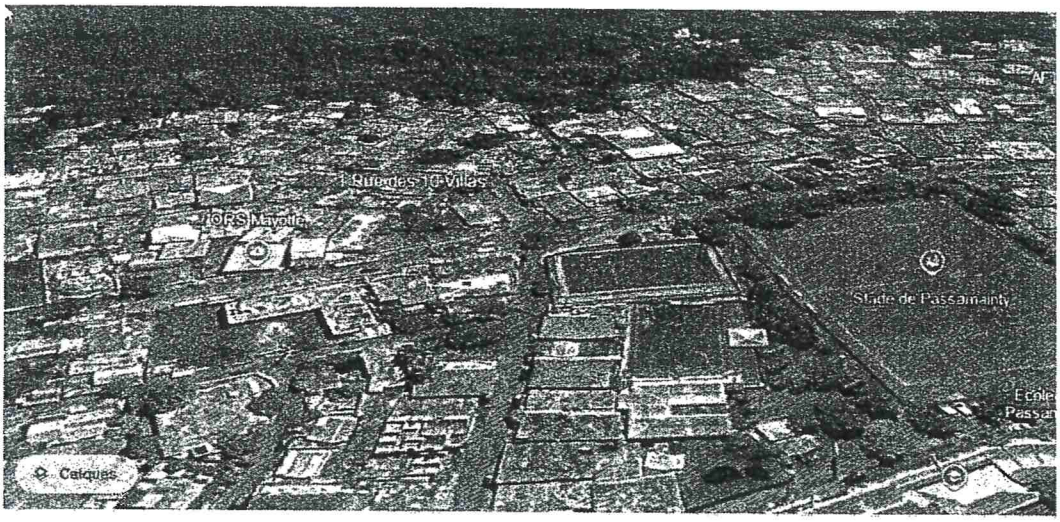
à

Monsieur le Président du

DEPARTEMENT 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 :	Parcelle en zone U
Adresse du bien :	1 RUE DES 10 VILLAS 97600 MAMOUDZOU (BR 1389)
Valeur :	**38 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

1 - CONSULTANT

Consultant : DEPARTEMENT DE MAYOTTE
Affaire suivie par : DJADJOU Zaina, Redacteur
Téléphone : 06 39 21 29 42 , E-mail : zaina.djadjou@cg976.fr

2 - DATES

de consultation :	19/03/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	19/03/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession au profit d'une personne privée.
Le procès-verbal de la commission du patrimoine et du foncier, en date du 15 février 2023, émet un avis favorable pour l'acquisition par Mme MAOULIDA Houssounati et Consorts.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La parcelle de 482 M² se situe au sud de la commune de MAMOUDZOU, lieu-dit PASSAMAINTY. Il se trouve en bord de route, à 100 M du stade de la localité.

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

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

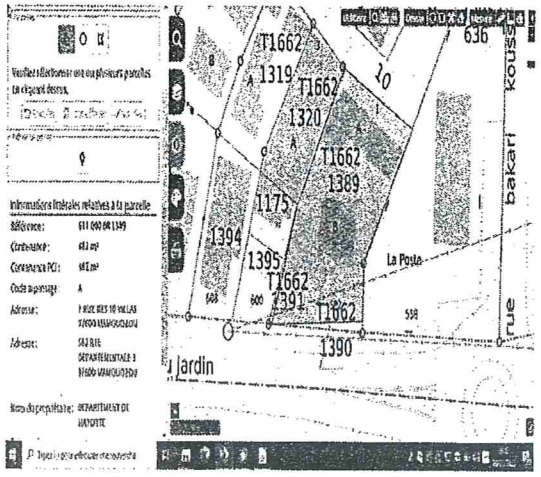
Hypothèse d'accès aux réseaux grâce au découpage territorial et au fait que le terrain se trouve dans une zone résidentielle (aucune information fournie par la consultante).

Le site est accessible depuis l'impasse de Majunga et la rue du dispensaire.

4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Superficie totale de la parcelle (m²)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Présence de bâti (oui/non)
BR	1389	MAMOUDZOU	1 RUE DES 10 VILLAS	482	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	Ua	Oui

Vue cadastre



Vue géofoncier



4.4. Descriptif du bien

La parcelle BR 1389 se situe en pleine zone urbanisée au niveau du rond point de PASSAMINTY. Il bénéficie d'une situation privilégiée, à proximité du stade de la localité.

Seule la valeur vénale de la parcelle est recherchée, même si celle-ci est le support de bien bâtis.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : DEPARTEMENT DE MAYOTTE selon nos applications internes

5.2. Conditions d'occupation

Le consultant n'a fourni aucune information

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Le plan local d'urbanisme de la commune de PAMANDZI classe la parcelle dans la zone Ua. Cette dernière correspond à un sous-secteur de zone urbaine, et c'est donc cette catégorie qui sera retenue par le service pour le reste de l'étude.

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

Chapitre.1. Dispositions applicables à la zone UA

PLUI de l'intercommunalité CADEMA

Cette zone correspond aux centralités des différents villages, aux cœurs de ville et aux secteurs où la mixité fonctionnelle a une place importante ou est recherchée.
La zone UA comprend trois secteurs :
-
UAa correspondant à la cité administrative régionale de Mayotte
-
UAb relatif aux activités mixtes intenses à Kawéni
-
UAd correspondant au village de Doujani
La zone UA est concernée par une OAP n°UA-1 : Mamoudzou Zakia Madi. Les projets devront être compatibles aux règles exposées.

(Pour le surplus, se referer au PLU).

6.2.Date de référence et règles applicables

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par 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 la parcelle 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 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché -sources et critères de recherche – Termes de référence

Les termes de comparaison ont été recherchés parmi les mutations à titre onéreux sur les dernières années de biens catégoriels similaires situés à proximité,

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

<u>*Termes de référence à Mamoudzou SUD, en zone U, en section proche du bien à l'étude (BV/BT/BR), de 2022 à 2024.</u>

L'étude de marché réalisée recense 8 termes de comparaison.

N°	Référence CPI de l'acte	Date	Vente/ mutation	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 bât PV/SU)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
1	2022 P 1870	22/09/2022	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	BV	344	U	Mamoudzou 97600	273	Non	Terrain	13 650,00 €	50,00 €	Une parcelle de terrain constructible issue de la propriété dite « MAIDANE », dotée d'une servitude de passage. Fond dominant : BV 344 et Fond servant : BV 426. Vérif. AAL, le 25/01/2023
2	2022 P 1871	22/09/2022	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	BV	345	U	Mamoudzou 97600	273	Non	Terrain	13 650,00 €	50,00 €	Une parcelle de terrain constructible issue de la propriété dite « MAIDANE », dotée d'une servitude de passage. Fond dominant : BV 345 et Fond servant : BV 426. Vérif. AAL, le 25/01/2023
3	2022 P 2201	30/11/2022	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	BT	30	U	6 RUE MAJI SOUHI 97600 MAMOUDZOU	396	Non	Terrain	60 000,00 €	151,52 €	Terrain nu. Vérif FSM 09/05/2023
4	2023 P 1216	26/07/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	BT	897/898	U	Passamainti / 12 Rue Begourou	155	NON	Terrain	6 380,00 €	41,03 €	Vente de 2 parcelles de terrains en Zone urbaine d'une superficie de 155 m² pour une valeur de 6380 Euros. Vérif DM 05/09/2023
5	2023 P 1257	30/06/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	BV	346	U	Mamoudzou	273	Non	Terrain	13 650,00 €	50,00 €	Vente d'une parcelle de terrain d'une supérficie de 273 m² en zone urbaine pour une valeur de 13650 Vérif DM 13/09/2023
6	2023 P 1401	26/08/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	BV	343	U	Mamoudzou	272	Non	Terrain	13 600,00 €	50,00 €	*Vente d'un terrain nu en Zone UB . BV 425,BV426 et BV 427 servitude de passage sera évaluée à 100 € Vérif OM 26/10/2023*
7	2024 P 0338	07/03/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Société	Société	BT	457	U	mamoudzou	484	non	Terrain	75 320,00 €	155,62 €	Vente d'une parcelle de terrain a bâtir IS 11/12/2024
8	2024 P 1603	26/09/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	BV	291	U	Mamoudzou	600	NON	Terrain	54 000,00 €	90,00 €	Vente d'une parcelle de terrain nu IS 18/01/2025

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

Les termes correspondant à des opérations de régularisationont été négligés.

La démarche de régularisation, menée par une entité territoriale, consiste à vendre des terres à des résidents actuels et passés, leur accordant ainsi un titre de propriété. Le prix, relativement abordable dans notre cas, à un euro le mètre carré, est destiné à couvrir les frais administratifs. Il ne représente donc pas véritablement la valeur réelle du marché.

En excluant ces termes, nous obtenons les données suivantes pour les 10 termes restants :

Valeur moyenne	Valeur médiane	Valeur basse	Valeur haute
79,77 €	90,00 €	41,03 €	155,62 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

Les prix par mètre carré varient entre 41,03 € à 155,62 €.

La moyenne des prix dans la zone U sera retenue, soit : **79,77 €/M².**

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.

La parcelle à l'étude affiche une contenance de 482 M².

482 x 79,77 = 38 449,14 €

Le service retiendra la valeur vénale arrondie de : **38 000 €**

Il est rappelé aux consultants que:

*** cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé;**
*** cet avis est un document interne qui n'a pas vocation à être transmis aux vendeurs ou cédants.**

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 acheter à un prix supérieur.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % autorisant e consultant à vendre sans justification particulière jusqu'à un montant minimum de 27 000 €, valeur arrondie.

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.

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

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

13 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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.

14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

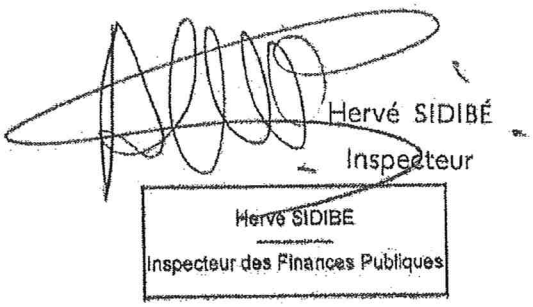
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de Mayotte,

Le Responsable du service Local du Domaine



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.

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-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.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nicolas PATAY

Réf DS : 23150236
Réf OSE : **2025-97615-21529**

Le 26/03/2025

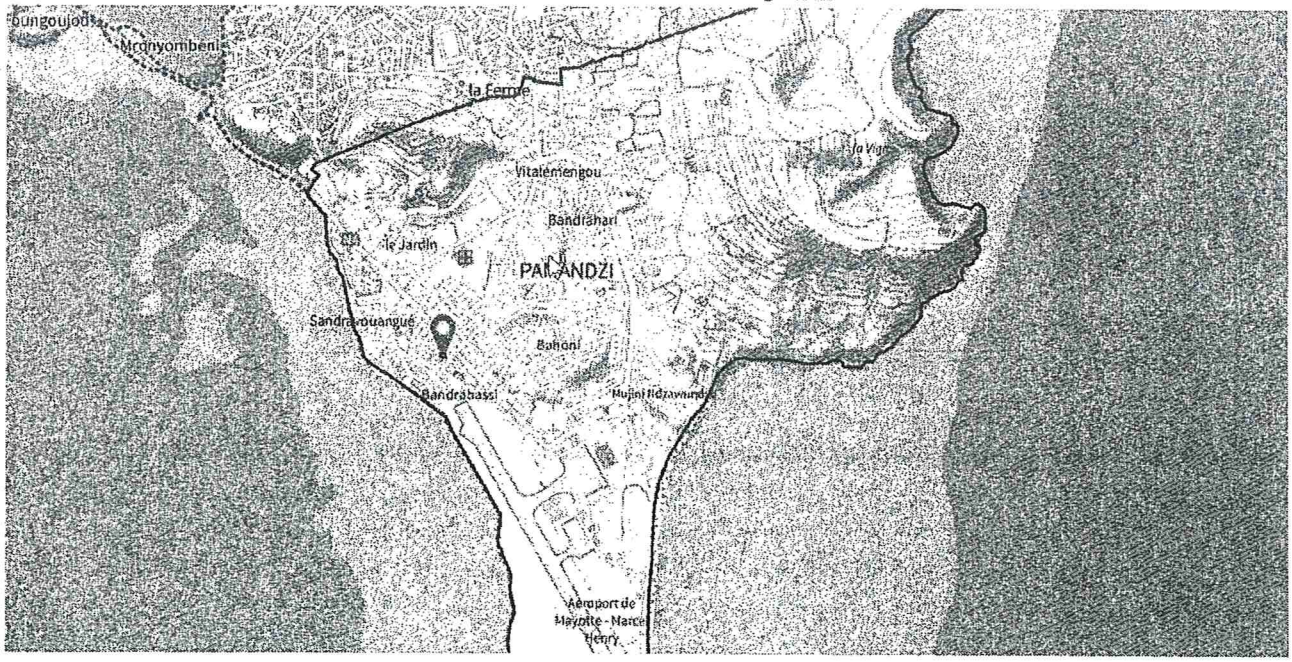
Le Directeur régional des Finances publiques

au

Président du Conseil Départemental

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 U
Adresse du bien :	10 RUE MARIAME BE 97615 PAMANDZI (AC 629)
Valeur :	**43 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

1 - CONSULTANT

Consultant : DEPARTEMENT DE MAYOTTE
Affaire suivie par : Siti-Aminate, Boina GOME, Rédacteur
Téléphone : 06 39 25 41 86 , E-mail : siti-aminati.boina@cg976.fr

2 - DATES

de consultation :	20/03/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	20/03/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	Biens saisis ou confisqués

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Transfert en faveur d'une personne physique
Le compte rendu de la séance de la commission du patrimoine et du foncier du 15 février 2023 émet un avis favorable pour une acquisition au bénéfice de DANIAL Ben Souffou. Le numéro de dossier est le 2021-0473, mais aucune référence cadastrale n'est indiquée.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le terrain se trouve dans le nord-ouest de la municipalité de PAMANDZI, à environ 900 mètres de l'aéroport Marcel Henry et à environ 300 mètres de l'hôtel de ville.

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

Pamandzi se trouve dans la région méridionale de l'île de Petite-Terre, faisant p[illegible] de communes de cette même île.

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

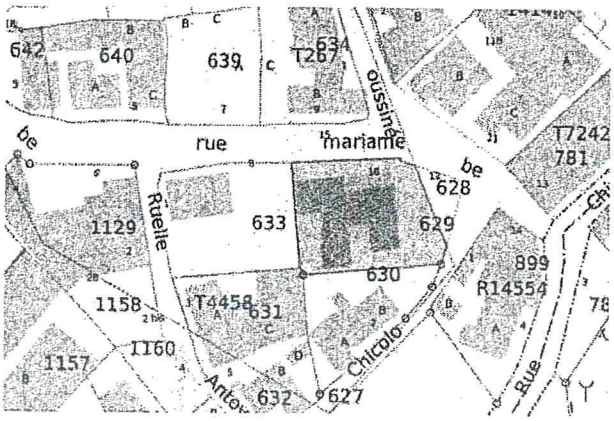
Hypothèse d'accès aux réseaux grâce au découpage territorial et au fait que le terrain se trouve dans une zone résidentielle (aucune information fournie par la consultante).

Le terrain à un accès direct à la voirie à travers la rue Mariame Be.

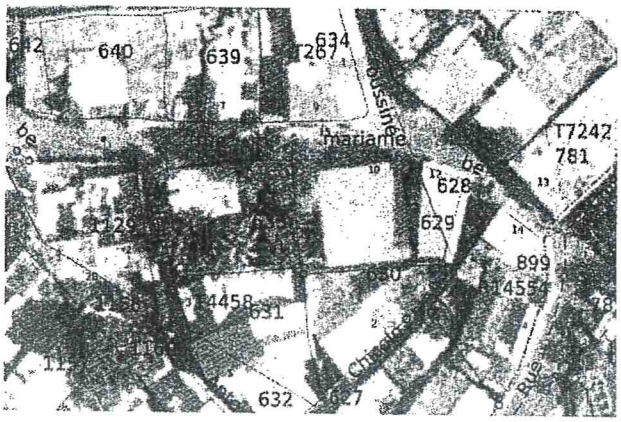
4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Superficie totale de la parcelle (m²)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Présence de bâti (oui/non)
AC	629	PAMANDZI	10 RUE MARIAME BE	324	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	Ue	Oui

Vue Cadastre



Vue Aérienne



4.4. Descriptif du bien

Il est question d'un terrain sur lequel se situe une habitation, ayant fait l'objet d'une évaluation d'office des services fonciers en 2013.

Département	976	Commune	615 - PAMANDZI
N° Invariant	615 0021075 C	Identifiant du local	615 AC 0629 A 01 00 01001

Consistance

Nb salles à manger 0	Nb chambres 3	Nb cuisines < 9m² 1	Nb cuisines > 9m² 0
Nb salles d'eau 1	Nb d'annexes 0		
Surface habitation 99 m²			

Lorsque la consultante nous a contactés, elle n'a demandé qu'une évaluation du terrain. Nous allons donc nous y conformer.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

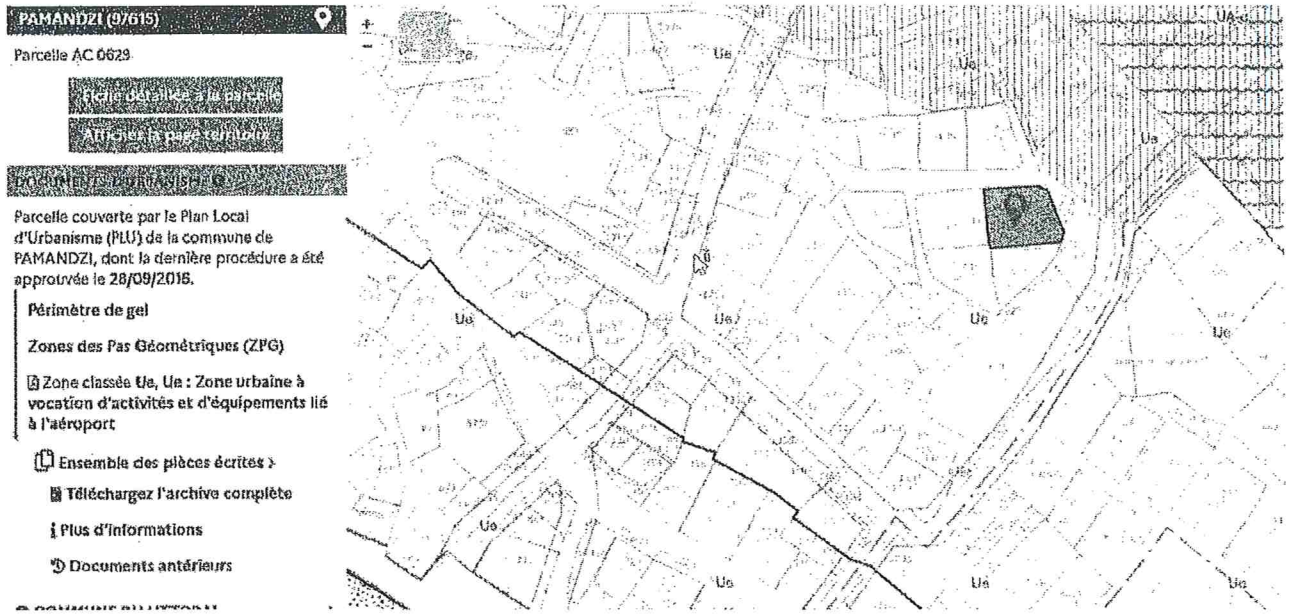
Propriétaire (selon nos applications internes) : DEPARTEMENT DE MAYOTTE

5.2. Conditions d'occupation

La consultante indique que le bien est libre.

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

6 - URBANISME



6.1.Règles actuelles

Le plan local d'urbanisme de la commune de PAMANDZI classe la parcelle dans la zone Ue. Cette dernière correspond à un sous-secteur de zone urbaine, et c'est donc cette catégorie qui sera retenue par le service pour le reste de l'étude.

Chapitre.3. Dispositions applicables à la zone UE

Caractère de la zone :

Elle correspond aujourd'hui au quartier ancien de Pamandzi, à vocation essentiellement résidentielle. La mise en vigueur prochaine d'un Plan d'exposition aux Bruits de la zone aéroportuaire va compromettre cette vocation. Ainsi, la commune use de la possibilité qu'offre l'Article L123-2a) du Code de l'Urbanisme pour geler ce périmètre le temps de réaliser une étude d'aménagement afin de changer la vocation du secteur.

(Pour le surplus, se referer au PLU)

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par 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 la parcelle 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 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché -sources et critères de recherche – Termes de référence

Les termes de comparaison ont été choisis parmi les mutations à titre onéreux sur des biens catégoriels similaires situés à proximité.

Études réalisées à l'aide des bordereaux analytiques de la CPI connus à ce jour

***Termes de comparaison de terrains nus à PAMANDZI, en zone U, inférieur à 1 000 m², de 2023 à 2025.**

Certains termes liés à une opération de régularisation à un euro par mètre carré ou moins ont été exclus de l'étude. Il y en a quatre au total. Cette démarche, menée par une entité territoriale, vise à vendre des terres à des résidents actuels et passés, leur accordant ainsi un titre de propriété. Le tarif, relativement abordable, est destiné à couvrir les frais administratifs. Il ne représente pas véritablement la valeur réelle du marché.

L'étude de marché réalisée recense dix-huit termes de comparaison.

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

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.

Le terrain à l'étude à une superficie de 324 m² :

324 x 131,95 = 42 751,80

Le service retiendra la valeur vénale arrondie de : **43 000 €**

Il est rappelé aux consultants que:

*** cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé;**
*** cet avis est un document interne qui n'a pas vocation à être transmis aux vendeurs ou cédants.**

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 acheter à un prix supérieur.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % autorisant le consultant à vendre sans justification particulière jusqu'à un montant minimum de 38 000 €, valeur arrondie.

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.

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

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

13 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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.

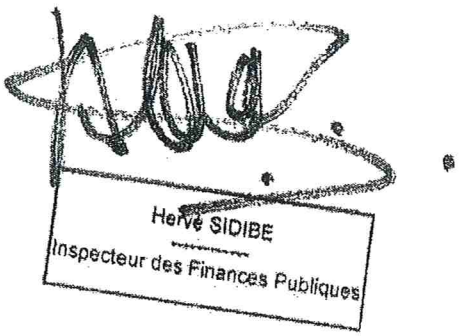
14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de Mayotte,



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.

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-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.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nicolas PATAY

Réf DS : 23150311
Réf OSE : **2025-97601-21526**

Le 26/03/2025

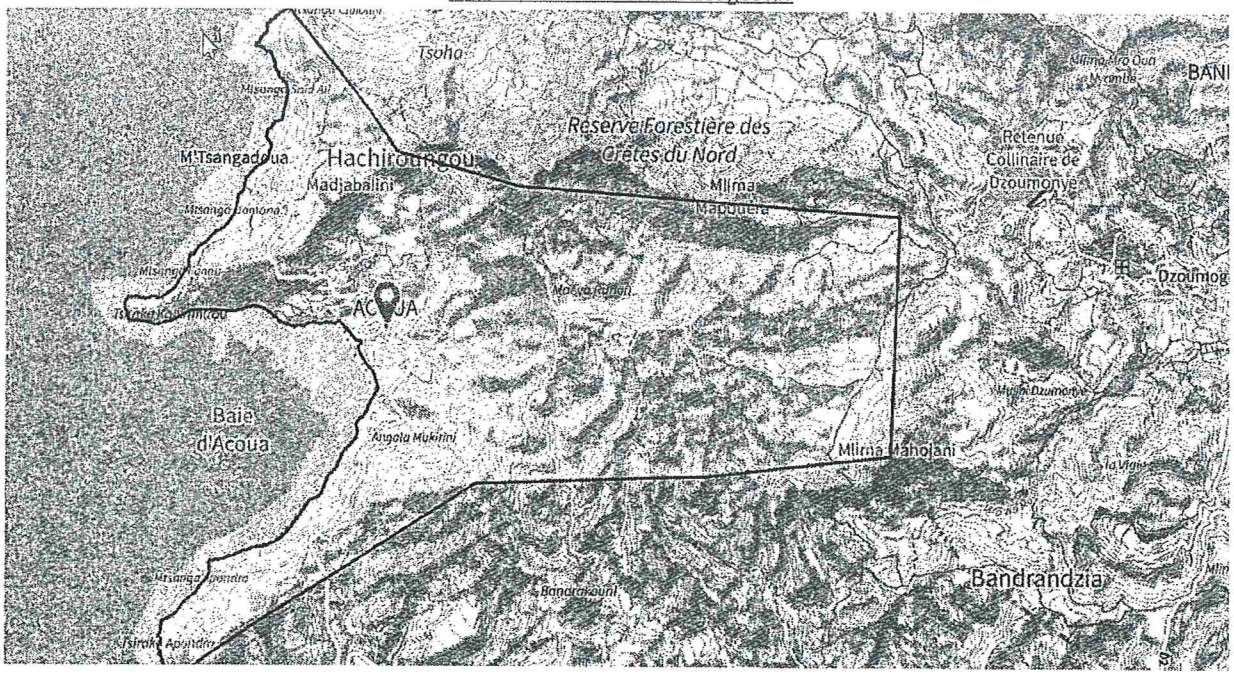
Le Directeur régional des Finances publiques

au

Président du Conseil Départemental

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 U
Adresse du bien :	61 RUE MRONFADI 97630 ACOUA (AB 799)
Valeur :	**3 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

1 - CONSULTANT

Consultant : DEPARTEMENT DE MAYOTTE
Affaire suivie par : VELOU AHAMADA Hassanati, Rédacteur
Téléphone : 06 93 81 57 05 , E-mail : hassanati.velou@cg976.fr

2 - DATES

de consultation :	20/03/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	20/03/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	Biens saisis ou confisqués

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Transfert en faveur d'une personne physique
Le compte rendu de la séance de la commission du patrimoine et du foncier du 15 février 2023 émet un avis favorable pour une acquisition au bénéfice de TADJINOUROU Mohamadi Anli. Le numéro de dossier est le 2021-0274, mais aucune référence cadastrale n'est indiquée.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le terrain se trouve dans le nord-ouest de la municipalité d'ACOUA, à proximité immédiate d'une école maternelle et à environ 350 mètres de l'hôtel de ville.

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

La municipalité d'ACOUA se trouve au nord-ouest du département et fait partie de la communauté d'agglomération du Grand Nord de Mayotte

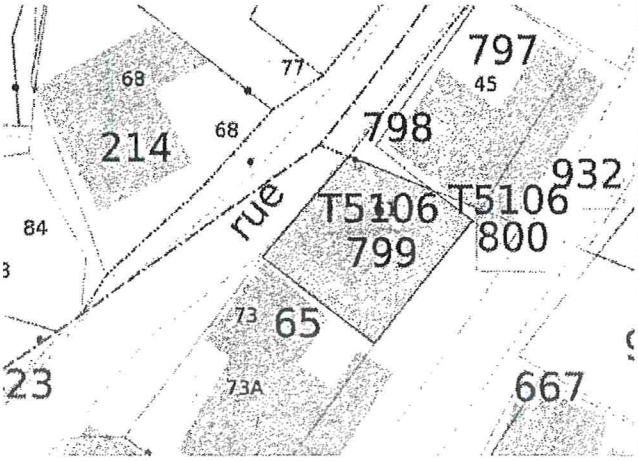
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Hypothèse d'accès aux réseaux grâce au découpage territorial (aucune information fournie par le consultant).
Le terrain à un accès direct à la voirie avec la rue Mronifani.

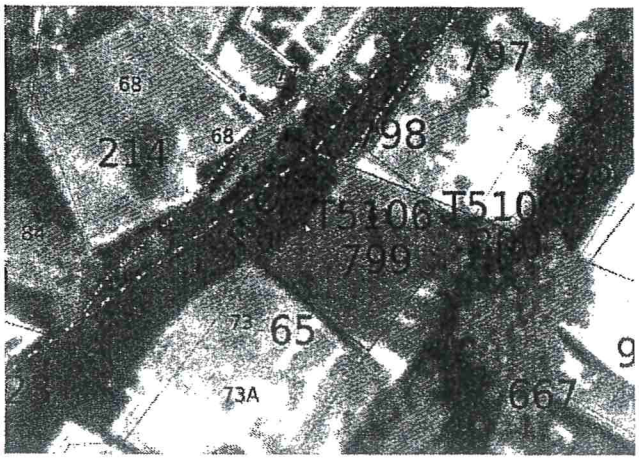
4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Superficie totale de la parcelle (m²)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Présence de bâti (oui/non)
AB	799	ACOUA	61 RUE MRONFADI	104	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	Ua	Oui

Vue Cadastre



Vue Aérienne



4.4. Descriptif du bien

On parle d'un terrain où se trouve une construction, mais on ignore sa fonction. Ce bâtiment n'est pas répertorié par les services fonciers.

Lorsque le consultant sollicite une évaluation, il ne spécifie pas qu'elle doit porter sur le bâti. Par conséquent, l'évaluation se fera en tant que terrain nu.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

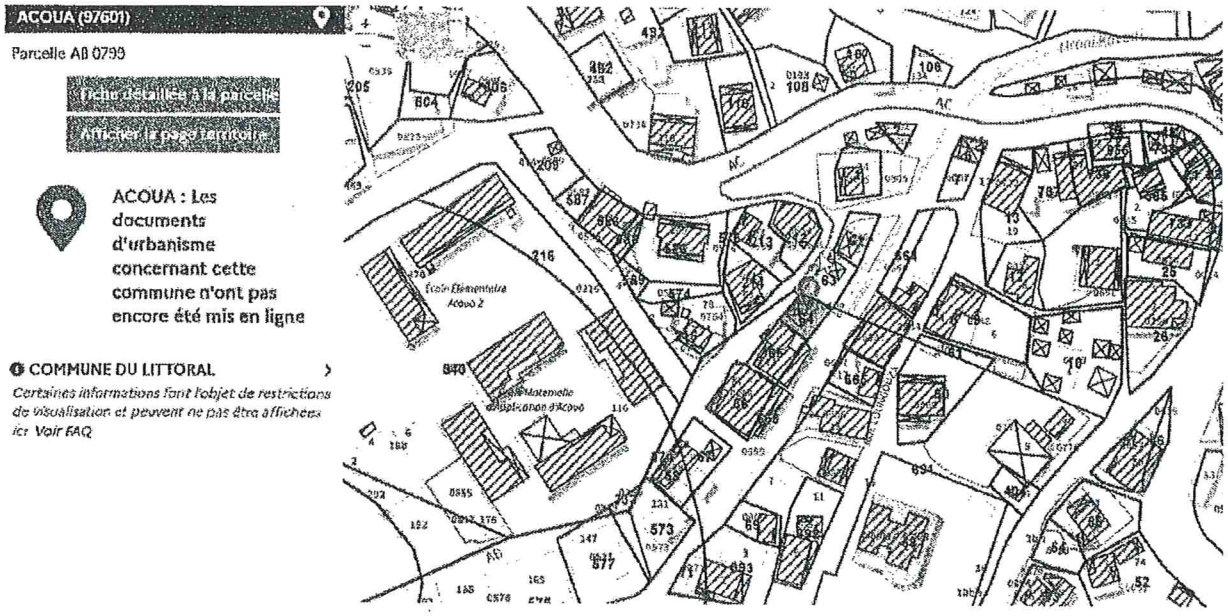
Propriétaire (selon nos applications internes) : DEPARTEMENT DE MAYOTTE

5.2. Conditions d'occupation

Le consultant indique que le bien est libre.

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

6 - URBANISME



6.1.Règles actuelles

Comme les règlements d'urbanisme de la ville d'Acoua ne sont pas disponibles en ligne, l'équipe a dû se tourner vers des données datant de 2023. En effet, en 2023, le terrain examiné était catégorisé comme faisant partie de la zone Ua. Le dernier plan local d'urbanisme de la ville d'ACOUA n'ayant pas été mis à jour depuis 2010, nous utiliserons la zone urbaine pour le reste de notre analyse, car la zone Ua fait partie de la zone U.

Sur le territoire de la commune d'Acoua, **la zone UA** correspond à la partie basse d'Acoua village. Ce secteur est constitué d'un terrain plat, construit en grande partie sur un remblai. C'est une zone sujette aux remontées d'eau et aux ruissellements provenant du haut du village.

Cette zone à vocation de centre ville mixte, peut continuer à se densifier en favorisant le maintien et la création de cours plantées et de jardins.

(Pour le surplus, se referer au PLU)

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par 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 la parcelle 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 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché -sources et critères de recherche – Termes de référence

Les termes de comparaison ont été choisis parmi les mutations à titre onéreux sur des biens catégoriels similaires situés à proximité.

Études réalisées à l'aide des bordereaux analytiques de la CPI connus à ce jour

***Termes de comparaison de terrains nus à ACOUA, en zone U, de 2019 à 2024.**

Certains termes liés à une opération de régularisation à un euro par mètre carré ou moins ont été exclus de l'étude. Il y en a onze au total. Cette démarche, menée par une entité territoriale, vise à vendre des terres à des résidents actuels et passés, leur accordant ainsi un titre de propriété. Le tarif, relativement abordable, est destiné à couvrir les frais administratifs. Il ne représente pas véritablement la valeur réelle du marché.

L'étude de marché réalisée recense quatre termes de comparaison.

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

N°	Référence CPI de l'acte	Date	Vente/ mutation	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage	Adresse	Superficie	Nature du bien	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PVIS ou si bâti PV/SU)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
1	2020 P 1528	01/10/2020	Vente/mutation	Acoua	CDM	Particulier	AC	734	U	Acoua	183	Terrain	4 575,00 €	25,00 €	Régularisation d'une parcelle de terrain, vérif NP le 31/12/2024
2	2021 P 2539	01/12/2021	Vente/mutation	Acoua	CDM	Particulier	AC	757	U	acoua	543	Terrain	13 575,00 €	25,00 €	Régularisation d'une parcelle de terrain, vérif NP le 31/12/2024
3	2021 P 2540	01/12/2021	Vente/mutation	Acoua	CDM	Particulier	AC	758	U	acoua	613	Terrain	15 325,00 €	25,00 €	Régularisation d'une parcelle de terrain, vérif NP le 31/12/2024
4	2022 P 2049	10/10/2022	Reconnaissance de propriete definitive	Acoua	CDM	Administration	AC	592	U	Extension village Acoua	1420	Terrain	58 220,00 €	41,00 €	Une parcelle de terrain. Géofoncier cartes laisse penser qu'il y a présence d'un bâti mais cela n'a pas été précisé par l'acte. Vérif. AAL, le 30/01/2023

Valeur Moyenne	Valeur médiane	Valeur basse	Valeur haute
29,00 €	25,00 €	25,00 €	41,00 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

Les prix par mètre carré varient entre 25 € et 41 €, pour des superficies de terrain allant de 183 m² à 1 420 m².

Le prix moyen d'un terrain dans la zone U est de **29 € le mètre carré.**

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.

Le terrain à l'étude à une superficie de 104 m² :

104 x 29 = 3 016

Le service retiendra la valeur vénale arrondie de **: 3 000 €**

Il est rappelé aux consultants que:

*** cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé;**
*** cet avis est un document interne qui n'a pas vocation à être transmis aux vendeurs ou cédants.**

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 acheter à un prix supérieur.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % autorisant le consultant à vendre sans justification particulière jusqu'à un montant minimum de 2 700 €, valeur arrondie.

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.

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

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

13 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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.

14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de Mayotte,



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.

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-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.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nicolas PATAY

Réf DS : 23149684
Réf OSE : **2025-97610-21511**

Le 25/03/2025

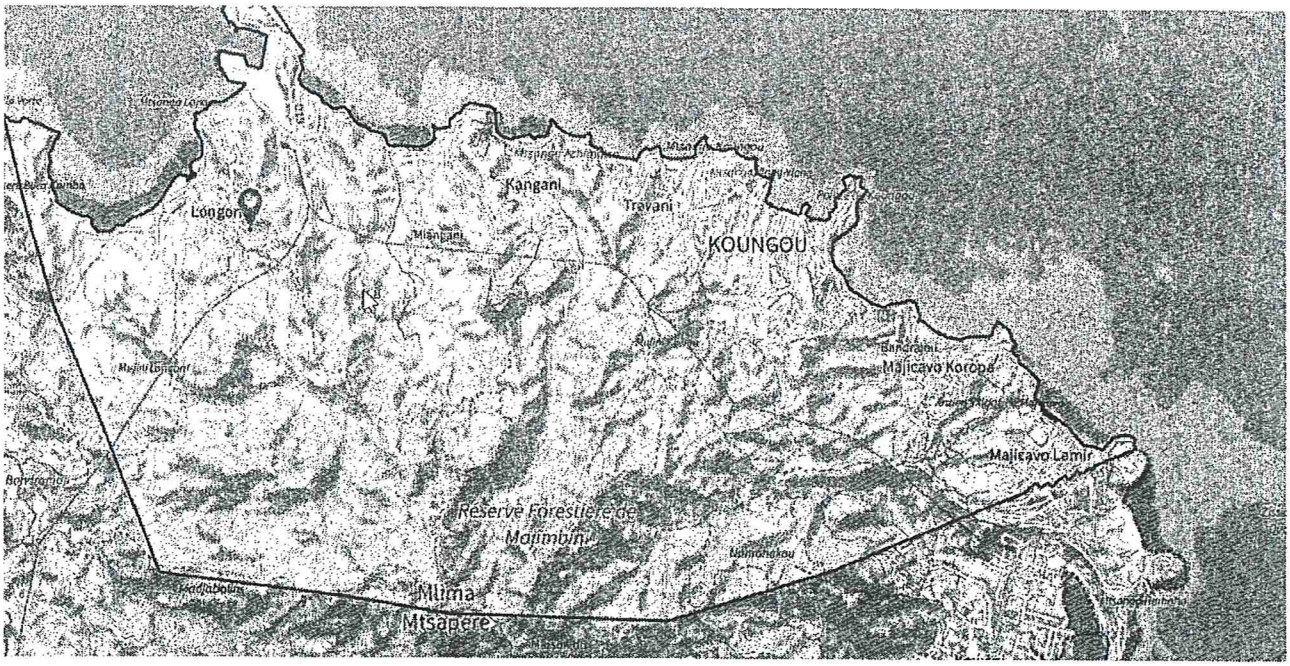
Le Directeur régional des Finances publiques

au

Président du Conseil Départemental

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 U
Adresse du bien :	- - LONGONI 97600 KOUNGOU (AD 406)
Valeur :	**29 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

1 - CONSULTANT

Consultant : DEPARTEMENT DE MAYOTTE
Affaire suivie par : Siti-Aminate, Boina GOME, Rédacteur
Téléphone : 06 39 25 41 86 , E-mail : siti-aminati.boina@cg976.fr

2 - DATES

de consultation :	20/03/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	20/03/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Transfert en faveur d'une personne physique
Le compte rendu de la séance de la commission du patrimoine et du foncier du 15 février 2023 émet un avis favorable pour une acquisition au bénéfice de FATIHOU Ali. Le numéro de dossier est le 2014-0248, mais aucune référence cadastrale n'est indiquée.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le terrain se situe dans le nord-ouest de la ville de KOUNGOU, à proximité immédiate d'une école primaire, et à environ 8,3 kilomètres de l'hôtel de ville.

KOUNGOU, une ville du nord du département, abrite le seul port commercial de Mayotte, Longoni. Elle fait également partie de la communauté d'agglomération du Grand Nord.

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

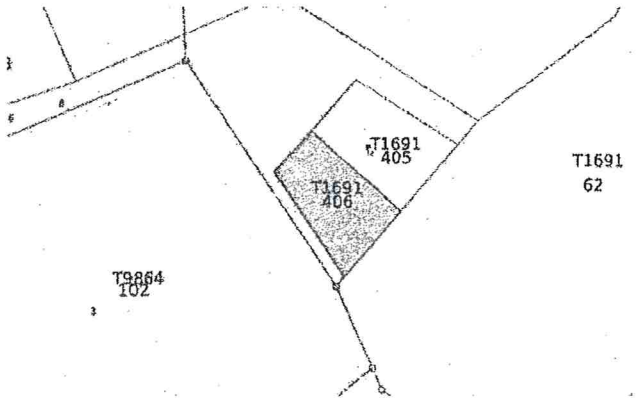
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Supposition d'accès aux réseaux grâce au découpage territorial . (Aucune information fournie par la consultante)
La parcelle est enclavée et ne bénéficie pas d'un accès direct à une route.

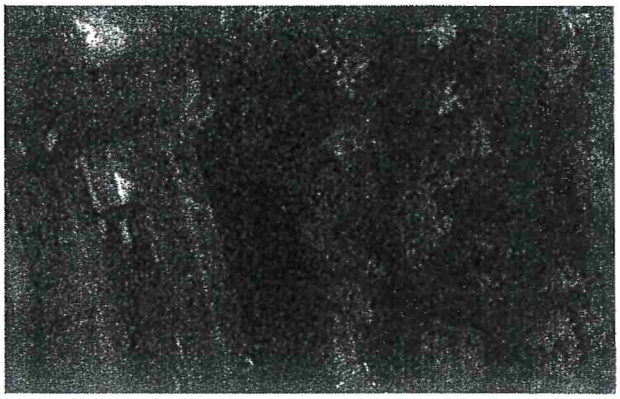
4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Superficie totale de la parcelle (m²)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Présence de bâti (oui/non)
AD	406	KOUNGOU	--LONGONI	239	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	Uh	Oui

Vue Cadastre



Vue Aérienne



4.4. Descriptif du bien

Ce terrain abrite une habitation qui n'est pas connue des services fonciers.
Lors de sa saisine, la consultante ne demande pas d'évaluation du bâti. L'évaluation sera faite conformément à sa demande.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

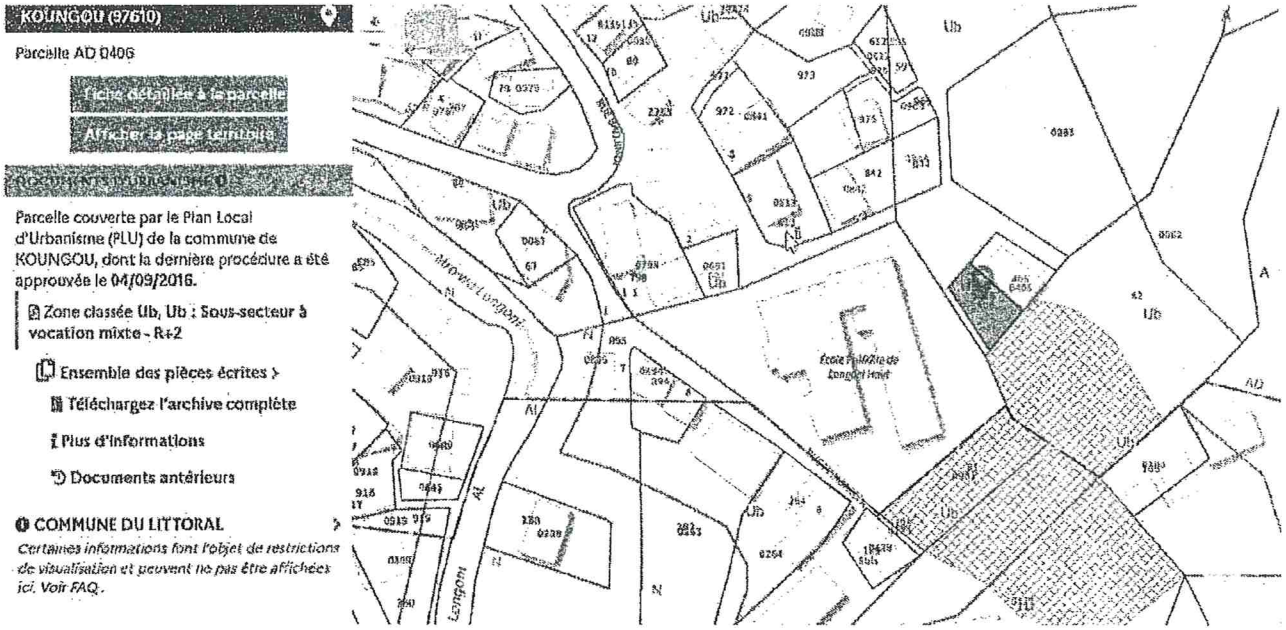
Propriétaire : DEPARTEMENT DE MAYOTTE selon nos applications internes

5.2. Conditions d'occupation

La consultante précise que le bien est libre

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

6 - URBANISME



6.1.Règles actuelles

Le plan local d'urbanisme de KOUNGOU classe cette parcelle dans la zone Ub. La zone Ub étant un sous-secteur de la zone U, c'est donc cette dernière qu'on prendra en considération.

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés, ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les sous-secteurs Ub, sont des espaces vocation mixte de renouvellement urbain destinés aux logements, aux activités de services et de commerces de proximités.

(Pour le surplus, se referer au PLU).

6.2.Date de référence et règles applicables

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par 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 la parcelle 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 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché -sources et critères de recherche – Termes de référence

Les termes de comparaison ont été choisis parmi les mutations à titre onéreux sur des biens catégoriels similaires situés à proximité.

Études réalisées à l'aide des bordereaux analytiques de la CPI connu à ce jour

***Termes de comparaison à KOUNGOU, en zone U, de terrains nus inférieurs à 1 000 m², de 2023 à 2025**

L'étude de marché réalisée recense onze termes de comparaison.

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

N°	Référence CPI de l'acte	Date	Vente/ mutation	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage	Adresse	Superficie	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	2023 P 0184	19/01/2023	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Particulier	AT	319	U	VILLAGE DE KOUNGOU	587	Terrain	123 000,00 €	209,54 €	Terrain nu. Vérif FSM 12/05/2023
2	2023 P 0231	26/01/2023	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Particulier	BO	206	U	VILLAGE DE KOUNGOU	97	Terrain	6 000,00 €	61,86 €	Terrain nu. Vérif FSM 12/05/2023
3	2023 P 0392	02/02/2023	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Société	AT	238	U	97600 KOUNGOU	429	Terrain	12 655,50 €	29,50 €	Terrain nu Vérif FSM 22/05/2023
4	2023 P 0757	26/04/2023	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Particulier	BO	762	U	16 RUE BEZOU KOROPA	431	Terrain	6 000,00 €	13,92 €	Parcelle de terrain constructible, bâtie par et aux frais de l'acquéreur. Vérif RM 26/06/2023
5	2023 P 0798	14/04/2023	Vente/ mutation	Koungou	CDM	Particulier	BM	538	U	Majicavo-Lamir	127	Terrain	127,00 €	1,00 €	Reconnaissance de propriété définitive. Vérif RM 28/06/2023
6	2023 P 0969	09/07/2023	Vente/ mutation	Koungou	Commune	Particulier	BK	879	U	1 CHE BAS DE LA FONTAINE	402	Terrain	18 572,00 €	46,20 €	Vente terrain nu en zone UA. Vérif RM 18/07/2023
7	2023 P 0971	09/07/2023	Vente/ mutation	Koungou	Commune	Particulier	AS	482	U	KANGANI 97600 KOUNGOU	532	Terrain	4 788,00 €	9,00 €	Vente terrain nu situé en zone UB, en zone N et en zone 2AUc également. RM
8	2023 P 1502	18/09/2023	Vente/ mutation	Koungou	Société	Société	AT	265-318	U	KANGANI	930	Terrain	189 000,00 €	203,23 €	vente d'un tènement foncier composé de deux parcelles de terrain nu classé en zone UA et pour partie en zone N pour une valeur de 189 000€
9	2024 P 0024	30/11/2023	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Particulier	BO	843/844	U	Rue Digole – Koropa	400	Terrain	7 000,00 €	17,50 €	Vente de terrain, presence d'un batiment et local commercial non pris en compte dans l'acte IS 3/12/2024
10	2024 P 0378	08/03/2024	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Société	AT	289	U	Trevani	724	Terrain	250 000,00 €	345,30 €	Vente d'un terrain nu classé zone IS 9/12/2024
11	2024 P 0560	15/07/2024	Vente/ mutation	Koungou	Société	Société	AT	445/443	U	Village de Koungou	950	Terrain	225 000,00 €	236,84 €	Vente de 2 terrain a batir en zone IS 9/12/2024

Les termes 5, 7 et 8 seront exclus de l'étude. La raison derrière cette décision concerne les termes 7et 8, qui comportent deux zones distinctes, et le terme 5, qui correspond à une opération de régularisation.
Cette démarche, menée par une entité territoriale, vise à vendre des terres à des résidents actuels et passés, leur accordant ainsi un titre de propriété. Le tarif, relativement abordable, est destiné à couvrir les frais administratifs. Il ne représente pas véritablement la valeur réelle du marché.

Cela donne lieu aux données pour les huit termes restants :

Valeur moyenne	Valeur médiane	Valeur basse	Valeur haute
120,08 €	54,03 €	13,92 €	345,30 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

Les prix par mètre carré varient entre 13,92 € et 345,30 € pour des terrains dont la superficie est comprise entre 97 m² et 950 m².

La valeur moyenne de la zone U est de **120,08 €/m².**

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

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.

Le terrain à une superfice de 239 m².

239 x 120,08 = 28 699,12

Le service retiendra la valeur vénale arrondie de : **29 000 €**

Il est rappelé aux consultants que:

*** cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé;**
*** cet avis est un document interne qui n'a pas vocation à être transmis aux vendeurs ou cédants.**

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 acheter à un prix supérieur.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % autorisant le consultant à vendre sans justification particulière jusqu'à un montant minimum de 26 000 €, valeur arrondie.

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.

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

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

13 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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.

14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de Mayotte,



Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-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.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nicolas PATAY

Réf DS : 23150533
Réf OSE : **2025-97610-21537**

Le 25/03/2025

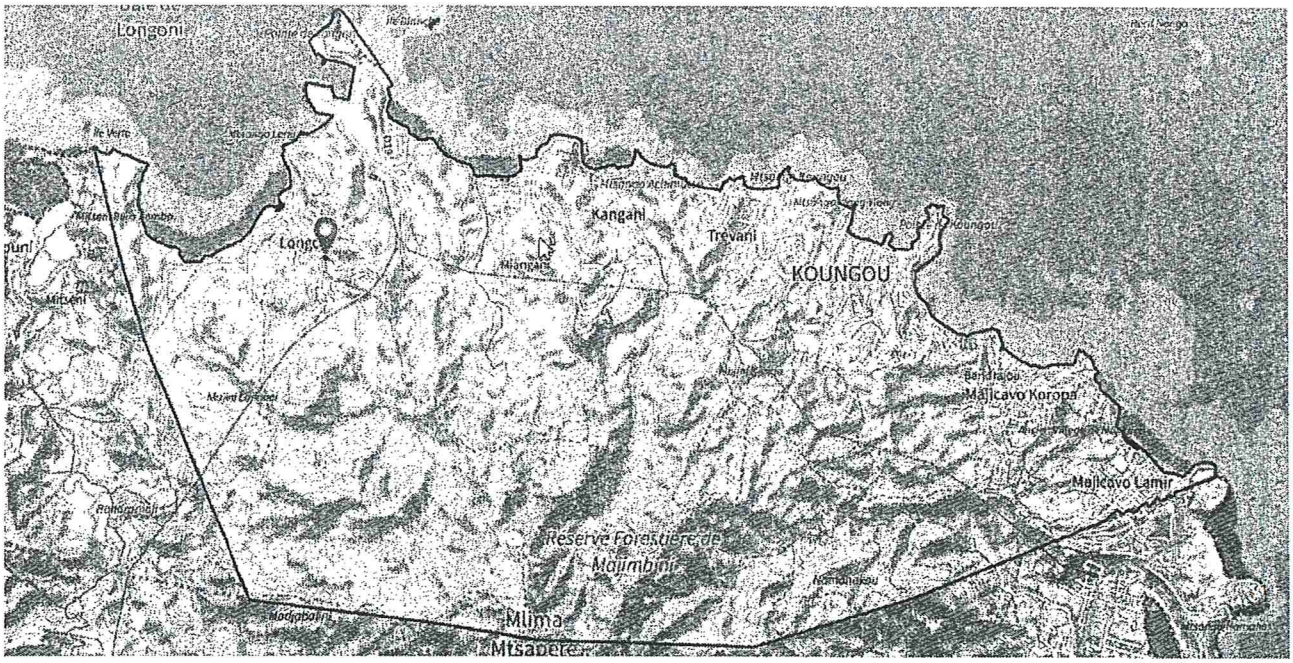
Le Directeur régional des Finances publiques

au

Président du Conseil Départemental

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 U
Adresse du bien :	1 IMP BAOUMAR 97600 KOUNGOU (AD 798)
Valeur :	**88 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

1 - CONSULTANT

Consultant : DEPARTEMENT DE MAYOTTE
Affaire suivie par : Siti-Aminate, Boina GOME, Rédacteur
Téléphone : 06 39 25 41 86 , E-mail : siti-aminati.boina@cg976.fr

2 - DATES

de consultation :	20/03/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	20/03/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Transfert en faveur d'une personne physique
Le compte rendu de la séance de la commission du patrimoine et du foncier du 15 février 2023 émet un avis favorable pour une acquisition au bénéfice de M'FALOUME Touffail, Iliassa et Consorts. Le numéro de dossier est le 2021-0422, mais aucune référence cadastrale n'est indiquée.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le terrain se situe dans le nord-ouest de la ville de KOUNGOU, à proximité immédiate d'une école primaire, et à environ 8,3 kilomètres de l'hôtel de ville.

KOUNGOU, une ville du nord du département, abrite le seul port commercial de Mayotte, Longoni. Elle fait également partie de la communauté d'agglomération du Grand Nord.

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

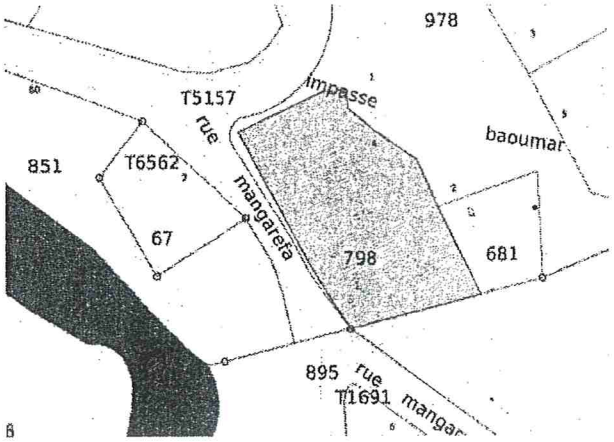
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Supposition d'accès aux réseaux grâce au découpage territorial . (Aucune information fournie par la consultante)
Le terrain est situé près de l'impasse Baoumar et de la rue Mangarefa, ce qui lui permet un accès direct à la route.

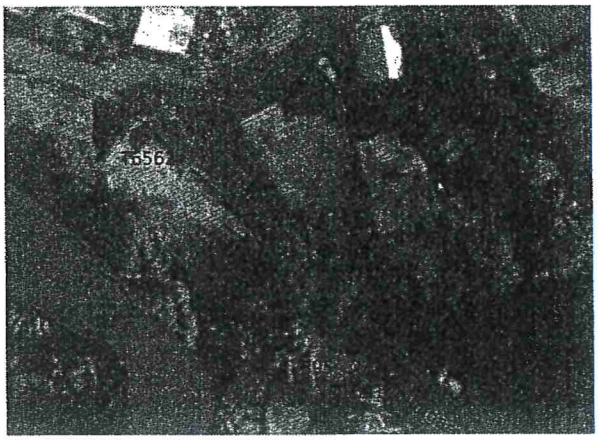
4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Superficie totale de la parcelle (m²)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Présence de bâti (oui/non)
AD	798	KOUNGOU	1 IMP BAOUMAR	737	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	Ub	Oui

Vue Cadastre



Vue Aérienne



4.4. Descriptif du bien

Ce terrain abrite complètement deux bâtiments et partiellement un troisième. Les données obtenues par vue aérienne correspondent à celles fournies par les services fonciers, qui indiquent la présence de trois maisons de superficies respectives de 104 m², 86 m² et 71 m². Toutes ces propriétés ont été soumises à une évaluation officielle en 2021.

Département	976	Commune	610 - KOUNGOU
N° Invariant	610 0045934 M	Identifiant du local	610 AD 0798 A 01 00 01001

Consistance

Nb salles à manger 1	Nb chambres 3	Nb cuisines < 9m² 1	Nb cuisines > 9m² 0
Nb salles d'eau 1	Nb d'annexes 1		
Surface habitation 104 m²			

Département	976	Commune	610 - KOUNGOU
N° Invariant	610 0045935 H	Identifiant du local	610 AD 0798 B 01 00 01001

Consistance

Nb salles à manger 1	Nb chambres 2	Nb cuisines < 9m² 1	Nb cuisines > 9m² 0
Nb salles d'eau 1	Nb d'annexes 1		
Surface habitation 86 m²			

Département	976	Commune	610 - KOUNGOU
N° Invariant	610 0045931 A	Identifiant du local	610 AD 0798 C 01 00 01001

Consistance

Nb salles à manger 1	Nb chambres 2	Nb cuisines < 9m² 1	Nb cuisines > 9m² 0
Nb salles d'eau 1	Nb d'annexes 0		
Surface habitation 71 m²			

Lors de sa saisine, la consultante ne demande pas d'évaluation du bâti. L'évaluation sera faite conformément à sa demande.

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

5 – SITUATION JURIDIQUE

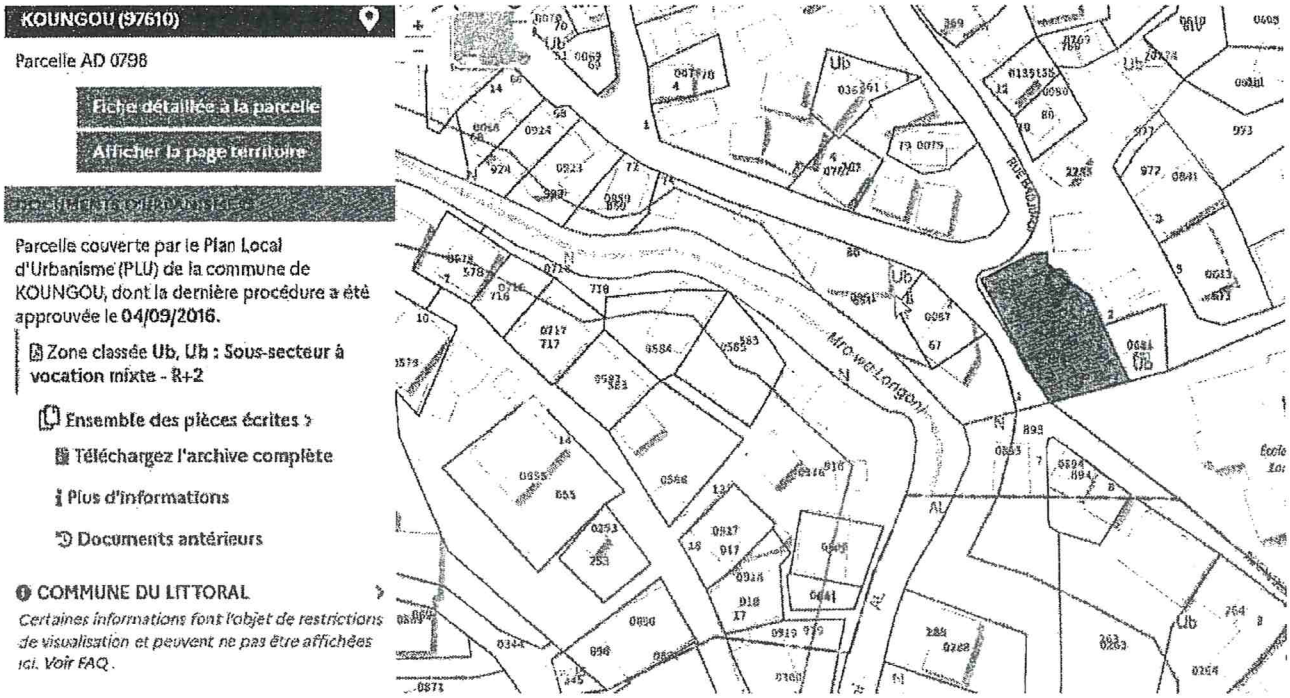
5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : DEPARTEMENT DE MAYOTTE selon nos applications internes

5.2. Conditions d'occupation

La consultante précise que le bien est libre

6 - URBANISME



6.1.Règles actuelles

Le plan local d'urbanisme de KOUNGOU classe cette parcelle dans la zone Ub. La zone Ub étant un sous-secteur de la zone U, c'est donc cette dernière qu'on prendra en considération.

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés, ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les sous-secteurs Ub, sont des espaces vocation mixte de renouvellement urbain destinés aux logements, aux activités de services et de commerces de proximités.

(Pour le surplus, se referer au PLU).

6.2.Date de référence et règles applicables

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par 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 la parcelle 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.

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché -sources et critères de recherche – Termes de référence

Les termes de comparaison ont été choisis parmi les mutations à titre onéreux sur des biens catégoriels similaires situés à proximité.

Études réalisées à l'aide des bordereaux analytiques de la CPI connu à ce jour

***Termes de comparaison à KOUNGOU, en zone U, de terrains nus inférieurs à 1 000 m², de 2023 à 2025**

L'étude de marché réalisée recense onze termes de comparaison.

N°	Référence CPI de l'acte	Date	Vente/ mutation	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage	Adresse	Superficie	Nature du bien	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PV/S ou si bât PV/SU)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
1	2023 P 0184	19/01/2023	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Particulier	AT	319	U	VILLAGE DE KOUNGOU	587	Terrain	123 000,00 €	209,54 €	Terrain nu, Vérif FSM 12/05/2023
2	2023 P 0231	26/01/2023	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Particulier	BO	206	U	VILLAGE DE KOUNGOU	97	Terrain	6 000,00 €	61,86 €	Terrain nu, Vérif FSM 12/05/2023
3	2023 P 0392	02/02/2023	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Société	AT	238	U	97600 KOUNGOU	429	Terrain	12 655,50 €	29,50 €	Terrain nu Vérif FSM 22/05/2023
4	2023 P 0757	26/04/2023	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Particulier	BO	762	U	16 RUE BEZOU KOROPA	431	Terrain	6 000,00 €	13,92 €	Parcelle de terrain constructible, bâtie par et aux frais de l'acquéreur. Vérif RM 26/06/2023
5	2023 P 0798	14/04/2023	Vente/ mutation	Koungou	CDM	Particulier	BM	538	U	Majicavo-Lamir	127	Terrain	127,00 €	1,00 €	Reconnaissance de propriété définitive. Vérif RM 28/06/2023
6	2023 P 0969	09/07/2023	Vente/ mutation	Koungou	Commune	Particulier	BK	879	U	1 CHE BAS DE LA FONTAINE	402	Terrain	18 572,00 €	46,20 €	Vente terrain nu en zone UA, Vérif RM 18/07/2023
7	2023 P 0971	09/07/2023	Vente/ mutation	Koungou	Commune	Particulier	AS	482	U	KANGANI 97600 KOUNGOU	532	Terrain	4 788,00 €	9,00 €	Vente terrain nu situé en zone UB, en zone N et en zone 2AUc également. RM
8	2023 P 1502	18/09/2023	Vente/ mutation	Koungou	Société	Société	AT	265-318	U	KANGANI	930	Terrain	189 000,00 €	203,23 €	vente d'un tènement foncier composé de deux parcelles de terrain nu classé en zone UA et pour partie en zone N pour une valeur de 189 000€
9	2024 P 0024	30/11/2023	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Particulier	BO	843/844	U	Rue Digole – Koropa	400	Terrain	7 000,00 €	17,50 €	Vente de terrain, presence d'un batiment et local commercial non pris en compte dans l'acte IS 3/12/2024
10	2024 P 0378	08/03/2024	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Société	AT	289	U	Trevani	724	Terrain	250 000,00 €	345,30 €	Vente d'un terrain nu classé zone IS 9/12/2024
11	2024 P 0560	15/07/2024	Vente/ mutation	Koungou	Société	Société	AT	445/443	U	Village de Koungou	950	Terrain	225 000,00 €	236,84 €	Vente de 2 terrain a batir en zone IS 9/12/2024

Les termes 5, 7 et 8 seront exclus de l'étude. La raison derrière cette décision concerne les termes 7et 8, qui comportent deux zones distinctes, et le terme 5, qui correspond à une opération de régularisation.
Cette démarche, menée par une entité territoriale, vise à vendre des terres à des résidents actuels et passés, leur accordant ainsi un titre de propriété. Le tarif, relativement abordable, est destiné à couvrir les frais administratifs. Il ne représente pas véritablement la valeur réelle du marché.

Cela donne lieu aux données pour les huit termes restants :

Valeur moyenne	Valeur médiane	Valeur basse	Valeur haute
120,08 €	54,03 €	13,92 €	345,30 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

Les prix par mètre carré varient entre 13,92 € et 345,30 € pour des terrains dont la superficie est comprise entre 97 m² et 950 m².

La valeur moyenne de la zone U est de **120,08 €/m².**

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

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.

Le terrain à une superfice de 737 m².

737 x 120,08 = 88 498,96

Le service retiendra la valeur vénale arrondie de **: 88 000 €**

Il est rappelé aux consultants que:

*** cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé;**
*** cet avis est un document interne qui n'a pas vocation à être transmis aux vendeurs ou cédants.**

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 acheter à un prix supérieur.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % autorisant le consultant à vendre sans justification particulière jusqu'à un montant minimum de 80 000 €, valeur arrondie.

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.

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

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

13 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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.

14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de Mayotte,



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.

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

7502 - SD

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.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hervé SIDIBÉ

Réf DS : **23126327**
Réf OSE : **2025-97603-21113**

Le 20/03/2025

Le Directeur régional des Finances publiques

à
Monsieur le Président du

DEPARTEMENT 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 :	Parcelle en zone U
Adresse du bien :	17 RUE MNADZIJOU 97660 BANDRELE (AH 68)
Valeur :	**14 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

1 - CONSULTANT

Consultant : DEPARTEMENT DE MAYOTTE
Affaire suivie par : Mme VELOU AHAMADA Hassanati , Redacteur
Téléphone : 06 93 81 57 05 , E-mail : hassanati.velou@cg976.fr

2 - DATES

de consultation :	19/03/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	19/03/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession au profit d'une personne privée.
Le procès-verbal de la commission du patrimoine et du foncier, en date du 15 février 2023, émet un avis favorable pour l'acquisition par Mme MADI NGABOU CHAMSIA (dossier N° 2021-0482).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La parcelle de 243 M² se situe dans la localité de BANDRELE, commune du sud-est de l'île de Mayotte.

1

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

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

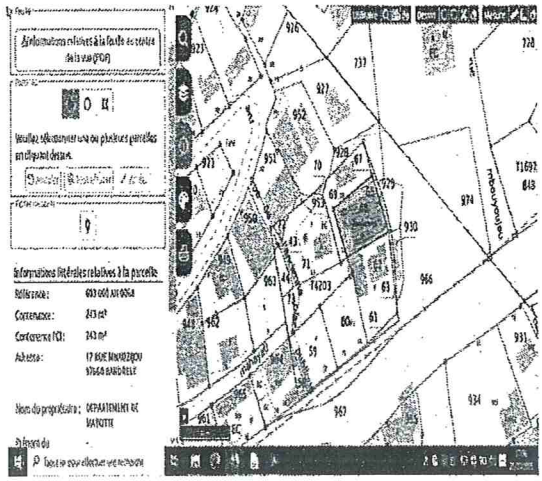
Hypothèse d'accès aux réseaux grâce au découpage territorial et au fait que le terrain se trouve dans une zone résidentielle (aucune information fournie par la consultante).

Le site est accessible depuis une ruelle dénommée Mahayati.

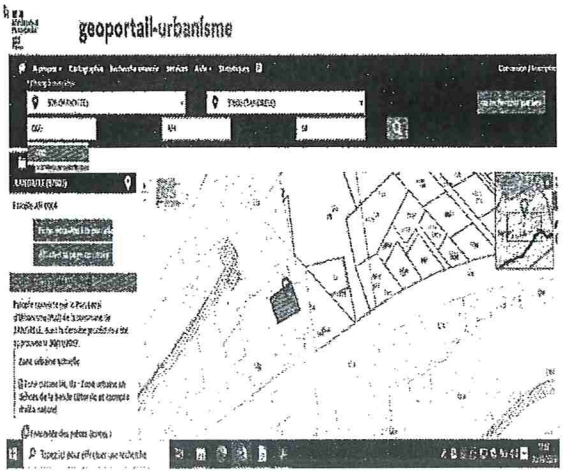
4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Superficie totale de la parcelle (m²)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Présence de bâti (oui/non)
AH	68	BANDRELE	17 RUE MNADZIJOU	243 M²	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	Ua	Oui

Vue cadastre



Vue géoportail



4.4. Descriptif du bien

La parcelle AH 68 se situe en pleine zone urbanisée non loin du stade du lieu-dit NYAMBADAO. Elle paraît accessible uniquement via une ruelle.

Seule la valeur vénale de la parcelle est recherchée, même si celle-ci est le support de bien bâtis.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : DEPARTEMENT DE MAYOTTE selon nos applications internes

5.2. Conditions d'occupation

Le consultant n'a fourni aucune information

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Chapitre.1. Dispositions applicables à la zone UA

Elles correspondent aux villages de Bambo-Est, Bandrélé, Dapani, Hamouro, Mounyambani, Mtsamoudou, Nyambabao et Sakouli.

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

Il s'agit de zones déjà urbanisées et de zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour permettre des constructions immédiates. Ce sont des zones résidentielles caractérisées par de l'habitat individuel. Elles comportent également des constructions à usage d'activités artisanales et tertiaires (commerces, services) ainsi que des équipements publics de proximité ou d'échelle communale et intercommunale. Elles comprennent quatre types de secteurs :

- Les secteurs repérés par les lettres Ua qui correspondent à des espaces urbanisés exempts d'un quelconque aléa naturel et situés hors de la Bande Littorale.
- Les secteurs repérés par les lettres Uan qui correspondent à des espaces urbanisés soumis à un ou plusieurs aléas naturels. L'urbanisation de tout ou partie de la zone peut être engagée dès lors qu'il est avéré que le secteur est exempt d'un aléa naturel fort.
- Les secteurs repérés par les lettres Ubl qui correspondent à des espaces urbanisés situés dans la Bande Littorale et exempts d'un aléa naturel fort. S'y appliquent des dispositions réglementaires particulières relevant de l'application de la Loi Littoral.
-Les secteurs repérés par les lettres Ut qui correspondent à des espaces urbanisés composés de bâtiments voués à l'activité touristique et de loisirs, situés dans ou hors de la Bande Littorale et exempts d'un quelconque aléa naturel.

(Pour le surplus, se référer au PLU).

6.2.Date de référence et règles applicables
Sans objet.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par 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 la parcelle 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 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché -sources et critères de recherche – Termes de référence

Les termes de comparaison ont été recherchés parmi les mutations à titre onéreux sur les dernières années de biens catégoriels similaires situés à proximité,

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

***Termes de référence à BANDRELE, en zone U, de contenance inférieure à 1000 M², de 2022 à 2024.**

L'étude de marché réalisée recense 9 termes de comparaison.

N°	Référence CPI de l'acte	Date	Vente/ mutation	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage au PLU simplifié (U, AU, A, N)	Adresse	Superficie (S) du terrain de la parcelle en m²	Nature du bien	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PV/S ou si bâti PV/SU)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
1	2022 P 2096	09/11/2022	Vente/ mutation	Bandrélé	Commune	Particulier	AH	884	U	92 Ruelle de Mnajoujou 97660 Bandrélé	97	Terrain	776,00 €	8,00 €	Un bien issu de la propriété dite « NIAMBADAO I ». Vérif. AAL, le 30/01/2023
2	2022 P 2097	11/04/2022	Vente/ mutation	Bandrélé	Particulier	Commune	AZ	367	U	207 Rue de la coopérative 97660 Bandrélé	65	Terrain	1 680,00 €	25,85 €	Une parcelle de terrain. Vérif. AAL, le 30/01/2023
3	2022 P 2132	18/10/2022	Vente/ mutation	Bandrélé	Particulier	Particulier	AE	255	U	Hamouro 97660 Bandrélé	701	Terrain	98 140,00 €	140,00 €	Un terrain issu de la propriété dite « BARAKA SUBRA ». Doté d'une servitude de passage . Fond dominant : AE 255 et Fonds servant : AE 307/309/323. Vérif. AAL, le 13/01/2023
4	2023 P 0551	25/04/2023	Vente/ mutation	Bandrélé	Particulier	Société	AN	533-534	U	3 RUE DU LOTISSEMENT SIM 97660 BANDRELE	539	Terrain	60 145,00 €	111,59 €	Cession d'une parcelle nue avec constitution de servitude. Vérif SH 24-05-2024
5	2024 P 0448	27/03/2024	Transfert de propriete	Bandrélé	CDM	LA COMMUNE DE BANDRELE	AL	1053	U	BANDRELE	146	Terrain	4 964,00 €	34,00 €	Vente d'une parcelle de terrain classée en zone Ua. Vérif SA 09/07/2024
6	2024 P 0523	24/10/2023	Vente/ mutation	Bandrélé	LA COMMUNE DE BANDRELE	Particulier	AH	930	U	RUELLE MHAJOUJOU	63	Terrain	504,00 €	8,00 €	Vente de terrain classé en zone Ua à BANDRELE. Vérif SA 09/07/2024
7	2024 P 0526	06/12/2023	Vente/ mutation	Bandrélé	LA COMMUNE DE BANDRELE	Particulier	AH	954	U	3 IMPASSE HAOIBOUCHI	401	Terrain	3 208,00 €	8,00 €	Vente de terrain classé en zone Ua à BANDRELE. Vérif SA 09/07/2024
8	2024 P 0945	06/06/2024	Vente/ mutation	Bandrélé	Sim	Commune de bandrélé	AL	404	U	Gnambo TITI	781	Terrain	44 500,00 €	56,98 €	Vente d'une parcelle de terrain, emplacement réservé 9 et 13 ; IS 27/01/2025
9	2024 P 0952	05/07/2024	Vente/ mutation	Bandrélé	Particulier	Particulier	AN	515	U	3 Rue lotissement SIM	241	Terrain	27 715,00 €	115,00 €	Vente d'une parcelle de terrain IS 27/01/2025

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

Les termes correspondant à des opérations de régularisation ont été négligés.

La démarche de régularisation, menée par une entité territoriale, consiste à vendre des terres à des résidents actuels et passés, leur accordant ainsi un titre de propriété. Le prix, relativement abordable dans notre cas, à un euro le mètre carré, est destiné à couvrir les frais administratifs. Il ne représente donc pas véritablement la valeur réelle du marché.

En excluant ces termes, nous obtenons les données suivantes pour les 10 termes restants :

Valeur moyenne	Valeur médiane	Valeur basse	Valeur haute
56,38 €	56,98 €	8,00 €	140,00 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

Les prix par mètre carré varient entre 56,38 € à 140 €.

La moyenne des prix dans la zone U sera retenue, soit : **56 38 €/M².**

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.

La parcelle à l'étude affiche une contenance de 243 M².

243 M² x 56,38 € = 13 700,34 €

Le service retiendra la valeur vénale arrondie de : **14 000 €**

Il est rappelé aux consultants que:

*** cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé;**
*** cet avis est un document interne qui n'a pas vocation à être transmis aux vendeurs ou cédants.**

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 acheter à un prix supérieur.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % autorisant e consultant à vendre sans justification particulière jusqu'à un montant minimum de 27 000 €, valeur arrondie.

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.

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

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

13 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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.

14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

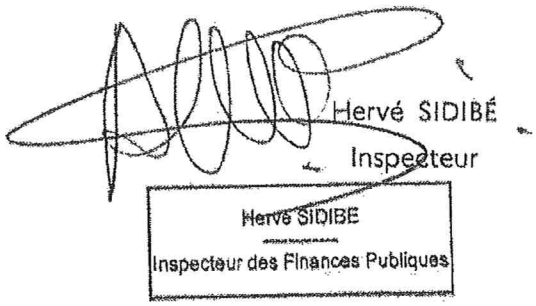
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de Mayotte,

Le Responsable du service Local du Domaine



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.

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-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.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nicolas PATAY

Réf DS : 23125909
Réf OSE : **2025-97604-21094**

Le 19/03/2025

Le Directeur régional des Finances publiques

au

Président du Conseil Départemental

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 U
Adresse du bien :	- RUE BAHEDJA 97620 BOUENI
Valeur :	**24 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

1 - CONSULTANT

Consultant : DEPARTEMENT DE MAYOTTE
Affaire suivie par : VELOU AHAMADA Hassanati, Redacteur
Téléphone : 06 93 81 57 05 , E-mail : hassanati.velou@cg976.fr

2 - DATES

de consultation :	19/03/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	19/03/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Transfert en faveur d'une personne physique
Lors de sa réunion du 15 février 2023, la commission du patrimoine et de la propriété foncière a émis un avis favorable pour l'acquisition bénéficiant à IBRAHIM Zaïda (dossier 2011-0382). Cependant, aucune référence cadastrale n'a été fournie.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le terrain se situe dans le nord de la municipalité de BOUENI, à environ 700 mètres de la plage de Moinatrindi et à environ 3 km de l'hôtel de ville.

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

La commune de BOUENI se situe dans la partie sud du département. Elle fait partie de la communauté de communes du sud de MAYOTTE.

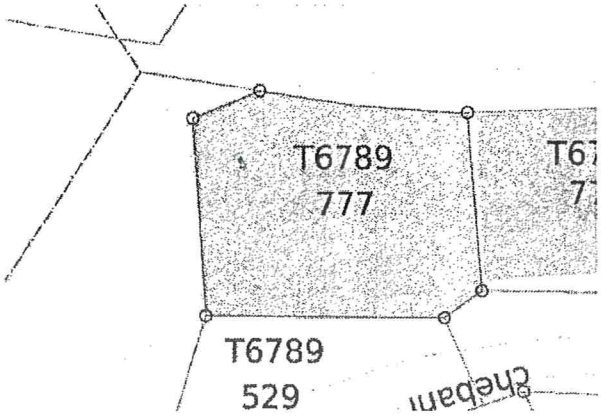
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Accès présumé aux réseaux en fonction du découpage territorial et de l'emplacement. La consultante n'a pas fourni d'informations.
Le site n'est pas adjacent à une route.

4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Superficie totale de la parcelle (m²)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Présence de bâti (oui/non)
AI	777	BOUENI	- RUE BAHEDJA	437	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	U / UL	Oui

Vue Cadastre



Vue Aérienne



4.4. Descriptif du bien

Nous sommes en train d'examiner sur lequel figure un bâtiment qui n'est pas connu des services fonciers.

Lorsque la consultante nous a contactés, elle n'a demandé qu'une évaluation du terrain. En conséquence, nous allons mener l'étude selon ses instructions.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

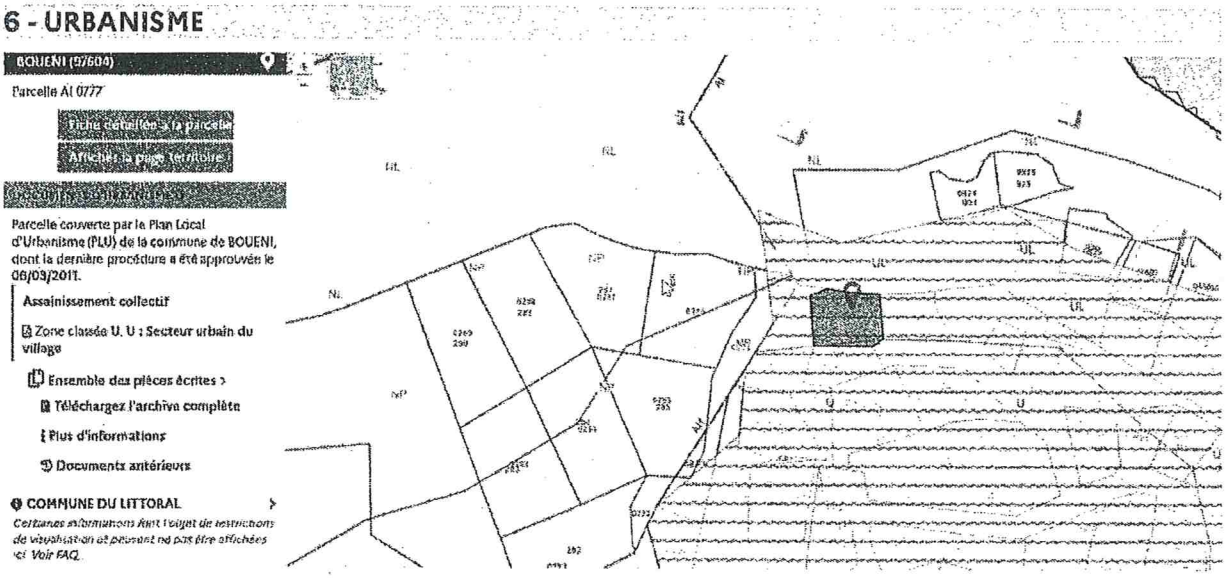
Propriétaire : DEPARTEMENT DE MAYOTTE selon nos applications internes

5.2. Conditions d'occupation

La consultante précise que le bien est libre

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

6 - URBANISME



6.1. Règles actuelles

Le règlement local d'urbanisme de BOUENI affecte la parcelle aux zones U et UL. Puisque UL est une sous-section de la zone urbaine, seule la zone U sera prise en compte dans l'étude.

La zone U est une zone urbaine associant habitat, service et activités dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elle correspond au tissu urbain existant des villages. C'est un secteur relativement dense avec de nombreuses constructions mitoyennes. C'est l'espace du village et constitue donc le pôle majeur de centralité. Il a donc une vocation à accueillir une pluralité de fonctions nécessaires à la constitution d'une animation urbaine : équipements publics de proximité, habitations, commerces et activités à condition de respecter la qualité du cadre de vie. La densification indispensable implique la généralisation des constructions à plusieurs étages.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par 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 la parcelle 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 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché -sources et critères de recherche – Termes de référence

Les termes de comparaison ont été choisis parmi les mutations à titre onéreux des dernières années pour des biens catégoriels semblables, situés à proximité.

Études réalisées à l'aide des bordereaux analytiques de la CPI connue à ce jour

***Termes de comparaison à BOUENI en zone U, de terrain nu, de 2023 à 2025.**

L'étude de marché réalisée recense douze termes de comparaison.

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

N°	Référence CPI de l'acte	Date	Vente/ mutation	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage	Adresse	Superficie	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	2023 P 0713	28/04/2023	Echanges	Bouéni	Particulier	Particulier	AR	75	U	1 BD DE LA REPUBLIQUE	558	Terrain	39 000,00 €	69,89 €	Echange d'une parcelle de terrain. Vérif RM 04/08/2023
2	2023 P 0767	25/05/2023	Vente/ mutation	Bouéni	Commune	Particulier	AS	335	U	Majiméouni BOUENI	348	Terrain	13 398,00 €	38,50 €	Vente d'un terrain par une Commune au profit d'un particulier. Vérif RM 28/08/2023
3	2023 P 0768	25/05/2023	Vente/ mutation	Bouéni	Commune	Particulier	AS	316	U	Majiméouni BOUENI	393	Terrain	15 130,00 €	38,50 €	Vente parcelle. Vérif RM 27/06/2023
4	2023 P 1406	03/08/2023	Vente/ mutation	Bouéni	Commune	Particulier	AS	368	U	BOUENI	360	Terrain	1 386,00 €	3,85 €	Vente d'un terrain (présence d'une maison, non mentionnée dans l'acte mais visible au cadastre d'une superficie de 111m²). Régularisation supposée. Le dossier est mise en instance de rejet à la CPI (Formalité en attente voir formalité 2023 P 1749 dans FIDJI). Vérif OM 03/01/2024
5	2023 P 1676	22/05/2023	Transfert de propriete	Bouéni	CDM	commune	AI	513	U	Moinatrindri	3425	Terrain	92 475,00 €	27,00 €	Transfert d'une parcelle de terrain comportant une école Vérif OM 22/12/2023
6	2023 P 1677	06/03/2023	Transfert de propriete	Bouéni	CDM	commune	AD	324	U	18 chemin Moussa baco	4629	Terrain	24 983,00 €	5,40 €	Transfert d'une parcelle de terrain comportant une école Vérif OM 22/12/2023
7	2023 P 1872	30/11/2023	Vente/ mutation	Bouéni	Particulier	Particulier	AR	210	U	BD de la république	858	Terrain	32 000,00 €	37,30 €	Vente d'une parcelle de terrain a bâtir IS 5/12/2024
8	2024 P 0079	19/12/2023	Vente/ mutation	Bouéni	Particulier	Société	AP	183	U	Majimeouni	511	Terrain	15 000,00 €	29,35 €	Vente d'une parcelle IS 5/12/2024
9	2024 P 0190	04/03/2024	Vente/ mutation	Bouéni	Particulier	Société	AR	204	U	8 Rue Stamboull Mzouazia	781	Terrain	77 000,00 €	98,59 €	Vente d'une parcelle de terrain nu par un particulier à une entreprise à Bouenl pour 77 000 euros. Vérif 17/04/2024
10	2024 P 0552	28/04/2024	Vente/ mutation	Bouéni	Particulier	Particulier	AK	146	U	chemin Solihi Bint	156	Terrain	25 000,00 €	160,26 €	Vente d'une parcelle de terrain bâtie d'une construction précaire IS 9/12/2024
11	2024 P 0596	27/04/2024	Vente/ mutation	Bouéni	particulier	particulier	AR	781	U	MZOUAZIA	642	Terrain	15 000,00 €	23,36 €	Acte complémentaire d'un acte de vente. Une parcelle de terrain constructible dans la commune de BOUENI. Vérif SA 31/07/2024
12	2024 P 1467	19/09/2024	Vente/ mutation	Bouéni	Particulier	Particulier	AP	558	U	1 ven Madi Hamissi	367	Terrain	2 500,00 €	6,81 €	Vente d'un terrain sur lequel figure des habitations non comprises dans l'acte is 07/01/2025

Les termes 4, 5 et 6 seront ignorés. Le premier est une question de régularisation foncière, tandis que les deux derniers sont trop éloignés de la surface d'étude en termes de superficie.

Les statistiques pour les 9 termes restants :

Valeur moyenne	Valeur médiane	Valeur basse	Valeur haute
55,84 €	37,90 €	6,81 €	160,26 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

Les prix par mètre carré varient entre 6,81 € et 160,26 € pour des terrains dont la superficie est comprise entre 156 m² et 858 m².

La valeur moyenne de la zone U est de **55,84 €/M².**

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

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.

Le terrain à l'étude a une superficie de 437 m².

437 x 55,84 = 24 402,08

Le service retiendra la valeur vénale arrondie de : **24 000 €**

Il est rappelé aux consultants que:

*** cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé;**
*** cet avis est un document interne qui n'a pas vocation à être transmis aux vendeurs ou cédants.**

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 acheter à un prix supérieur.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % autorisant le consultant à vendre sans justification particulière jusqu'à un montant minimum de 22 000 €, valeur arrondie.

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.

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250226-DE

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

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

13 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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.

14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

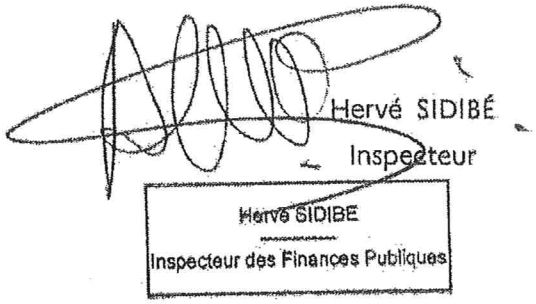
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de Mayotte,

Le Responsable du service Local du Domaine



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.