Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250229-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_0229

Relative à la validation des évaluations réalisées par France domaine sur des parcelles du département des dossiers de demandes d'acquisition présentées en Commission Patrimoine et du Foncier des 11 mai 2022, 18 juillet 2023, 24 octobre 2023 et ayant reçu un avis favorable

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 4, 5, 6, 9/2024, 11/12/2024 et 14/08/2025 ;
Vu le procès-verbal de la Commission Patrimoine Foncier du 11 mai 2022, 18 juillet 2023 et 24 octobre 2023 ;

Considérant le rapport n°2025-02741 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-DL2110250229-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 des 22 mai 2022, 18 juillet 2023, 24 octobre 2024, et ayant reçu un avis favorable estimées à **403 666 Euros (Quatre cent trois mille six cent soixante-six Euros)** ;

N° Dossier	Requérant	Objet	Date CPF	Commune	Réf. Cadastrales	Superficie	Date demande évaluation	Prix valeur vénale
2019-0313	MBOIBOI Siti-Réhéma	Vente	11/05/2022	CHIRONGUI	AR 76	260 m²	14/08/2025	14 900.00 €
2019-0336	ASSANI Anrifou	Vente	11/05/2022	DEMBENI	AW 467	165 m²	14/08/2025	17 700.00 €
2019-0337	HAMISSI Toirifati	Vente	11/05/2022	DEMBENI	AW 466	165 m²	14/08/2025	17 700.00 €
2022-0365	ANTIBANA Fatima	Vente	18/07/ 2023	MTSAMBORO	AH 884	166 m²	11/12/2024	36 000.00 €
2023-0320	MCHANGAMA Abchi, Ben	Vente	24/10/2023	BANDRABOUA	AV 550	194 m²	04/09/2024	2 988.00 €
2022-0345	BACO OUSSENI Zahafati	Vente	24/10/2023	KOUNGOU	AD 765	165 m²	09/09/2024	8 085.00 €
2022-0384	OMAR Nassur	Vente	24/10/2023	KOUNGOU	AE 242	389 m²	09/09/2024	1 167.00 €
2022-0388	OMAR Toibrani	Vente	24/10/2023	KOUNGOU	AE 244	452 m²	17/09/2024	1 356.00 €
2022-0386	OMAR Nakidine	Vente	24/10/2023	KOUNGOU	AE 237	367 m²	17/09/2024	1 101.00 €
2022-0385	OMAR Ismael	Vente	24/10/2023	KOUNGOU	AE 238	469 m²	09/09/2024	1 407.00 €
2022-0334	MABOUROUK Youssouf Ben Ibrahim	Vente	24/10/2023	KOUNGOU	AX 295 AX 299	128 m² 293 m²	05/09/2024	9 920.00 €
2022-0335	MABOUROUK Oussria	Vente	24/10/2023	KOUNGOU	AX 306	150 m²	06/09/2024	2 310.00 €
Total								**114 634.00 €**

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

Article 3 : en application des dispositions de l'article R.241et 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-DL2110250229-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 : 25803453
Réf OSE : **2025-97607-59832**

Le 19/08/2025

Le Directeur régional des Finances publiques

au

Président du Conseil Départemental

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

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 parcelle cadastrée AW 466
Adresse du bien :	8 RLE ASSANE RAMBOU 97660 DEMBENI
Valeur :	**17 700 €** 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-DL2110250229-DE

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

de consultation :	14/08/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	14/08/2025

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 à une personne privée

Le procès-verbal de la commission du patrimoine et du foncier, daté du 11 mai 2022, donne un avis favorable à l'acquisition par HAMISSI Toirifati et Dhikirati. Il n'y a pas de référence cadastrale, mais un numéro de dossier 2019-0337.

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-DL2110250229-DE

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le terrain se trouve au nord-est de DEMBENI, à environ 800 mètres de l'université et à environ 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 l'université de formation et de recherche. De plus, elle fait partie de la Communauté d'Agglomération de Dembéni — Mamoudzou, plus connue sous son acronyme Cadema.

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

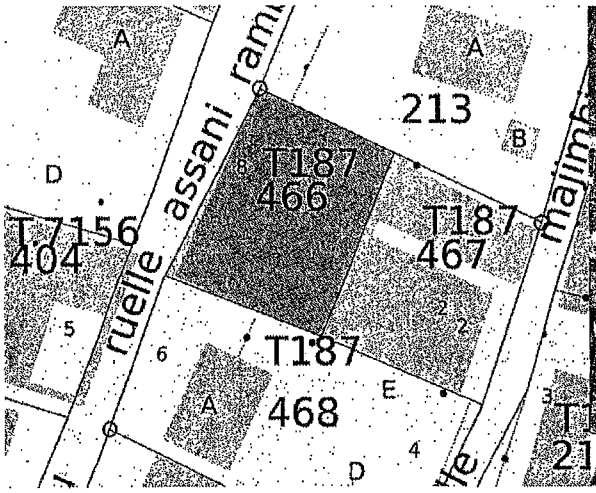
Supposition d'accès aux réseaux grâce au découpage territorial . (Aucune information fournie par la consultante)

La parcelle donne sur la ruelle Assani Rambou.

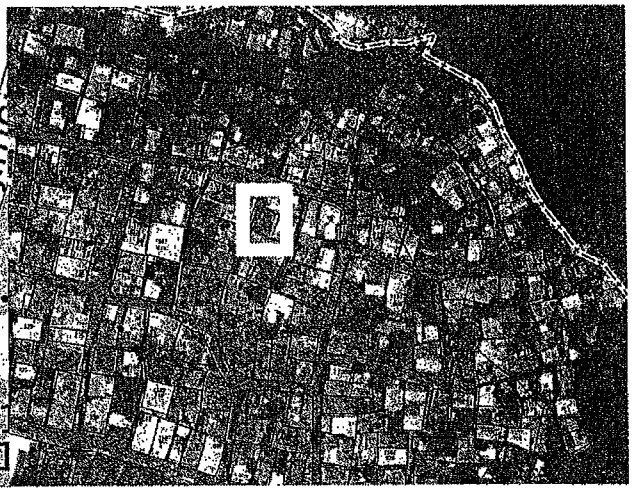
4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Superficie totale de la parcelle (m²)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Présence de bât (oui/non)
AW	466	DEMBENI	8 RLE ASSANE RAMBOU	165	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	Ub	Oui

Vue Cadastre



Vue Aérienne



4.4. Descriptif du bien

On parle ici d'un terrain sur lequel se trouve une habitation non répertoriée dans les registres fonciers.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

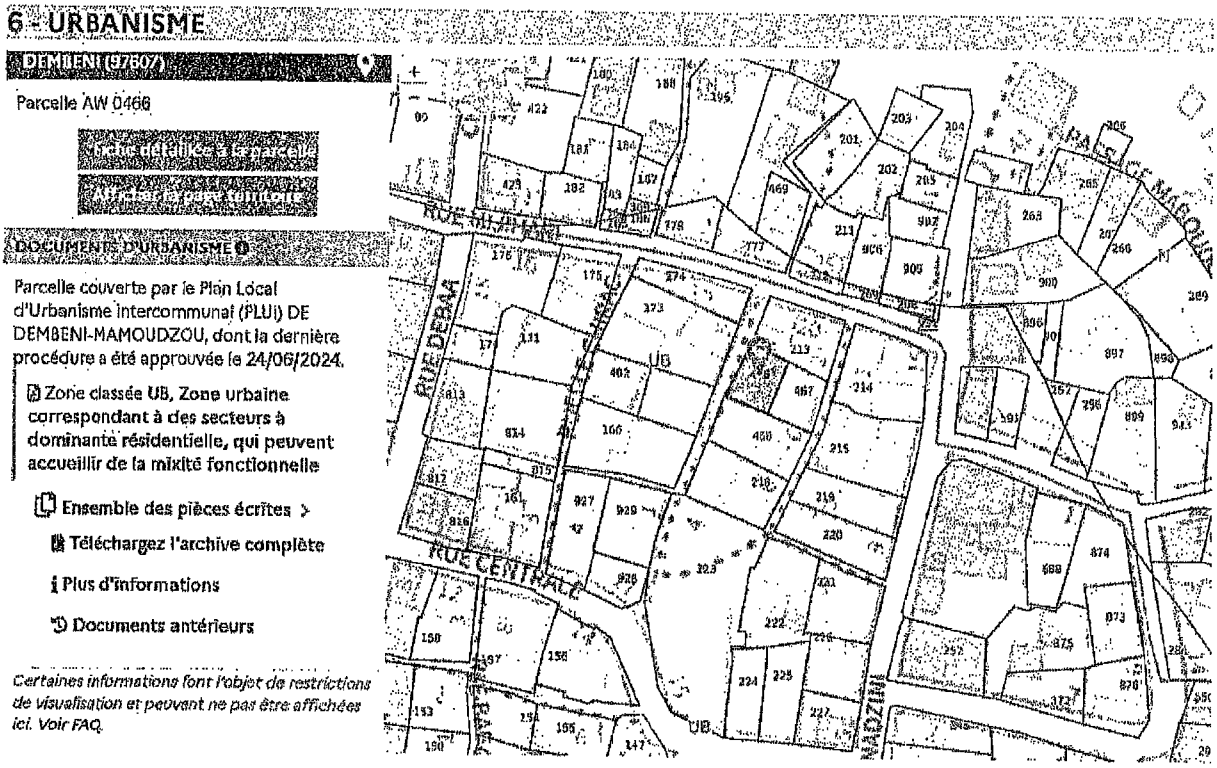
Propriétaire du terrain: DEPARTEMENT DE MAYOTTE

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-DL2110250229-DE

6 - URBANISME



6.1.Règles actuelles

Selon le plan local d'urbanisme intercommunal de la CADEMA, le terrain est situé dans une zone urbaine.

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

Ladite zone comprend deux secteurs :
- UBa qui favorise l'accompagnement urbain autour de la Route Nationale,
- UBb correspondant aux territoires de la Geôle et les hauts de la zone scolaire, qui sont des espaces fortement végétalisés en continuité avec le cirque de Kawéni.

(Pour le surplus, se référer au PLU).

https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/de1ea411ad313ce5d1e0ddc92ff4ba39/download-file/200060457_reglement_20240624.pdf

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-DL2110250229-DE

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

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

Les termes de comparaison sont tirés des mutations à titre onéreux concernant des biens catégoriels semblables, situés à proximité, et qui ont eu lieu au cours des dernières années.

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

***Comparaison de terrains nus de DEMBENI, classée en zone U, dans la section cadastrale AW, pour les années 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	Terrain	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 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 bâtir le 08/01/2025
2	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
3	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 19/10/2025
4	2024 P 1344	20/08/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Particulier	Particulier	AW	758	U	ILONI	301	Terrain	21 140,00 €	70,23 €	Vente de terrain nue avec servitude ; Vérif NP le 16/10/2025
5	2025 P 0721	18/10/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Commune	Particulier	AW	497	U	43 RUE DE L'UNIVERSITE	287	Terrain	24 682,00 €	86,00 €	Vente d'une parcelle de terrain ; NP le 22/07/2025
6	2025 P 0728	18/10/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Commune	Particulier	AW	487	U	12 RUE MARAHABA	222	Terrain	23 048,00 €	103,82 €	Vente d'une parcelle de terrain ; NP le 25/07/2025
7	2025 P 0743	18/10/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Commune	Particulier	AW	501	U	3 RUE MARAHABA	258	Terrain	22 188,00 €	86,00 €	Vente d'une parcelle de terrain ; NP le 22/07/2025
8	2025 P 0947	18/10/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Commune	Particulier	AW	514	U	19 RUE MARAHABA	261	Terrain	22 446,00 €	86,00 €	Vente d'une parcelle de terrain ; NP le 14/08/2025
9	2025 P 0950	18/10/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Commune	Particulier	AW	496	U	14 RUE MARAHABA	196	Terrain	16 856,00 €	86,00 €	Vente d'une parcelle de terrain ; NP le 14/08/2025

Valeur moyenne	Valeur médiane	Valeur basse	Valeur haute
107,31 €	86,00 €	70,00 €	277,90 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

Les prix au mètre carré varient entre 70 € et 277,90€, pour des terrains dont la superficie est comprise entre 196 m² et 701 m².

Le prix du mètre carré dans la zone U est de **107,31 €.**

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 surface étudiée fait 165 m².

165 x 107,37 = 17 706,15

Le service retiendra la valeur vénale arrondie de : **17 700 €**

Il est rappelé aux consultants que:

*** cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une vente 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 de manœuvre de 10 % autorisant le consultant à vendre jusqu'à un montant minimum de 16 000 €, arrondi à la valeur la plus proche.

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-DL2110250229-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

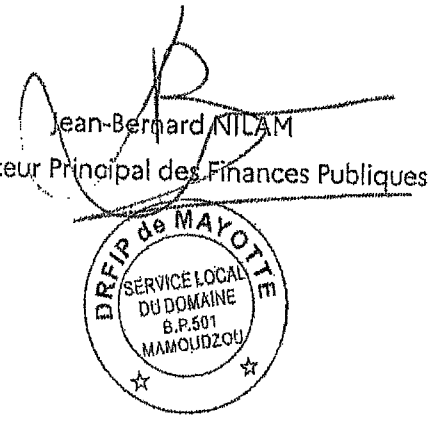
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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-DL2110250229-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 : 25803155
Réf OSE : **2025-97607-59825**

Le 18/08/2025

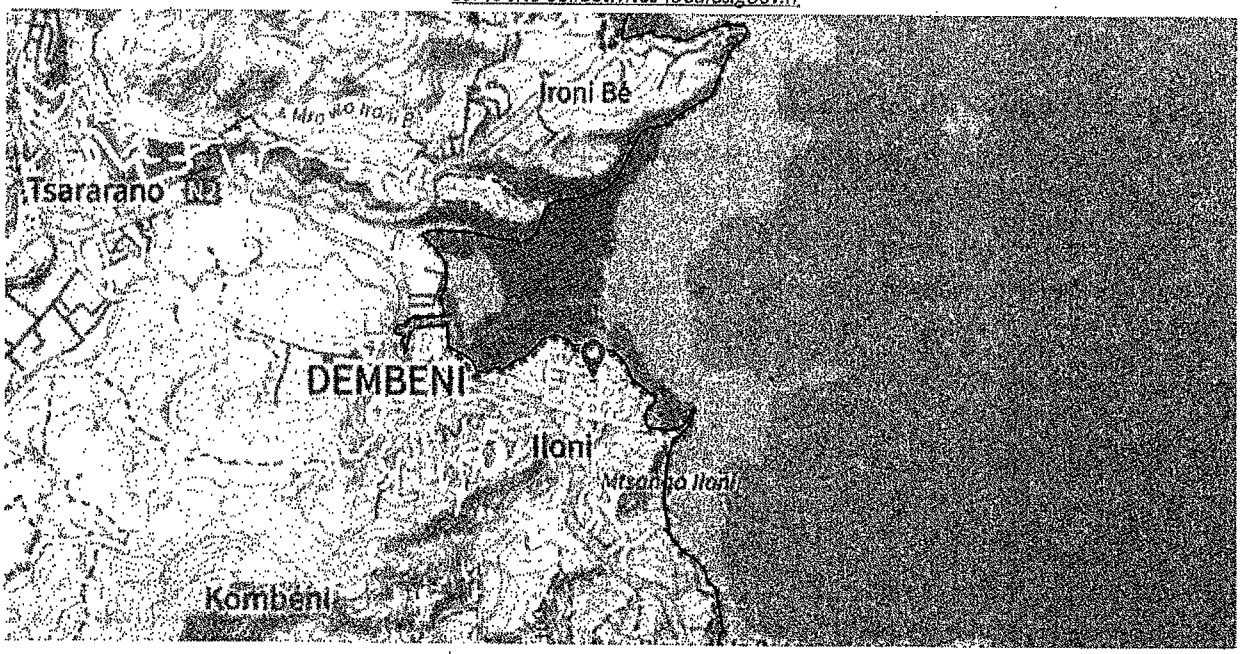
Le Directeur régional des Finances publiques

au

Président du Conseil Départemental

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

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 parcelle cadastrée AW 467
Adresse du bien :	2 RLE ASSANE RAMBOU 97660 DEMBENI
Valeur :	**17 700 €** 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-DL2110250229-DE

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

de consultation :	14/08/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	14/08/2025

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 à une personne privée

Le procès-verbal de la commission du patrimoine et du foncier, daté du 11 mai 2022, donne un avis favorable à l'acquisition par HAMISSI Echati et ASSANI Anrifou. Il n'y a pas de référence cadastrale, mais un numéro de dossier 2019-0336.

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-DL2110250229-DE

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le terrain se trouve au nord-est de DEMBENI, à environ 800 mètres de l'université et à environ 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 l'université de formation et de recherche. De plus, elle fait partie de la Communauté d'Agglomération de Dembéni — Mamoudzou, plus connue sous son acronyme Cadema.

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

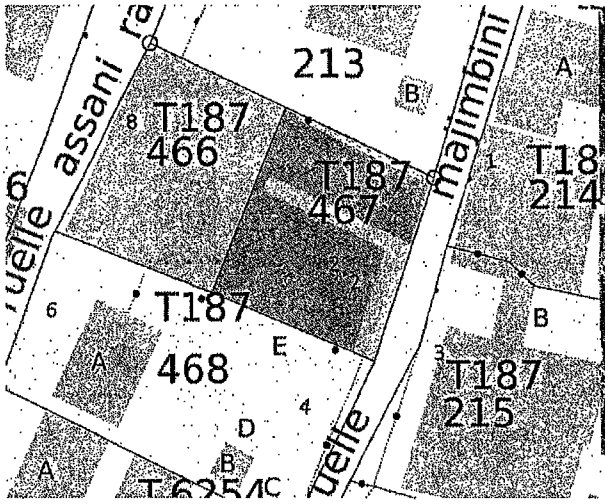
Supposition d'accès aux réseaux grâce au découpage territorial . (Aucune information fournie par la consultante)

La parcelle donne sur la ruelle Assani Rambou.

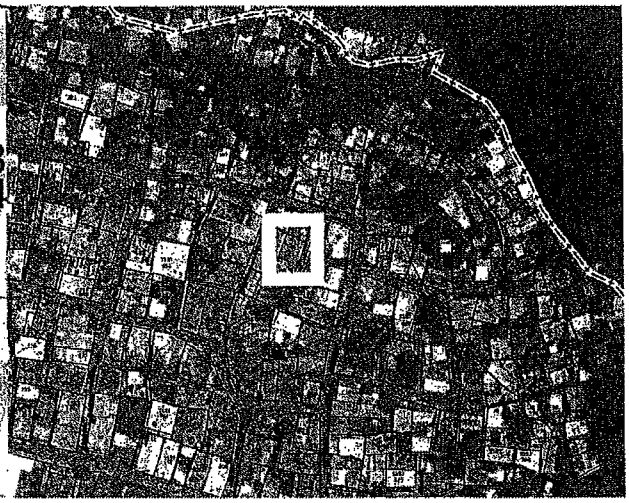
4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Superficie totale de la parcelle (m²)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Présence de bâti (oui/non)
AW	467	DEMBENI	2 RLE ASSANE RAMBOU	165	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	Ub	Oui

Vue Cadastre



Vue Aérienne



4.4. Descriptif du bien

On parle ici d'un terrain sur lequel se trouve une habitation non répertoriée dans les registres fonciers.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

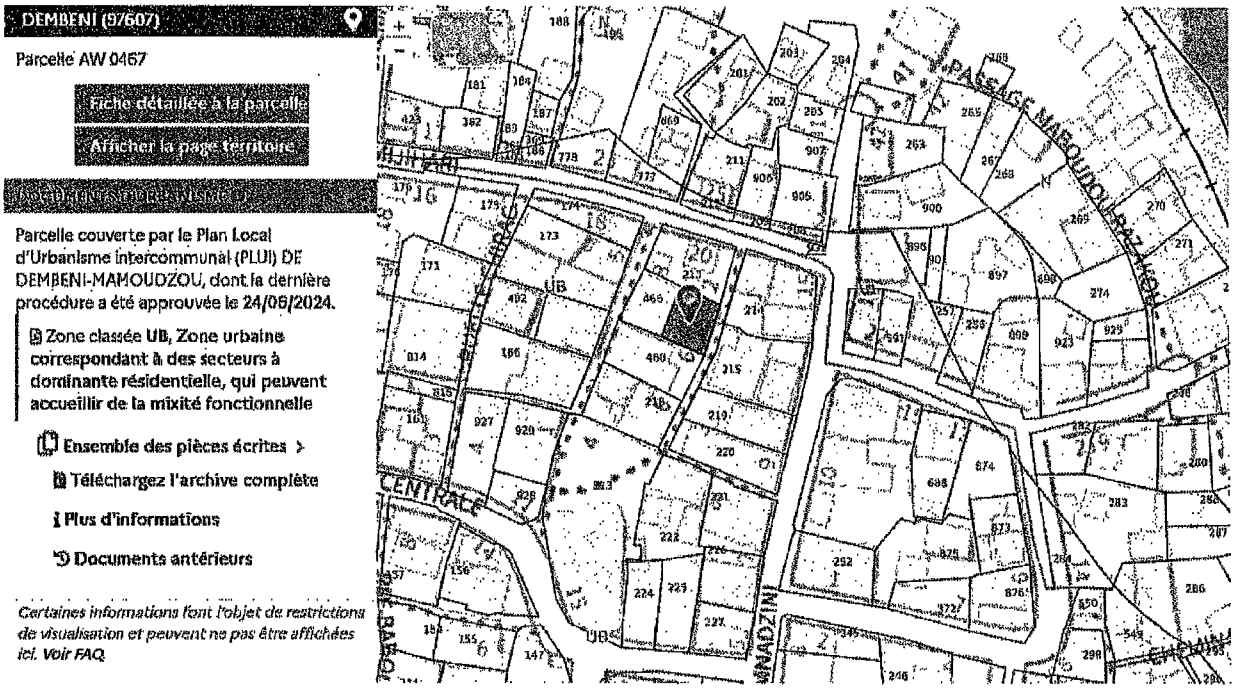
Propriétaire du terrain: DEPARTEMENT DE MAYOTTE

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-DL2110250229-DE

6 - URBANISME



6.1.Règles actuelles

Selon le plan local d'urbanisme intercommunal de la CADEMA, le terrain est situé dans une zone urbaine.

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

Ladite zone comprend deux secteurs :
- UBa qui favorise l'accompagnement urbain autour de la Route Nationale,
- UBb correspondant aux territoires de la Geôle et les hauts de la zone scolaire, qui sont des espaces fortement végétalisés en continuité avec le cirque de Kawéni.

(Pour le surplus, se référer au PLU).

https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/de1ea411ad313ce5d1e0ddc92ff4ba39/download-file/200060457_reglement_20240624.pdf

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-DL2110250229-DE

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

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

Les termes de comparaison sont tirés des mutations à titre onéreux concernant des biens catégoriels semblables, situés à proximité, et qui ont eu lieu au cours des dernières années.

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

***Comparaison de terrains nus de DEMBENI, classée en zone U, dans la section cadastrale AW, pour les années 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	Terrain	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 0106	26/12/2023	Vente/ mutation	Dembéni	Particulier	Particulier	AW	614/735	U	ILONI	533	Terrain	148 120,00 €	277,90 €	Vente d'un terrain a bâtir le 06/03/2025
2	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 le 02/01/2025
3	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 18/10/2025
4	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 18/10/2025
5	2025 P 0721	18/10/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Commune	Particulier	AW	497	U	43 RUE DE L'UNIVERSITE	287	Terrain	24 682,00 €	86,00 €	Vente d'une parcelle de terrain ; NP le 22/07/2025
6	2025 P 0726	18/10/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Commune	Particulier	AW	487	U	12 RUE MARAHABA	222	Terrain	23 048,00 €	103,82 €	Vente d'une parcelle de terrain ; NP le 25/07/2025
7	2025 P 0743	18/10/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Commune	Particulier	AW	501	U	3 RUE MARAHABA	258	Terrain	22 188,00 €	86,00 €	Vente d'une parcelle de terrain ; NP le 22/07/2025
8	2025 P 0947	18/10/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Commune	Particulier	AW	514	U	19 RUE MARAHABA	261	Terrain	22 446,00 €	86,00 €	Vente d'une parcelle de terrain ; NP le 14/08/2025
9	2025 P 0950	18/10/2024	Vente/ mutation	Dembéni	Commune	Particulier	AW	486	U	14 RUE MARAHABA	196	Terrain	16 856,00 €	86,00 €	Vente d'une parcelle de terrain ; NP le 14/08/2025

Valeur moyenne	Valeur médiane	Valeur basse	Valeur haute
107,31 €	86,00 €	70,00 €	277,90 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

Les prix au mètre carré varient entre 70 € et 277,90€, pour des terrains dont la superficie est comprise entre 196 m² et 701 m².

Le prix du mètre carré dans la zone U est de **107,31 €.**

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 surface étudiée fait 165 m².

165 x 107,37 = 17 706,15

Le service retiendra la valeur vénale arrondie de : **17 700 €**

Il est rappelé aux consultants que:

*** cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une vente 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 de manœuvre de 10 % autorisant le consultant à vendre jusqu'à un montant minimum de 16 000 €, arrondi à la valeur la plus proche.

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-DL2110250229-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

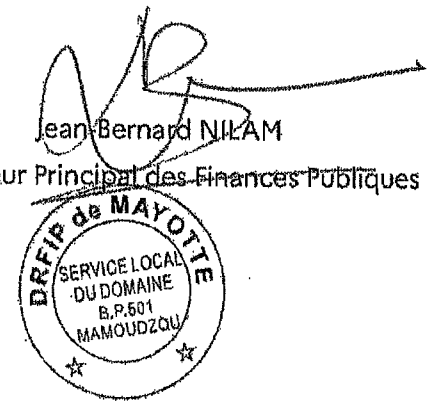
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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-DL2110250229-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 : 25802897
Réf OSE : **2025-97606-59807**

Le 18/08/2025

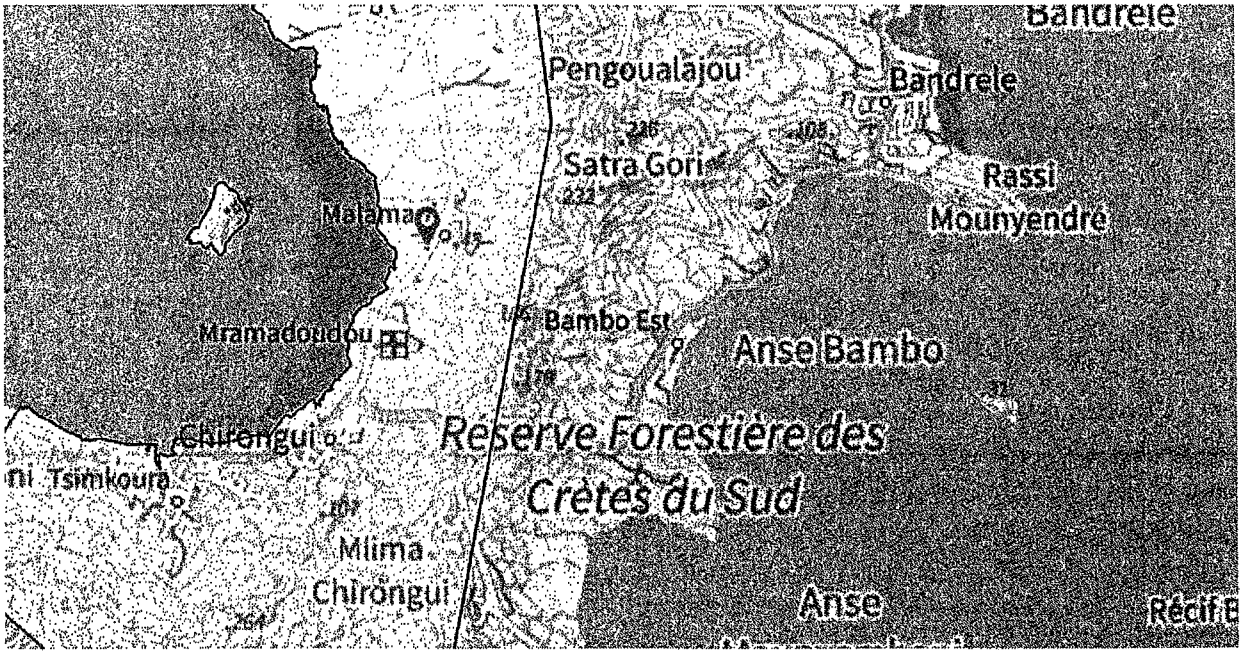
Le Directeur régional des Finances publiques

au

Président du Conseil Départemental

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

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 :	2 IMP MDALLAH ISSOUFI 97620 CHIRONGUI
Valeur :	**14 900** 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-DL2110250229-DE

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

de consultation :	14/08/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	14/08/2025

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 à une personne privée

Le procès-verbal de la commission du patrimoine et du foncier, daté du 11 mai 2022, donne un avis favorable à l'acquisition par MBOIBOI Sit-Réhéma, Hassani. Il n'y a pas de référence cadastrale, mais un numéro de dossier 2019-0313.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le terrain se situe au sud-est de CHRONGUI, à environ 1,2 km de l'hôpital du Sud et à environ 2 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-DL2110250229-DE

La commune de CHIRONGUI se trouve dans la partie sud-ouest de MAYOTTE et fait partie de la communauté de communes du sud.

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

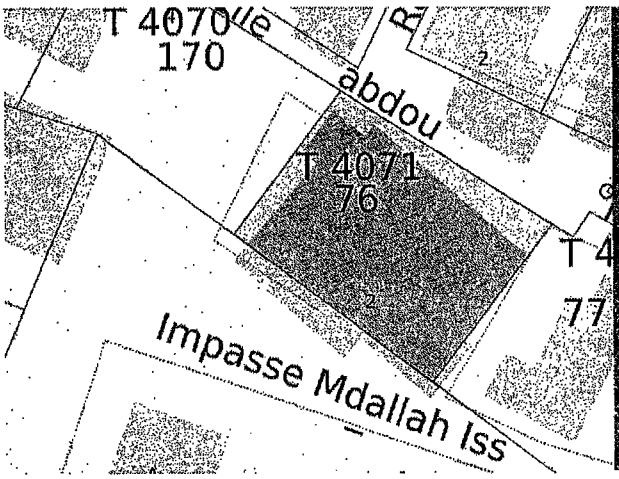
Supposition d'accès aux réseaux grâce au découpage territorial . (Aucune information fournie par la consultante)

La parcelle donne accès à l'impasse Mdallah Iss, laquelle débouche sur le boulevard Marcel-Henry.

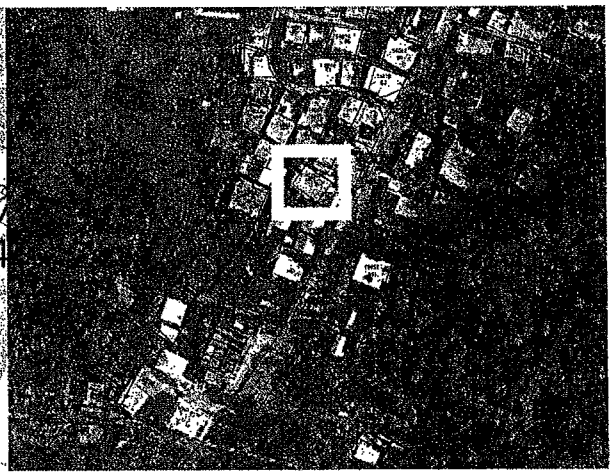
4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Superficie totale de la parcelle (m²)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Présence de bâti (oui/non)
AR	76	CHIRONGUI	IMP MDALLAH ISSOUFI	260	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	U	Oui

Vue Cadastre



Vue Aérienne



4.4. Descriptif du bien

Il s'agit d'un terrain sur laquelle a été érigé une maison en 2013, selon les services fonciers qui ont rédigé une déclaration d'office en 2024.

Département	976		Commune	606 - CHIRONGUI			
N° Invariant	606 0007809 G		Identifiant du local	606	AR 0076 A	01 00 01001	

Consistance

Nb salles à manger 2	Nb chambres 4	Nb cuisines < 9m² 1	Nb cuisines > 9m² 0
Nb salles d'eau 1	Nb d'annexes 0		
Surface habitation 194 m²			

La consultante demande que l'évaluation de la parcelle.

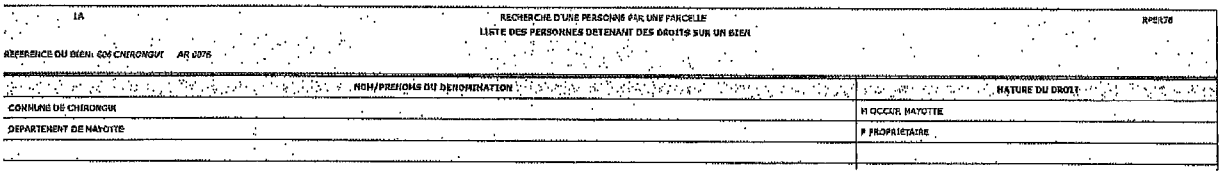
Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250229-DE

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire du terrain: DEPARTEMENT DE MAYOTTE

La consultation des applications internes montre que la commune de CHIRONGUI est occupant de cette parcelle.

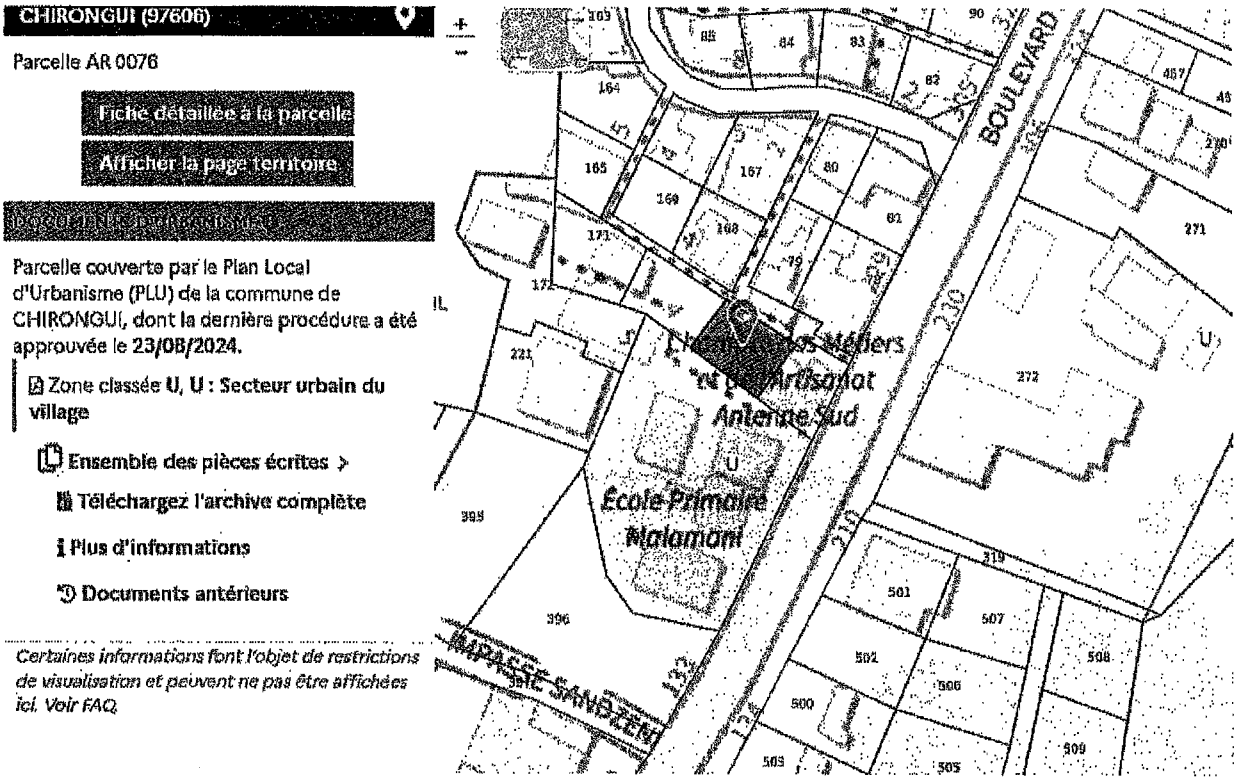


RECHERCHE D'UNE PERSONNE PAR UNE PARCELLE LISTE DES PERSONNES DETENANT DES DROITS SUR UN BIEN	
REFERENCE DU BIEN: 604 CHIRONGUI AR 0076	
NOM/PRENOMS OU DENOMINATION	NATURE DU DROIT
COMMUNE DE CHIRONGUI	H OCCUP. MAYOTTE
DEPARTEMENT DE MAYOTTE	P PROPRIETAIRE

5.2. Conditions d'occupation

La consultante indique que le bien est libre.

6 - URBANISME



6.1.Règles actuelles

Selon le plan local d'urbanisme de CHIRONGUI, le terrain est classé dans la zone urbaine.

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.

(Pour le surplus, se référer au PLU).

https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/d16dee02b4864aeeb9c1b41c98f66ce5/download-file/97606_reglement_20240823.pdf

6.2.Date de référence et règles applicables

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250229-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 sur des biens catégoriels similaires situés à proximité.

Certains termes liés à une opération de régularisation à un euro par mètre carré ont été exclus de l'étude. Il y en a trente-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.

La quantité limitée de termes a nécessité une extension de la recherche jusqu'en 2019.

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

1-*Comparaison de terrains nus de CHIRONGUI, classée en zone U, inférieur à 1 000 m², pour les années 2019 à 2025.

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

N°	Référence CPI de l'acte	Date	Vente/mutation	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage	Adressé	Superficie	Terrain	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PV/S ou si bâti PV/SU)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
1	2019 P 1089	12/07/2019	Vente/mutation	Chirongui	CDM	Particulier	BC	513	U	Tsimkoura	256	Terrain	4 267,00 €	16,67 €	Cession d'une parcelle dans le cadre d'un procédure de régularisation. Vérif SH 21/05/2023.
2	2019 P 1190	12/12/2019	Vente/mutation	Chirongui	CDM	Particulier	BC	311	U	Tsimkoura	791	Terrain	5 537,00 €	7,00 €	Cession d'une parcelle dans le cadre d'un procédure de régularisation. Vérif SH 21/05/2023.
3	2020 P 1948	20/12/2013	Reconnaissance de propriete definitive	Chirongui	CDM	Particulier	AC	736	U	Poroani	109	Terrain	1 071,00 €	9,83 €	Régularisation d'un terrain, Vérif NP le 18/08/2025
4	2021 P 0527	23/10/2013	Vente/mutation	Chirongui	CDM	Particulier	AR	254	U	Lieu dit Malamani	176	Terrain	962,00 €	5,47 €	Cession d'une parcelle dans le cadre d'un procédure de régularisation. Vérif SH 21/05/2023.
5	2021 P 0730	23/10/2013	Vente/mutation	Chirongui	CDM	Particulier	BD	159	U	Tsimkoura	348	Terrain	2 088,00 €	6,00 €	Cession d'une parcelle dans le cadre d'un procédure de régularisation. Vérif SH 21/05/2023.
6	2021 P 1018	06/08/2013	Vente/mutation	Chirongui	CDM	Particulier	BC	544	U	Tsimkoura	414	Terrain	2 898,00 €	7,00 €	Cession d'une parcelle dans le cadre d'un procédure de régularisation. Vérif SH 21/05/2023.
7	2021 P 2125	05/10/2021	Reconnaissance de propriete definitive	Chirongui	CDM	Particulier	AT	325	U	Mramadoudou	202	Terrain	5 454,00 €	27,00 €	Régularisation d'un terrain, Vérif NP le 18/08/2025
8	2021 P 2171	05/10/2021	Vente/mutation	Chirongui	CDM	Particulier	AT	326	U	Mramadoudodu	285	Terrain	7 722,00 €	27,00 €	Cession d'une parcelle dans le cadre d'un procédure de régularisation. Vérif SH 21/05/2023.
9	2021 P 2180	21/09/2021	Vente/mutation	Chirongui	Particulier	Société	AV	422	U	village de chirongui	489	Terrain	60 000,00 €	122,70 €	Cession d'une parcelle entre particulier avec constitution de servitude. Vérif SH 21/05/2023.
10	2021 P 2403	02/08/2013	Vente/mutation	Chirongui	CDM	Particulier	AT	96	U	Mramadoudodu	326	Terrain	2 159,75 €	6,63 €	Cession d'une parcelle dans le cadre d'un procédure de régularisation. Vérif SH 21/05/2023.
11	2021 P 2420	17/112021	Vente/mutation	Chirongui	CDM	Particulier	AT	141	U	Mramadoudodu	303	Terrain	8 181,00 €	27,00 €	Cession d'une parcelle dans le cadre d'un procédure de régularisation. Vérif SH 21/05/2023.
12	2023 P 1402	29/08/2023	Vente/mutation	Chirongui	Particulier	Particulier	BC	658-664	U	Quartier Cavani kéli Tsimkoura	728	Terrain	60 000,00 €	82,42 €	Vente d'un terrain le 5/08/1984 à (2500 F) soit 349,41 € (présence des maisons, non mentionnées dans l'acte mais visible au cadastre). Vérif OM 26/10/2023
13	2024 P 0202	26/02/2024	Vente/mutation	Chirongui	Particulier	Particulier	AB	324	U	1/le MASSO	52	Terrain	15 000,00 €	288,46 €	Vente d'une parcelle de terrain bâtie située en zone constructible à CHIROUNGUI. La surface du bâti n'est pas précisé sur l'act. Vérif. SA le 01/07/2024.

Pour arriver à nos conclusions, nous avons calculé une moyenne avec les treize termes pour identifier ceux qui seraient discordants en ce qui concerne le prix au mètre carré. Nous avons ensuite écarté les termes 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 11, qui présentaient une variation inférieure à 50 %, ainsi que le terme 13, qui correspond à une différence supérieure à 200 %.

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250229-DE

Les données relatives aux 5 termes restants sont les suivantes :

Valeur moyenne	Valeur médiane	Valeur basse	valeur haute
57,22 €	27,00 €	27,00 €	122,70 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

Les prix au mètre carré varient entre 27 € et 122,70 €, pour des terrains dont la superficie est comprise entre 202 m² et 728 m².

Le prix du mètre carré dans la zone U est de **57,22 €.**

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 surface à l'étude est de 260 m².

260 x 57,22 = 14 877,20

Le service retiendra la valeur vénale arrondie de : **14 900 €**

Il est rappelé aux consultants que:

*** cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une vente 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 de manœuvre de 10 % autorisant le consultant à vendre jusqu'à un montant minimum de 13 400 €, arrondi à la valeur la plus proche.

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-DL2110250229-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

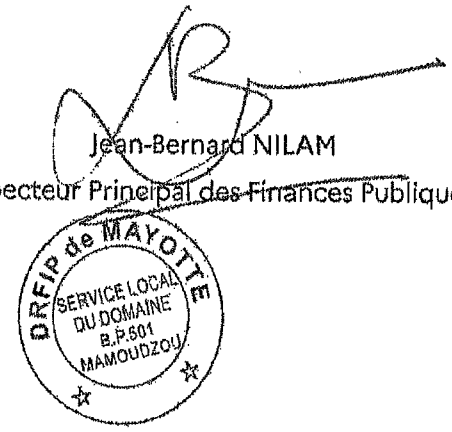
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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-DL2110250229-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 : 21413628
Réf OSE : **2024-97612-90043**

Le 26/12/2024

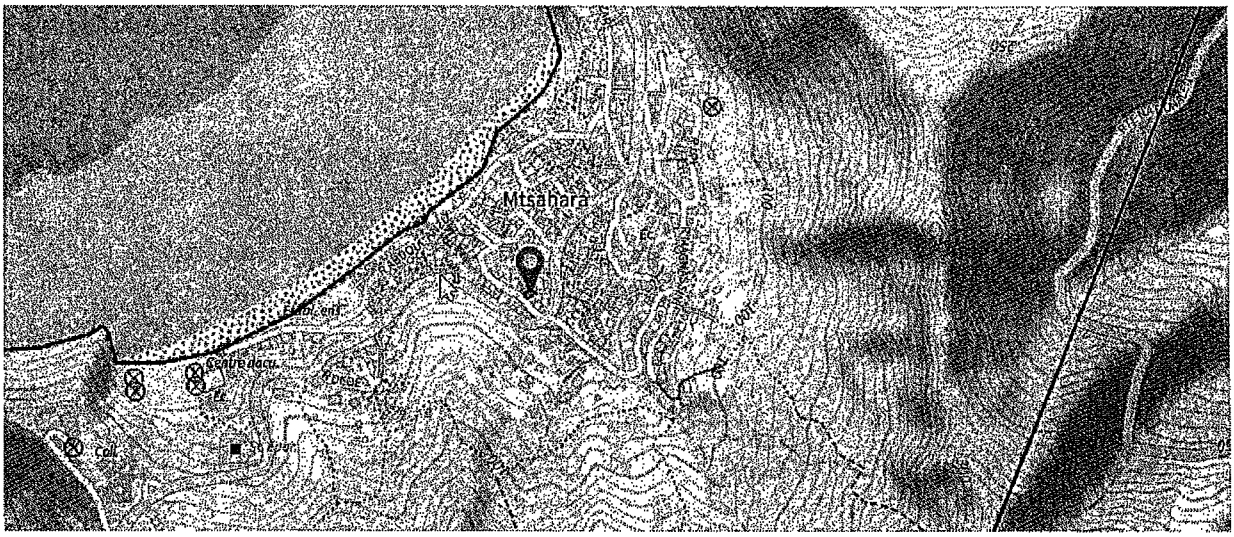
Le Directeur régional des Finances publiques

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 :	17 RUE FOUNDI MA-OIRIDI 97630 MTSAMBORO (AH 884)
Valeur :	**36 442 €** 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-DL2110250229-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 :	11/12/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	11/12/2024

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 18 juillet 2023, émet un avis favorable pour l'acquisition par ANTIBANA Fatima et consorts. L'avis concerne la parcelle AH 884, d'une superficie de 166 m² et porte 2022-0365 comme numéro de dossier.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La parcelle est située dans la partie centrale de la commune de M'TSAMBORO, dans le village de MTSAHARA à 1,3 km de la plage de Parouhani-Titi et à 2,9 km de la Mairie.

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-DL2110250229-DE

La commune de M'TSAMBORO se trouve au nord-est du département et fait partie de la communauté de communes du nord de MAYOTTE.

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

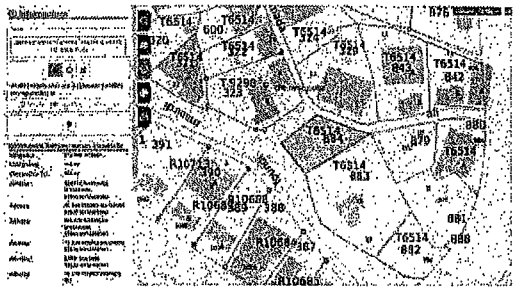
Accès potentiel aux réseaux en fonction de la division territoriale et de l'emplacement (pas de détails fournis par le consultant).

Le terrain est accessible depuis la route grâce à la rue Foundi Maoirdi.

4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Superficie locale de la parcelle (m²)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Présence de bâti (oui/non)
AH	884	M'TSAMBORO	17 RUE FOUNDI MA-CIRIDI	166	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	U1	Oui

Vue Cadastre



Vue Aérienne



4.4. Descriptif du bien

La consultation des applications internes a permis de constater qu'il y avait un bâtiment sur la parcelle AH 884. Or, la saisine ne concerne que le terrain nu.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

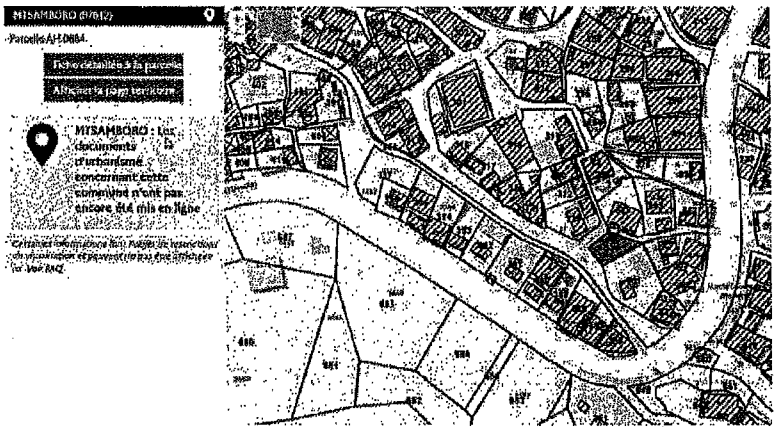
Propriétaire : DEPARTEMENT DE MAYOTTE selon nos applications internes

5.2. Conditions d'occupation

Le consultant n'a fourni aucune information

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles



Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250229-DE

Comme la ville n'a pas encore publié ses plans d'urbanisme, nous avons utilisé les informations les plus récentes disponibles, qui dataient de 2023. Ces informations indiquaient que ce terrain se trouvait dans la zone U1. La zone U1 étant un sous-secteur de la zone U, c'est cette dernière que sera prise en compte pour cette évaluation.

La zone U1 est une zone urbaine. Elle correspond au centre urbain le plus ancien le long de la bande littorale. Elle abrite essentiellement de l'habitat mais aussi des services, des commerces et de l'artisanat diffus. C'est un secteur relativement dense avec de nombreuses constructions mitoyennes. Il constitue le pôle majeur de centralité du village.
Cette zone constitue donc l'espace central du village et 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.

(Pour le surplus, se référer 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.
L'étude du marché a montré que, dans cette commune, les transactions portaient uniquement sur des régularisations. Cette démarche, réalisée par une entité territoriale comme le Conseil départemental de Mayotte, consiste à vendre des terrains à des personnes qui y vivent déjà ou qui y ont vécu, en leur octroyant un titre de propriété. Le tarif abordable vise à couvrir les dépenses administratives. Les termes dont le prix au mètre carré est inférieur ou égal à 1 euro ont été exclus.

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

***Termes de comparaison à M'TSAMBORO, en zone U, de terrain nu, entre 2019 et 2024**

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

N°	Référence CPI de l'acte	Date	Type d'acte	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage	Adresse	Superficie (S) du terrain de la parcelle en m²	Nature du bien	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PV/S ou si bâti PV/SU)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
1	2019 P 0801	22/03/2019	Vente/ mutation	M'Tsamboro	CDM 976	Particulier	AV	52	U	M'tsamboro	213	Terrain	5 751,00 €	27,00 €	Régularisation d'une parcelle de terrain, vérif NP le 26/12/2024
2	2019 P 1518	22/03/2019	Vente/ mutation	M'Tsamboro	CDM 976	Particulier	AH	250	U	M'tsahara	151	Terrain	210,00 €	1,39 €	Régularisation d'une parcelle de terrain, vérif NP le 26/12/2024
3	2020 P 1777	30/11/2013	Vente/ mutation	M'Tsamboro	CDM 976	Particulier	AL	380	U	Hamjago	104	Terrain	585,00 €	5,63 €	Régularisation d'une parcelle de terrain, vérif NP le 26/12/2024
4	2021 P 1285	18/06/2021	Vente/ mutation	M'Tsamboro	CDM	Particulier	AE	32	U	Mtsahara	383	Terrain	8 809,00 €	23,00 €	Régularisation d'une parcelle de terrain, vérif NP le 26/12/2024
5	2022 P 0530	22/12/2021	Vente/ mutation	M'tsamboro	ÉTAT	Particulier	AL	35	U	10 Rue moussa madi	207	Terrain	1 582,00 €	7,64 €	Régularisation d'une parcelle de terrain, vérif NP le 26/12/2024
6	2022 P 1376	22/12/2021	Vente/ mutation	M'tsamboro	Etat	Particulier	AL	806	U	MTZAMBORO	465	Terrain	9 821,00 €	21,12 €	Une parcelle de terrain, Géofoncier cartes laissa penser qu'il y a présence d'un bâti mais cela n'a pas été précisé par l'acte. Vérif. AAL, le 01/02/2023

Valeur moyenne	Valeur médiane	Valeur basse	Valeur haute
14,30 €	14,38 €	1,39 €	27,00 €

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250229-DE

Les prix par mètre carré varient entre 1,39 € et 27 € pour des terrains dont la superficie est comprise entre 104 m² et 465 m². La superficie du terrain à évaluer est de 166 m².

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

La valeur haute de la zone est : **27,00 €/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 166 M².

166 X 27,00 = 36 442,00

Le service retiendra la valeur vénale arrondie de **: 36 000 €**

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 %.

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-DL2110250229-DE

FICHE D'EVALUATION D'UN BIEN OU D'UN ENSEMBLE DE BIENS NON BATIS

I- INFORMATIONS CONCERNANT LE DEMANDEUR

TYPE D'ORGANISME DEMANDEUR	CD
ORGANISME DEMANDEUR	CONSEIL DPTAL
NOM DU CONTACT	DJADJOU Zaina
NUMERO DE TELEPHONE	0639 21 29 42
ADRESSE DE MESSAGERIE	zaina.djadjou@cg976.fr

II- PRESENTATION SOMMAIRE DE LA DEMANDE

MOTIF SOMMAIRE DE LA DEMANDE ET DESCRIPTION DU PROJET ASSOCIE
Dossier : 2023-0320 Vente au profit de Monsieur MCHANGAMA Abchi, Ben de la parcelle AV 550, d'une Superficie de 194 m² sise à Dzoumogné, commune de BANDRABOUA dans le cadre de la procédure de régularisation foncière du Département passé avec avis favorable en Commission Patrimoine et Foncier du 24/10/2023.

DATE DE LA DEMANDE (au format : JJ/MM/AAAA)	04/09/2024
PRECISER LE NOMBRE DE PARCELLES CONCERNEES PAR LA DEMANDE (100 biens Max)	1

III- ELEMENTS D'EVALUATION ET VISA

REFERENCE DE LA DEMANDE	NB-CONSEIL DPTAL-1
VALEUR VENALE BRUTE	13 580 €
VALEUR VENALE BRUTE PONDEREE PAR LE TYPE DE CLASSEMENT EN U	14 938 €
MINORATIONS DE VALEUR SI SUPPORT DE VOIRIE OU GRANDE SUPERFICIE	0 €
VALEUR TOTALE DES ABATTEMENTS PRIS EN COMPTE	-11 950 €
VALEUR VENALE NETTE APRES ABATTEMENTS	2 988 €

Date de visa de la fiche navette par le service demandeur	04/09/2024		Visa du demandeur	
Date d'avis du service local du Domaine (SLD)	13/09/2024		Visa du Domaine	
Avis favorable du SLD	OUI		NON	
Observation du SLD ou motif en cas d'avis défavorable	N° dossier DS 19753036 N° dossier OSE 2024-97602-64752 Affaire suivie par Nicolas PATAY			

SERVICE LOCAL DU DOMAINE B.P MAMOUDZOU

IV- RECENSEMENT DES ELEMENTS SOUMIS A EVALUATION

N° d'ordre	Commune	Section plan	N° de Parcelle	Surface en m²	Zone PLU	Détail PLU si U	Support de voirie	Accessibilité Parcelle	Aléas naturels	Déclivité de la parcelle
1	BANDRABOUA	AV	550	194	U	Ua	NON	Accès à la voirie	Fort	Faible

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250229-DE

FICHE D'EVALUATION D'UN BIEN OU D'UN ENSEMBLE DE BIEN[illegible]

I- INFORMATIONS CONCERNANT LE DEMANDEUR

TYPE D'ORGANISME DEMANDEUR	CD
ORGANISME DEMANDEUR	CONSEIL DPTAL
NOM DU CONTACT	DJADJOU Zaina
NUMERO DE TELEPHONE	0639 21 29 42
ADRESSE DE MESSAGERIE	zaina.djadjou@cg976.fr

II- PRESENTATION SOMMAIRE DE LA DEMANDE

MOTIF SOMMAIRE DE LA DEMANDE ET DESCRIPTION DU PROJET ASSOCIE

Dossier : 2022-0345
Vente au profit de Madame BACO OUSSENI Zahafati de la parcelle AD 765, d'une Superficie de 165 m², sise Longoni commune de KOUNGOU dans le cadre de la procédure de régularisation foncière du Département passé avec avis favorable en Commission Patrimoine et Foncier du 24/10/2023.

DATE DE LA DEMANDE (au format : JJ/MM/AAAA)	09/09/2024
PRECISER LE NOMBRE DE PARCELLES CONCERNEES PAR LA DEMANDE (100 biens Max)	1

III- ELEMENTS D'EVALUATION ET VISA

REFERENCE DE LA DEMANDE	NB-CONSEIL DPTAL-1
VALEUR VENALE BRUTE	11 550 €
VALEUR VENALE BRUTE PONDEREE PAR LE TYPE DE CLASSEMENT EN U	11 550 €
MINORATIONS DE VALEUR SI SUPPORT DE VOIRIE OU GRANDE SUPERFICIE	0 €
VALEUR TOTALE DES ABATTEMENTS PRIS EN COMPTE	-3 465 €
VALEUR VENALE NETTE APRES ABATTEMENTS	8 085 €

Date de visa de la fiche navette par le service demandeur	09/09/2024	Visa du demandeur	
Date d'avis du service local du Domaine (SLD)	19/09/2024	Visa du Domaine	
Avis favorable du SLD	OUI	NON	
Observation du SLD ou motif en cas d'avis défavorable	N° dossier DS 19994979 N° dossier OSE 2024-97610-68210 Affaire suivie par Nicolas PATAY		

SERVICE LOCAL DU DOMAINE B.P. MAMOUDZOU

IV- RECENSEMENT DES ELEMENTS SOUMIS A EVALUATION

N° d'ordre	Commune	Section plan	N° de Parcelle	Surface en m²	Zone PLU	Détail PLU si U	Support de voirie	Accessibilité Parcelle	Aléas naturels	Déclivité de la parcelle
1	KOUNGOU	AD	765	165	U	Ub	NON	Accès à la voirie	Faible	Faible

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250229-DE

FICHE D'EVALUATION D'UN BIEN OU D'UN ENSEMBLE DE BIENS NON BATIS

I- INFORMATIONS CONCERNANT LE DEMANDEUR

TYPE D'ORGANISME DEMANDEUR	CD
ORGANISME DEMANDEUR	CONSEIL DPTAL
NOM DU CONTACT	DJADJOU Zaina
NUMERO DE TELEPHONE	0639 21 29 42
ADRESSE DE MESSAGERIE	zaina.djadjou@cg976.fr

II- PRESENTATION SOMMAIRE DE LA DEMANDE

MOTIF SOMMAIRE DE LA DEMANDE ET DESCRIPTION DU PROJET ASSOCIE

Dossier : 2022-0384 Vente au profit de Monsieur OMAR Nassur de la parcelle AE 242, d'une Superficie de 389 m² sise à Longoni, commune de KOUNGOU dans le cadre de la procédure de régularisation foncière du Département passé avec avis favorable en Commission Patrimoine et Foncier du 24/10/2023.

Observations du SLD :
- La déclivité de la parcelle est forte (le consultant indique aucune)

DATE DE LA DEMANDE (au format : JJ/MM/AAAA)	09/09/2024
PRECISER LE NOMBRE DE PARCELLES CONCERNEES PAR LA DEMANDE (100 biens Max)	1

III- ELEMENTS D'EVALUATION ET VISA

REFERENCE DE LA DEMANDE	NB-CONSEIL DPTAL-1
VALEUR VENALE BRUTE	5 835 €
VALEUR VENALE BRUTE PONDEREE PAR LE TYPE DE CLASSEMENT EN U	5 835 €
MINORATIONS DE VALEUR SI SUPPORT DE VOIRIE OU GRANDE SUPERFICIE	0 €
VALEUR TOTALE DES ABATTEMENTS PRIS EN COMPTE	-4 668 €
VALEUR VENALE NETTE APRES ABATTEMENTS	1 167 €

Date de visa de la fiche navette par le service demandeur	09/09/2024	Visa du demandeur	
Date d'avis du service local du Domaine (SLD)	19/09/2024	Visa du Domaine	
Avis favorable du SLD	OUI	NON	
Observation du SLD ou motif en cas d'avis défavorable	N° dossier DS 19967539 N° dossier OSE 2024-97610-68194 Affaire suivie par Nicolas PATAY		

IV- RECENSEMENT DES ELEMENTS SOUMIS A EVALUATION

N° d'ordre	Commune	Section plan	N° de Parcelle	Surface en m²	Zone PLU	Détail PLU si U	Support de voirie	Accessibilité Parcelle	Aléas naturels	Déclivité de la parcelle
1	KOUNGOU	AE	242	389	A	Sans objet	NON	Enclavé	Moyen	Forte

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250229-DE

FICHE D'EVALUATION D'UN BIEN OU D'UN ENSEMBLE DE BIENS NON BATIS

I- INFORMATIONS CONCERNANT LE DEMANDEUR

TYPE D'ORGANISME DEMANDEUR	CD
ORGANISME DEMANDEUR	CONSEIL DPTAL
NOM DU CONTACT	DJADJOU Zaina
NUMERO DE TELEPHONE	0639 21 29 42
ADRESSE DE MESSAGERIE	zaina.djadjou@cg976.fr

II- PRESENTATION SOMMAIRE DE LA DEMANDE

MOTIF SOMMAIRE DE LA DEMANDE ET DESCRIPTION DU PROJET ASSOCIE

Dossier : 2022-0388 Vente au profit de Monsieur OMAR Toibrani de la parcelle AE 244, d'une Superficie de 452 m² sise à Longoni commune de KOUNGOU dans le cadre de la procédure de régularisation foncière du Département passé avec avis favorable en Commission Patrimoine et Foncier du 24/10/2023.

Observations du SLD :
- La déclivité de la parcelle est forte (le consultant indique faible)

DATE DE LA DEMANDE (au format : JJ/MM/AAAA)	17/09/2024
PRECISER LE NOMBRE DE PARCELLES CONCERNEES PAR LA DEMANDE (100 biens Max)	1

III- ELEMENTS D'EVALUATION ET VISA

REFERENCE DE LA DEMANDE	NB-CONSEIL DPTAL-1
VALEUR VENALE BRUTE	6 780 €
VALEUR VENALE BRUTE PONDEREE PAR LE TYPE DE CLASSEMENT EN U	6 780 €
MINORATIONS DE VALEUR SI SUPPORT DE VOIRIE OU GRANDE SUPERFICIE	0 €
VALEUR TOTALE DES ABATTEMENTS PRIS EN COMPTE	-5 424 €
VALEUR VENALE NETTE APRES ABATTEMENTS	1 356 €

Date de visa de la fiche ouverte par le service demandeur	17/09/2024	Visa du demandeur	
Date d'avis du service local du Domaine (SLD)	19/09/2024	Visa du Domaine	
Avis favorable du SLD	OUI	NON	
Observation du SLD ou motif en cas d'avis défavorable	N° dossier DS 19999514 N° dossier OSE 2024-97610-68286 Affaire suivie par Nicolas PATAY		

SERVICE LOCAL DU DOMAINE B.P. MAMOUDZOU

IV- RECENSEMENT DES ELEMENTS SOUMIS A EVALUATION

N° d'ordre	Commune	Section plan	N° de Parcelle	Surface en m²	Zone PLU	Détail PLU si U	Support de voirie	Accessibilité Parcelle	Aléas naturels	Déclivité de la parcelle
1	KOUNGOU	AE	244	452	A	Sans objet	NON	Enclavé	Moyen	Forte

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250229-DE

FICHE D'EVALUATION D'UN BIEN OU D'UN ENSEMBLE DE BIENS NON BATIS

I- INFORMATIONS CONCERNANT LE DEMANDEUR

TYPE D'ORGANISME DEMANDEUR	CD
ORGANISME DEMANDEUR	CONSEIL DPTAL
NOM DU CONTACT	DJADJOU Zaina
NUMERO DE TELEPHONE	0639 21 29 42
ADRESSE DE MESSAGERIE	zaina.djadjou@cg976.fr

II- PRESENTATION SOMMAIRE DE LA DEMANDE

MOTIF SOMMAIRE DE LA DEMANDE ET DESCRIPTION DU PROJET ASSOCIE

Dossier : 2022-0386 Vente au profit de Monsieur OMAR Nakidine de la parcelle AE 237, d'une Superficie de 367 m² sise à Longoni commune de KOUNGOU dans le cadre de la procédure de régularisation foncière du Département passé avec avis favorable en Commission Patrimoine et Foncier du 24/10/2023.

Observations du SLD :
- La déclivité de la parcelle est forte (le consultant indique faible)

DATE DE LA DEMANDE (au format : JJ/MM/AAAA)	17/09/2024
PRECISER LE NOMBRE DE PARCELLES CONCERNEES PAR LA DEMANDE (100 biens Max)	1

III- ELEMENTS D'EVALUATION ET VISA

REFERENCE DE LA DEMANDE	NB-CONSEIL DPTAL-1
VALEUR VENALE BRUTE	5 505 €
VALEUR VENALE BRUTE PONDEREE PAR LE TYPE DE CLASSEMENT EN U	5 505 €
MINORATIONS DE VALEUR SI SUPPORT DE VOIRIE OU GRANDE SUPERFICIE	0 €
VALEUR TOTALE DES ABATTEMENTS PRIS EN COMPTE	-4 404 €
VALEUR VENALE NETTE APRES ABATTEMENTS	1 101 €

Date de visa de la fiche navette par le service demandeur	17/09/2024	Visa du demandeur	
Date d'avis du service local du Domaine (SLD)	19/09/2024	Visa du Domaine	
Avis favorable du SLD	OUI	NON	
Observation du SLD ou motif en cas d'avis défavorable	N° dossier DS 19999661 N° dossier OSE 2024-97610-68289 Affaire suivie par Nicolas PATAUD		

SERVICE LOCAL DU DOMAINE B.P. MAMOUDZOU

IV- RECENSEMENT DES ELEMENTS SOUMIS A EVALUATION

N° d'ordre	Commune	Section plan	N° de Parcelle	Surface en m²	Zone PLU	Détail PLU si U	Support de voirie	Accessibilité Parcelle	Aléas naturels	Déclivité de la parcelle
1	KOUNGOU	AE	237	367	A	Sans objet	NON	Enclavé	Faible	Forte

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250229-DE

FICHE D'EVALUATION D'UN BIEN OU D'UN ENSEMBLE DE BIENS NON BATIS

I- INFORMATIONS CONCERNANT LE DEMANDEUR

TYPE D'ORGANISME DEMANDEUR	CD
ORGANISME DEMANDEUR	CONSEIL DPTAL
NOM DU CONTACT	DJADJOU Zaina
NUMERO DE TELEPHONE	0639 21 29 42
ADRESSE DE MESSAGERIE	zaina.djadjou@cg976.fr

II- PRESENTATION SOMMAIRE DE LA DEMANDE

MOTIF SOMMAIRE DE LA DEMANDE ET DESCRIPTION DU PROJET ASSOCIE

Dossier : 2022-0385 Vente au profit de Monsieur OMAR Ismael de la parcelle AE 238, d'une Superficie de 469 m² sise à Longoni, commune de KOUNGOU dans le cadre de la procédure de régularisation foncière du Département passé avec avis favorable en Commission Patrimoine et Foncier du 24/10/2023.

Observations du SLD :
- La déclivité de la parcelle est forte (le consultant indique aucune)

DATE DE LA DEMANDE (au format : JJ/MM/AAAA)	09/09/2024
PRECISER LE NOMBRE DE PARCELLES CONCERNEES PAR LA DEMANDE (100 biens Max)	1

III- ELEMENTS D'EVALUATION ET VISA

REFERENCE DE LA DEMANDE	NB-CONSEIL DPTAL-1
VALEUR VENALE BRUTE	7 035 €
VALEUR VENALE BRUTE PONDEREE PAR LE TYPE DE CLASSEMENT EN U	7 035 €
MINORATIONS DE VALEUR SI SUPPORT DE VOIRIE OU GRANDE SUPERFICIE	0 €
VALEUR TOTALE DES ABATTEMENTS PRIS EN COMPTE	-5 628 €
VALEUR VENALE NETTE APRES ABATTEMENTS	1 407 €

Date de visa de la fiche navette par le service demandeur	09/09/2024	Visa du demandeur	
Date d'avis du service local du Domaine (SLD)	17/09/2024	Visa du Domaine	
Avis favorable du SLD	OUI	NON	
Observation du SLD ou motif en cas d'avis défavorable	N° dossier DS 19888458 N° dossier OSE 2024-97610-66583 Affaire suivie par Nicolas PATAY		

SERVICE LOCAL DU DOMAINE B.P. MAMOUDZOU

IV- RECENSEMENT DES ELEMENTS SOUMIS A EVALUATION

N° d'ordre	Commune	Section plan	N° de Parcelle	Surface en m²	Zone PLU	Détail PLU si U	Support de voirie	Accessibilité Parcelle	Aléas naturels	Déclivité de la parcelle
1	KOUNGOU	AE	238	469	A	Sans objet	NON	Enclavé	Moyen	Forte

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250229-DE

FICHE D'EVALUATION D'UN BIEN OU D'UN ENSEMBLE DE BIENS NON BATIS

I- INFORMATIONS CONCERNANT LE DEMANDEUR

TYPE D'ORGANISME DEMANDEUR	CD
ORGANISME DEMANDEUR	CONSEIL DPTAL
NOM DU CONTACT	DJADJOU Zaina
NUMERO DE TELEPHONE	0639 21 29 42
ADRESSE DE MESSAGERIE	zaina.djadjou@cg976.fr

II- PRESENTATION SOMMAIRE DE LA DEMANDE

MOTIF SOMMAIRE DE LA DEMANDE ET DESCRIPTION DU PROJET ASSOCIE

Dossier : 2022-0334 Vente au profit de Monsieur MABOUROUK Youssouf Ben Ibrahim des parcelles AX 295 et AX 299, d'une Superficie de 421 m² sise à Trévani, commune de KOUNGOU dans le cadre de la procédure de régularisation foncière du Département passé avec avis favorable en Commission Patrimoine et Foncier du 24/10/2023.

Observations du SLD :
- La parcelle AX 295 est support de voirie (le consultant indique le contraire).
- La déclivité de la parcelle est forte pour AX 295 et AX 299 (le consultant indique faible)

DATE DE LA DEMANDE (au format : JJ/MM/AAAA)	05/09/2024
PRECISER LE NOMBRE DE PARCELLES CONCERNEES PAR LA DEMANDE (100 biens Max)	1

III- ELEMENTS D'EVALUATION ET VISA

REFERENCE DE LA DEMANDE	NB-CONSEIL DPTAL-1
VALEUR VENALE BRUTE	29 470 €
VALEUR VENALE BRUTE PONDEREE PAR LE TYPE DE CLASSEMENT EN U	31 521 €
MINORATIONS DE VALEUR SI SUPPORT DE VOIRIE OU GRANDE SUPERFICIE	-8 064 €
VALEUR TOTALE DES ABATTEMENTS PRIS EN COMPTE	-13 537 €
VALEUR VENALE NETTE APRES ABATTEMENTS	9 920 €

Date de visa de la fiche navette par le service demandeur	05/09/2024	Visa du demandeur	
Date d'avis du service local du Domaine (SLD)	13/09/2024 Durée de validité : 18 mois	Visa du Domaine	SERVICE LOCAL DU DOMAINE B.P. MAMOUDZOU
Avis favorable du SLD	OUI / NON		
Observation du SLD ou motif en cas d'avis défavorable	N° dossier DS 1975650 N° dossier OSE 2024-97610-64823 Affaire suivie par Nicolas PATAY		

IV- RECENSEMENT DES ELEMENTS SOUMIS A EVALUATION

N° d'ordre	Commune	Section plan	N° de Parcelle	Surface en m²	Zone PLU	Détail PLU si U	Support de voirie	Accessibilité Parcelle	Aléas naturels	Déclivité de la parcelle
1	KOUNGOU	AX	295	128	U	Ua	OUI	Accès à la voirie	Moyen	Forte
2	KOUNGOU	AX	299	293	U	Ua	NON	Accès à la voirie	Moyen	Forte

Envoyé en préfecture le 05/11/2025
Reçu en préfecture le 05/11/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20251021-DL2110250229-DE

FICHE D'EVALUATION D'UN BIEN OU D'UN ENSEMBLE DE BIENS NON BATIS

I- INFORMATIONS CONCERNANT LE DEMANDEUR

TYPE D'ORGANISME DEMANDEUR	CD
ORGANISME DEMANDEUR	CONSEIL DPTAL
NOM DU CONTACT	DJADJOU Zaina
NUMERO DE TELEPHONE	0639 21 39 42
ADRESSE DE MESSAGERIE	zaina.djadjou@cg976.fr

II- PRESENTATION SOMMAIRE DE LA DEMANDE

MOTIF SOMMAIRE DE LA DEMANDE ET DESCRIPTION DU PROJET ASSOCIE

Dossier : 2022-0335 Vente au profit de Monsieur MABOUROUK Oussrin de la parcelle AX 306, d'une Superficie de 150 m² sise à Trévani, commune de KOUNGOU dans le cadre de la procédure de régularisation foncière du Département passé avec avis favorable en Commission Patrimoine et Foncier du 24/10/2023.

Observations du SLD :
- La parcelle est enclavé (le consultant indique accès à la voirie)
- La déclivité de la parcelle est faible (le consultant indique aucune)

DATE DE LA DEMANDE (au format : JJ/MM/AAAA)	06/09/2024
PRECISER LE NOMBRE DE PARCELLES CONCERNEES PAR LA DEMANDE (100 biens Max)	1

III- ELEMENTS D'EVALUATION ET VISA

REFERENCE DE LA DEMANDE	NB-CONSEIL DPTAL-1
VALEUR VENALE BRUTE	10 500 €
VALEUR VENALE BRUTE PONDEREE PAR LE TYPE DE CLASSEMENT EN U	11 550 €
MINORATIONS DE VALEUR SI SUPPORT DE VOIRIE OU GRANDE SUPERFICIE	0 €
VALEUR TOTALE DES ABATTEMENTS PRIS EN COMPTE	-9 240 €
VALEUR VENALE NETTE APRES ABATTEMENTS	2 310 €

Date de visa de la fiche navette par le service demandeur	06/09/2024	Visa du demandeur	
Date d'avis du service local du Domaine (SLD)	17/09/2024	Visa du Domaine	
Avis favorable du SLD	OUI	NON	
Observation du SLD ou motif en cas d'avis défavorable	N° dossier DS 19780096 N° dossier OSE 2024-97610-65201 Affaire suivie par Nicolas PATAY		

SERVICE LOCAL DU DOMAINE B.P. MAMOUDZOU

IV- RECENSEMENT DES ELEMENTS SOUMIS A EVALUATION

N° d'ordre	Commune	Section plan	N° de Parcelle	Surface en m²	Zone PLU	Détail PLU si U	Support de voirie	Accessibilité Parcelle	Aléas naturels	Déclivité de la parcelle
1	KOUNGOU	AX	306	150	U	Ua	NON	Enclavé	Moyen	Faible