RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT-RÉGION DE MAYOTTE

ASSEMBLÉE DE MAYOTTE

Commission Permanente du mercredi 25 mars 2026

Membres en exercice : 26
Présents : 20
Procuration(s) : 1
Absent(s) : 5
Nombres de votants : 21
Votes pour : 21
Vote(s) contre : 0
Abstention(s) : 0
Date de la convocation : lundi 16 mars 2026

DELIBERATION N°DL_CP2026_0067

Relative à la sortie du SMIAM de l'indivision du T 1690 et à l'acceptation dans le patrimoine du Département-Région de Mayotte de la part du SMIAM du T1690

L'an deux mille vingt-six, le vingt-cinq mars, à 09h00, l'Assemblée de Mayotte s'est réunie 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.

Étaient présents :
Monsieur Ben Issa OUSSENI, Monsieur Soibahadine NDAKA, Madame Mariam SAID KALAME, Monsieur Ali OMAR, Madame Zouhourya MOUAYAD BEN, Madame Bibi CHANFI, Monsieur Daoud SAINDOU MALIDE, Monsieur Madi Moussa VELOU, Madame Nadjima SAID, Madame Rosette VITTA, Madame Echati ISSA, Monsieur El Anrif HASSANI, Monsieur Elyassir MANROUFOU, Madame Laini ABDALLAH BOINA, Monsieur Nadjayedine SIDI, Monsieur Abdoul KAMARDINE, Monsieur Saindou ATTOUMANI, Madame Soihirat EL HADAD, Madame Hélène POLLOZEC, Madame Zaounaki SAINDOU

Était représentée :
Madame Maymounati MOUSSA AHAMADI donne pouvoir à Monsieur Ben Issa OUSSENI

Étaient absents :
Monsieur Soula SAID SOUFFOU, Monsieur Alain SARMENT, Madame Zamimou AHAMADI, Monsieur Daniel ZAIDANI, Madame Farianti MDALLAH,

Secrétaire de séance désignée :
Madame Nadjima SAID

Le Président constate que le quorum est atteint,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.3121-23 ;
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°N°DL_AP2025_0318 relative à l'ouverture des crédits en investissement avant le vote du budget primitif 2026 ;

Considérant : l'avis de la commission aménagement du territoire, infrastructures et foncier du 23 mars 2026 ;

Considérant : le rapport n°2026-02957 de Monsieur le Président de l'Assemblée de Mayotte ;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et de la représentée,

L'Assemblée de Mayotte,

DECIDE

Article 1 : d'accepter la sortie du SMIAM de l'indivision Département –Région de Mayotte/ SMIAM pour le titre foncier T 1690 ;

Article 2 d'accepter la proposition du SMIAM de prendre dans son patrimoine la moitié de la valeur du titre T 1690, soit un montant de **39 847 990 €uros** (trente-neuf millions huit cent quarante-sept mille neuf cent quatre-vingt-dix €uros) ;

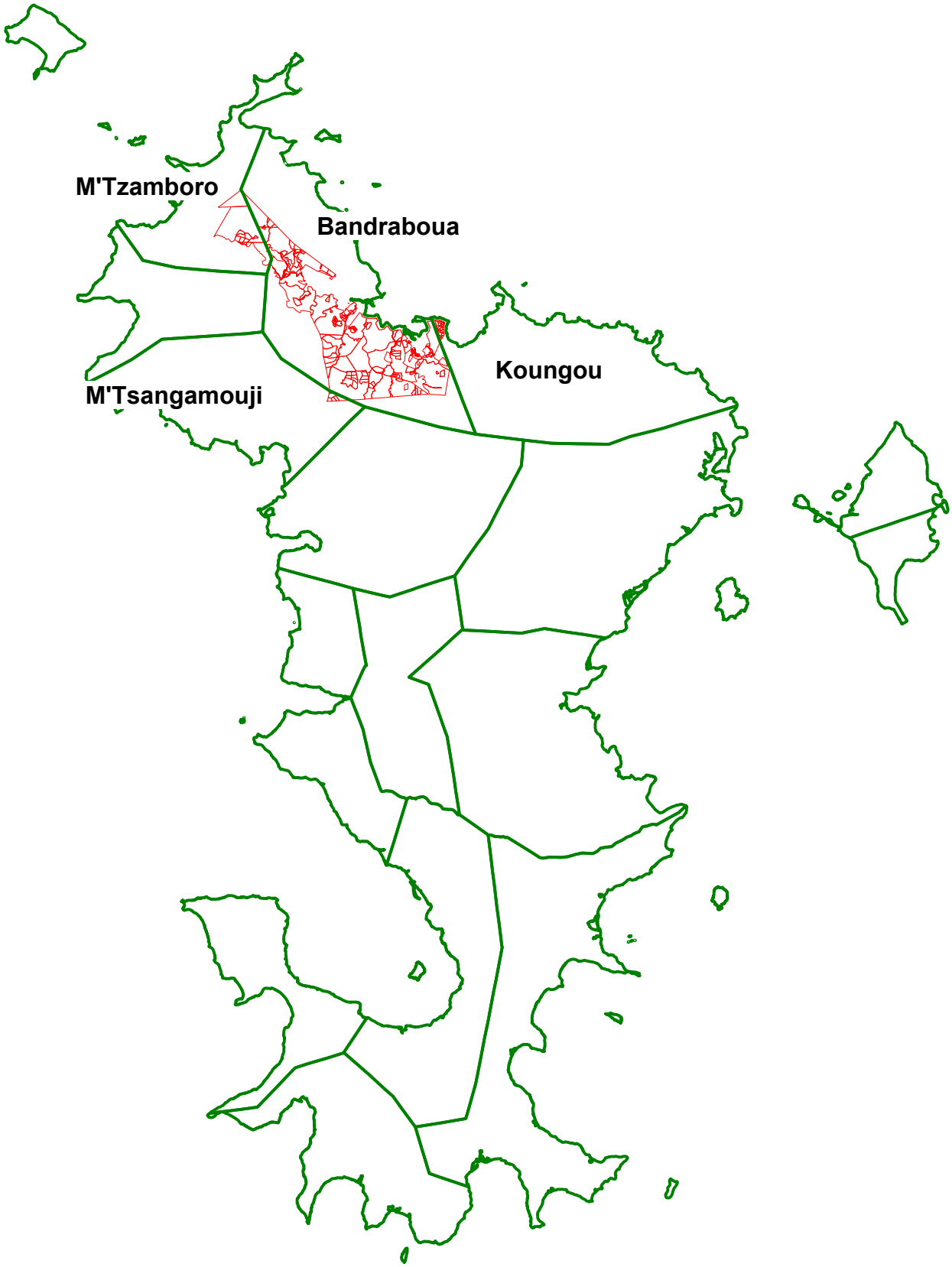
Article 3 : d'autoriser le Président de l'Assemblée de Mayotte à signer l'ensemble des actes relatives à la mise en place de cette délibération ;

Article 4 : en application des dispositions de l'article R 421-1 et suivants du code de justice administrative, cette délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Mamoudzou dans un délai de deux mois suivant sa publication et sa transmission au Représentant de l'Etat dans le Département-Région de Mayotte.

Pour extrait certifié conforme
Le Président de l'Assemblée de Mayotte

Ben Issa OUSSENI

LOCALISATION DU TITRE T 1690



SMIAM
SYNDICAT MIXTE D'INVESTISSEMENT POUR L'AMÉNAGEMENT DE MAYOTTE

PRÉFECTURE DE MAYOTTE
09 MAI 2025
D.R.C.L.E.P.

EXTRAIT DU PROCES - VERBAL DES DELIBERATIONS DU COMITE SYNDICAL

*****

Séance du 18 avril 2025

Nombre
de délégués en exercice 21
de présents ou représentés 14
de votants 14

L'an deux mille vingt-et- quatre, le 18 avril, le Comité Syndical s'est réuni en session ordinaire au lieu habituel de ses séances. Le Comité s'est tenu sous la présidence légale de Monsieur Abdou RACHADI.

Collectivité	Membre	Présents	Représentés	Absents	Pouvoir à
Département de MAYOTTE	Echati ISSA	☑	☐	☐	
	Attoumani SAINDOU	☑	☐	☐	
	Elyassir MANROUFOU	☐	☐	☑	
	Zamimou AHAMADI	☐	☐	☑	
ACOUA	Adidja HAROUNA	☑	☐	☐	
BANDRABOUA	Mouhamadi SOILIHI	☐	☑	☐	M. Mroudjae BACARI
BANDRELE	Maoulida ABDOU	☑	☐	☐	
BOUENI	Saindou ASSANI	☑	☐	☐	
CHICONI	Mohamadi MADI OUSSENI	☑	☐	☐	
CHIRONGUI	Bihaki DAOUDA	☑	☐	☐	
DEMBENI	Rachad MOHAMED DHOIFFIR	☐	☐	☐	
DZAOUDZI	Ahamadi NASSOR	☑	☐	☐	
KANI KELI	Abdou RACHADI	☑	☐	☐	
KOUNGOU	Moudjibourahamane AHMED SALIM	☑	☐	☐	
MAMOUDZOU	Hamidani MAGOMA	☐	☑	☐	M. Anassi ALI
MTSAMBORO	Attoumani ANOIR SADATE	☐	☐	☑	
MTSANGAMOUJI	Mohamed SAINDOU	☐	☐	☑	
OUANGANI	Youssouf AMBDI	☐	☐	☑	
PAMANDZI	M. Madi MADI SOUF	☐	☐	☑	
SADA	Mohamed ALLAOUI	☑	☐	☐	
TSINGONI	Issilamou HAMADA	☑	☐	☐	

Objet

Cession du T1690 à conseil départemental de Mayotte dans le cadre de la procédure de dissolution

Conformément aux articles L.5211-1 et L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à l'élection d'un secrétaire pris au sein du comité. Monsieur Saindou ASSANI Délégué de la commune de Bouéni, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Vu l'arrêté de Monsieur le Préfet de Mayotte en date du 29 octobre 2014 portant dissolution du SMIAM ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2022/SG/844 du 13 juillet 2022 portant « reconnaissance de la personnalité morale du Syndicat Mixte d'Investissement pour l'Aménagement de Mayotte (SMIAM) et la qualité d'ordonnateur de son président, Monsieur Mouslim ABDOURAHAMAN, pour les seuls besoins justifiés par la liquidation du syndicat » ;

NOTA :
Le Président certifie que le compte-rendu de cette délibération a été affiché à la porte du syndicat le **12 mai 2025** et que la convocation a été faite le **10 avril 2025**.

Le Président du SMIAM
Abdou RACHADI

Syndicat mixte d'Investissement pour l'Aménagement de Mayotte
S.M.I.A.M
093
MAMOUDZOU
Tél. 0269 61 12 58

Vu la délibération n°2025/01/SMIAM relative à l'élection de M. Abdou RACHADI en tant que Président du SMIAM ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU la délibération n°2023/12/SMIAM du 23 juin 2023 relative à la cession au département de 300 hectares au département de Mayotte dans le cadre de la liquidation du SMIAM ;

Considérant la procédure de dissolution du SMIAM en cours ;

Considérant que le patrimoine du SMIAM sera répartie entre ses membres selon une clé de répartition approuvée par délibération ;

Considérant que ladite cession sera prise en compte dans la clé de partage du patrimoine du SMIAM ;

Considérant les échanges avec le Conseil Départemental de Mayotte et l'Association des Maires de Mayotte ;

Considérant que cette proposition de répartition à vocation à être complétée par des délibérations ultérieures afin de répartir l'ensemble du patrimoine du SMIAM ;

Considérant la saisine du Président du conseil départemental de Mayotte à Monsieur le Préfet relative à la liquidation du SMIAM du 7 juin 2023 ;

Le Président Abdou RACHADI expose que le Conseil départemental de Mayotte a participé au financement du SMIAM à hauteur de 40% du montant total des contributions. Dans le cadre de la liquidation du SMIAM le CD976 a manifesté sa volonté de se voir attribuer le « domaine de Dzoumogné », titre foncier T1690.
Le département de Mayotte, dans sa régularisation foncière, s'est engagé sur le T1690 en approuvant dans sa Commission Patrimoine et Foncier, la cession d'au moins 300 hectares à des tiers. Ainsi, le Président du SMIAM propose au conseil syndical de transférer ce foncier au Conseil Départemental de Mayotte. Cette cession sera imputée à sa côte part relative à la liquidation.

Après en avoir débattu, le comité syndical, à l'unanimité des membres présents décide :

ARTICLE 1 : D'APPROUVER la cession du T1690 « Domaine de Dzoumogné » au conseil départemental de Mayotte ;

ARTICLE N°2 : D'AUTORISER le président ou son représentant dûment habilité à signer tous les actes subséquents.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits.

PREFECTURE DE MAYOTTE
REÇU LE 09 MAI 2025

Fait à Mamoudzou, le 7 mai 2025
Pour extrait certifié conforme,

S.M.I.A.M
BP 1093
MAMOUDZOU
Tél 0269 61 12 58

Le Président du SMIAM
Abdou RACHADI

Conformément au code de justice administrative, la présente délibération pourra faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Mamoudzou dans un délai de 2 mois à compter de son affichage et de sa réception par le représentant de l'Etat.

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 : 26979234
Réf OSE : **2025-97602-72934**

Le 09/10/2025

Le Directeur régional des Finances publiques

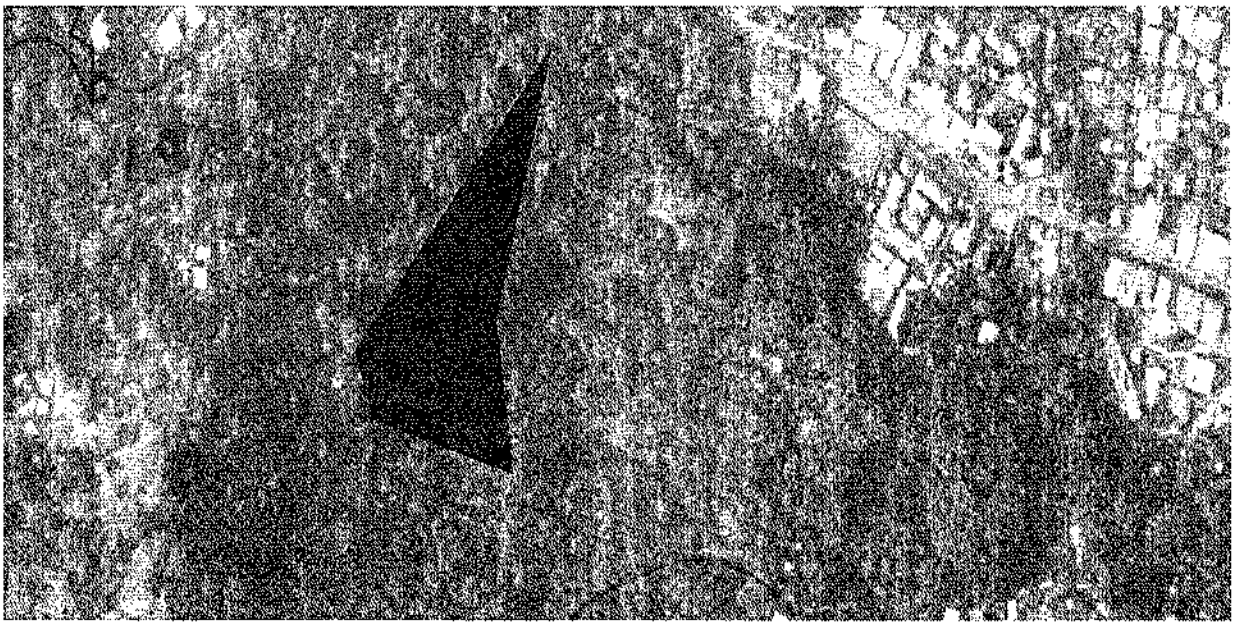
à

Monsieur le

Président du Conseil Départemental de Mayotte

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :	Diverses parcelles en zone A et U
Adresse du bien :	BANDRABOUA, 97650 (voir tableau des parcelles)
Valeur :	**870 451, 41 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

Consultant : DEPARTEMENT DE MAYOTTE
Affaire suivie par : Zaina DJADJOU, Evaluateur d'avis de valeur vénale
Téléphone : 06 39 21 29 42 , E-mail : zaina.djadjou@cg976.fr

2 - DATES

de consultation :	07/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	07/10/2025

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

Projet d'acquisition à titre gratuit de 10 parcelles entre le CDM et le SMIAM dans le cadre de la liquidation judiciaire de ce dernier (PV de la délibération du Comité Syndical du 18 avril 2025). Avis rédigé sous réserve de la possibilité pour le SMIAM de disposer de son domaine privé à titre gratuit sans les conditions suivantes:
-fourniture par le cessionnaire d'une contrepartie suffisante
-existence d'un intérêt général dans la destination future des biens cédés.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les parcelles sont situées à BANDRABOUA.

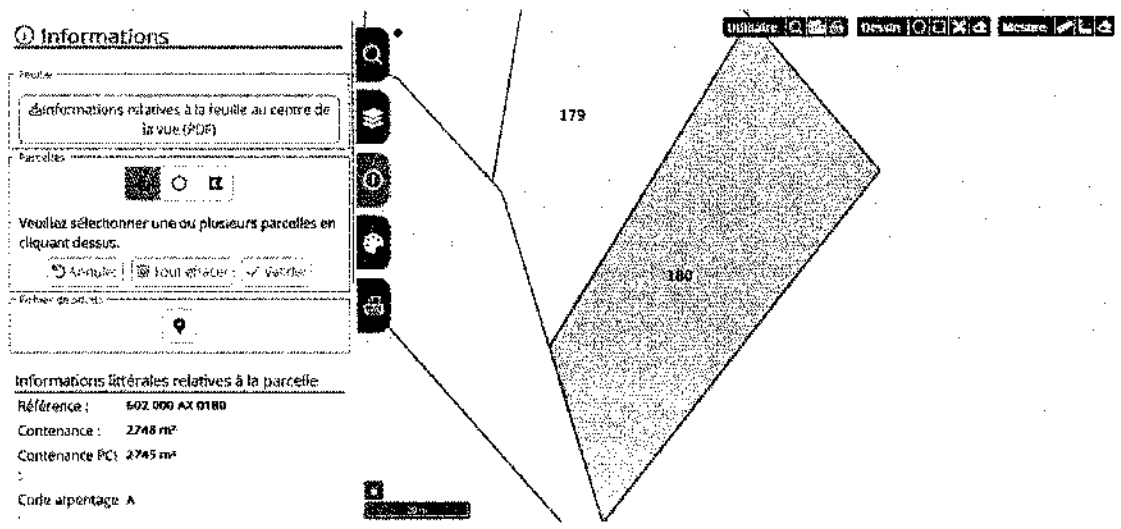
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

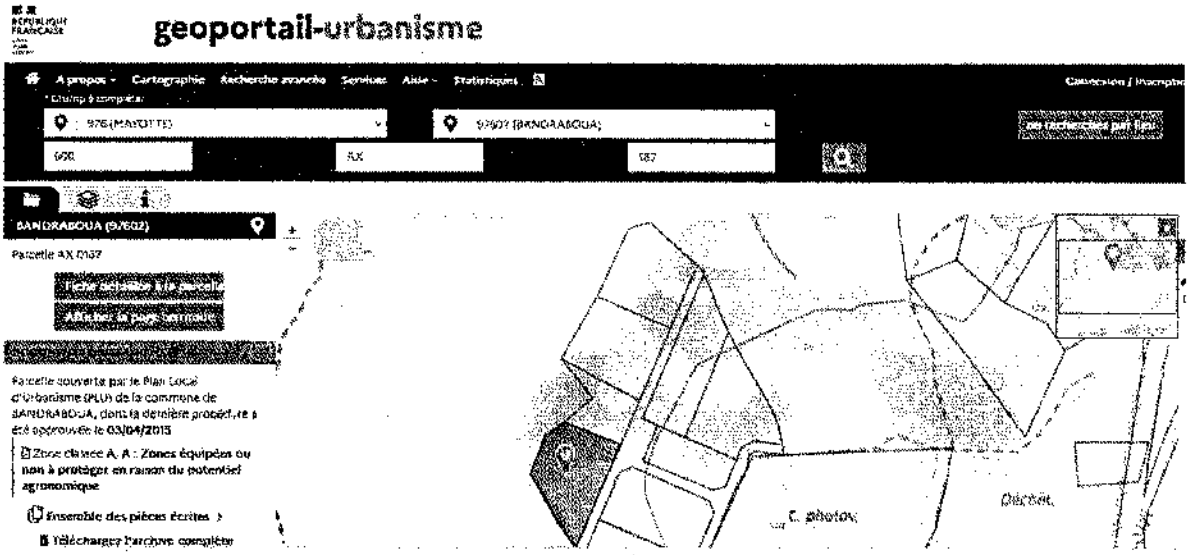
Aucune information fournie par le consultant.

1

4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Emprise à acquérir (m²)	Nature indicative du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de commerce)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU
AX	180	BANDRABOUA	2 748	morale	SMIAM et CDM	N
AX	184	BANDRABOUA	3 200	morale	SMIAM et CDM	A
AX	185	BANDRABOUA	3 200	morale	SMIAM et CDM	A
AX	186	BANDRABOUA	1 501	morale	SMIAM et CDM	A
AX	187	BANDRABOUA	3 200	morale	SMIAM et CDM	A
AX	188	BANDRABOUA	3 200	morale	SMIAM et CDM	A
AX	189	BANDRABOUA	3 200	morale	SMIAM et CDM	A
AX	190	BANDRABOUA	3 200	morale	SMIAM et CDM	U
AX	191	BANDRABOUA	1 700	morale	SMIAM et CDM	U
AX	192	BANDRABOUA	3 200	morale	SMIAM et CDM	A
AX	193	BANDRABOUA	3 200	morale	SMIAM et CDM	U
AX	194	BANDRABOUA	3 201	morale	SMIAM et CDM	A
AX	195	BANDRABOUA	4 057	morale	SMIAM et CDM	U
		TOTAL :	**38 807,00**			





4.4. Descriptif des biens

Les parcelles sont de grande contenance pour la plupart et totalisent une contenance de 38 807 M², en état de végétation. Elles paraissent contigues.
Elles sont situées en zone A et U en dehors de l'agglomération de BANDRABOUA et proche de la dechetterie.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire (selon nos applications internes) : DEPARTEMENT DE MAYOTTE et SMIAM

5.2. Conditions d'occupation

Aucune informations transmise par le consultant.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Dispositions applicables à la zone A
Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
Article A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites
Sont interdites :
- La construction des bâtiments à usages d'habitation, de bureau, de service, de commerce, d'artisanat, de bureau, de service, de stockage et de loisir.
- Les équipements et infrastructures pour le stockage, la valorisation ou l'élimination des déchets.
- Les champs de panneaux solaires.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
Elles correspondent aux villages de Bandraboua, Bouyouni, Dzoumogné, Handréma et Mtsangamboua.
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.

(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 connue à ce jour

***Termes de référence pour BANDRABOUA-ACOUA-MTSAMBORO, en zone A, entre 2020 et 2025**

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	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	2020 P 1543	Acte n° 2020 0015 du 01/10/2020	Vente/ mutation	Bandraboua	CDM	Particulier	AW AX	AW 0498 / AX 0142 / AX 0143	A	Dzoumogné	15 970	Non	Terrain	143 730,00 €	9,00 €	Mutation , Plusieurs parcelles – reconnaissance de propriété définitive – Aucun local visible cadastre, ni MAJIC. - risque moyen à fort, faible déclivité. Vérif. CJ 06/10/2022
2	2021 P 2020	15/09/2021	Vente/ mutation	M'tsamboro	CDM	Particulier	AS	42	A	Bandrani	3 230	Non	Terrain	29 070,00 €	9,00 €	Vente de terrain nu vérif rsh 14-10-2022
3	2023 P 0448	30/07/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	37	A	ASSANI 97650 BANDRAB	921	Non	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Terrain nu Vérif FSM 19/05/2023

L'étude récense 3 termes de comparaisons.

Les termes conservés présentent une amplitude allant de 9,00 €/M² à 10,98 €/ M². La moyenne se situe à **9,66 €/M².**

***Termes de référence pour BANDRABOUA-ACOUA-MTSAMBORO, en zone U, entre 2021 et 2025**

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	Terrain	Pox de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PVIS ou si bâti ON/ES)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
1	2021 P 1154	28/04/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AW	489	U	243 av francois Mitterand	357	Non	Terrain	50 000,00 €	140,06 €	Vente d'un terrain à bâtir avec constitution de servitude de passage fds dominant AW 489 /ds servant AW 488 vérif rsh 11-10-2022
2	2021 P 1778	30/03/2019	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AL	59	U	Manga Mkakassi	347	Oui	Terrain	35 000,00 €	100,86 €	Vente d'un terrain bâti d'une construction de type T4 comprenant quatre chambres, un salon, cuisine, salle de bains. Vu sur Majic, changement au 16/06/2022, bât. devenu local commercial (coutlq.ue et magasin sur rue) d'une surface de 149 m², soit 234,89 €/m² surface bâtie + ATTR 2021.P2346 sans incidence sur la valeur vérif rsh 11-10-2022
3	2022 P 0480	02/03/2022	Vente/ mutation	Bandraboua	l'État Français	Particulier	AN	194/332	U	- RUE DU SOUVENIR	216	Oui	Terrain	13 244,00 €	61,60 €	Vente d'une parcelle de terrain ; NP le 06/10/2025
4	2022 P 1376	22/12/2021	Vente/ mutation	M'tsamboro	l'État Français	Particulier	AL	806	U	MTZAMBORO	465	Non	Terrain	9 821,00 €	21,12 €	Une parcelle de terrain. Présence d'un bâti mais cela n'a pas été précisé par l'acte. Vérif. AAL, le 01/02/2023
5	2023 P 1059	20/06/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	l'État Français	Particulier	AN	623	U	- RUE BACARI DJOUMOI	307	Oui	Terrain	21 275,00 €	69,30 €	Vente d'une parcelle de terrain , NP le 21/08/2025
6	2023 P 1778	22/08/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	l'État Français	Particulier	AN	623	U	Rue Bakari Djoumoi	307	NON	Terrain	5 319,00 €	17,33 €	Vente d'une parcelle de terrain par l'état, de 307 m² en zone U pour une valeur de 5319 euros. DM 12/09/2023
8	2023 P 1658	06/11/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	EPFAM	Société	AX	224	U	DZOUMOGNE	1172	Non	Terrain	18 295,00 €	15,61 €	Vente d'un terrain nu pas de zonage Vérif. DM 06/12/2023
7	2024 P 1646	25/09/2024	Vente/ mutation	Bandraboua	l'État Français	Particulier	AI	921	U	182 RUE MAHAFIDHOU	242	Non	Terrain	12 890,00 €	53,49 €	Vente d'une parcelle de terrain ; NP le 22/09/2025
8	2025 P 0646	03/03/2025	Vente/ mutation	M'tsamboro	l'État Français	Particulier	AN	65	U	120 RTE JIVA	500	Oui	Terrain	13 200,00 €	26,40 €	Vente d'une parcelle de terrain suite à une régularisation à titre onéreux ; le 01/10/2025. Vérif. SH 05-11-2025.

Le terme N° 2 sera exclu de la sélection, car comportant l'indication d'un bâti.
L'étude conserve 8 termes de comparaisons.

A noter que les autres termes sont conservés alors même que, pour chacune d'elles, un personne publique est partie prenante (régularisation à titre onéreux; et donc supposant des décotes importantes).
Les deux seules ventes de la sélection restantes qui rendent coompte d'un jeu normal des cessions acquisitions dans le périmètre sont celles des termes N° 1 et N° 6 (Opérations entre particuliers ou personnes morales de droit privé).

Ces termes conservés présentent une amplitude allant de 15,61 €/M² à 140,06 €/ M². La moyenne se situe à **50,61 €/M².**

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

La valeur moyenne de la zone A: **9,66 €/M².**
La valeur moyenne de la zone U: **50,61 €/M².**

L' abbattement pour grande surface ne sera pas appliqué, car les parcelles à l'étude ont, respectivement, une contenance de moins de 5 000 M² (avec une moyenne de 2 985 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.

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Emprise à acquérir (m²)	Nature indicative du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de commerce)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Valeur unitaire €/M²	Valeur vénale par parcelle en €
AX	180	BANDRABOUA	2 748	morale	SMIAM et CDM	N	8,84	24 292,32
AX	184	BANDRABOUA	3 200	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	30 912,00
AX	185	BANDRABOUA	3 200	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	30 912,00
AX	186	BANDRABOUA	1 501	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	14 499,66
AX	187	BANDRABOUA	3 200	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	30 912,00
AX	188	BANDRABOUA	3 200	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	30 912,00
AX	189	BANDRABOUA	3 200	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	30 912,00
AX	190	BANDRABOUA	3 200	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	161 952,00
AX	191	BANDRABOUA	1 700	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	86 037,00
AX	192	BANDRABOUA	3 200	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	30 912,00
AX	193	BANDRABOUA	3 200	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	161 952,00
AX	194	BANDRABOUA	3 201	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	30 921,66
AX	195	BANDRABOUA	4 057	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	205 324,77
		TOTAL :	38 807,00				TOTAL :	870 451,41

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 tiers.**

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.

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 SLD



Jean-Bernard NILAM

Administrateur des Finances Publiques Adjoint

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

Ref: BANDRABOUA AX 3
Cession au profit de du Conseil Départementale de Mayotte des parcelles AX 180 (2748 m²), AX 184 (3200 m²), AX 185 (3200 m²), AX 186 (1501 m²), AX 187 (3200 m²), AX 188 (3200 m²), AX 189 (3200 m²), AX 190 (3200 m²), AX 191 (1700 m²), AX 192 (3200 m²), AX 193 (3200 m²), AX 194 (3201 m²), AX 195 (4057 m²), sise à BANDRABOUA, dans le cadre de la procèdure de régularisation foncière du Département passé en séance le 18/04/2025.

DATE DE LA DEMANDE (au format : JJ/MM/AAAA)	**07/10/2025**
PRECISER LE NOMBRE DE PARCELLES CONCERNEES PAR LA DEMANDE (100 biens Max)	**13**

III- ELEMENTS D'EVALUATION ET VISA

REFERENCE DE LA DEMANDE	**NB-CONSEIL DPTAL-1**
VALEUR VENALE BRUTE	**582 105 €**
VALEUR VENALE BRUTE PONDEREE PAR LE TYPE DE CLASSEMENT EN U	**582 105 €**
MINORATIONS DE VALEUR SI SUPPORT DE VOIRIE OU GRANDE SUPERFICIE	**-197 148 €**
VALEUR TOTALE DES ABATTEMENTS PRIS EN COMPTE	**-307 966 €**
VALEUR VENALE NETTE APRES ABATTEMENTS	**76 991 €**

Date de visa de la fiche navette par le service demandeur	**07/10/2025**	**Visa du demandeur**	
Date d'avis du service local du Domaine (SLD)		**Visa du Domaine**	
Avis favorable du SLD	**OUI**	**NON**	
Observation du SLD ou motif en cas d'avis défavorable			

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
DIRECTION DES AFFAIRES FONCIÈRES
GESTION DU DOMAINE
CONSEIL DÉPARTEMENTAL

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	AX	180	2 748	A	Sans objet	NON	Enclavé	Fort	Forte
2	BANDRABOUA	AX	184	3 200	A	Sans objet	NON	Enclavé	Moyen	Faible
3	BANDRABOUA	AX	185	3 200	A	Sans objet	NON	Enclavé	Moyen	Faible
4	BANDRABOUA	AX	186	1 501	A	Sans objet	NON	Enclavé	Faible	Faible
5	BANDRABOUA	AX	187	3 200	A	Sans objet	NON	Enclavé	Faible	Faible
6	BANDRABOUA	AX	188	3 200	A	Sans objet	NON	Enclavé	Faible	Faible
7	BANDRABOUA	AX	189	3 200	A	Sans objet	NON	Enclavé	Faible	Faible
8	BANDRABOUA	AX	190	3 200	A	Sans objet	NON	Enclavé	Faible	Faible
9	BANDRABOUA	AX	191	1 700	A	Sans objet	NON	Enclavé	Faible	Faible
10	BANDRABOUA	AX	192	3 200	A	Sans objet	NON	Enclavé	Faible	Faible
11	BANDRABOUA	AX	193	3 200	A	Sans objet	NON	Enclavé	Faible	Faible
12	BANDRABOUA	AX	194	3 201	A	Sans objet	NON	Enclavé	Faible	Faible
13	BANDRABOUA	AX	195	4 057	A	Sans objet	NON	Enclavé	Faible	Faible

N° France domaine
26979234

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 : 26978925
Réf OSE : **2025-97602-72929**

Le 10/10/2025

Le Directeur régional des Finances publiques

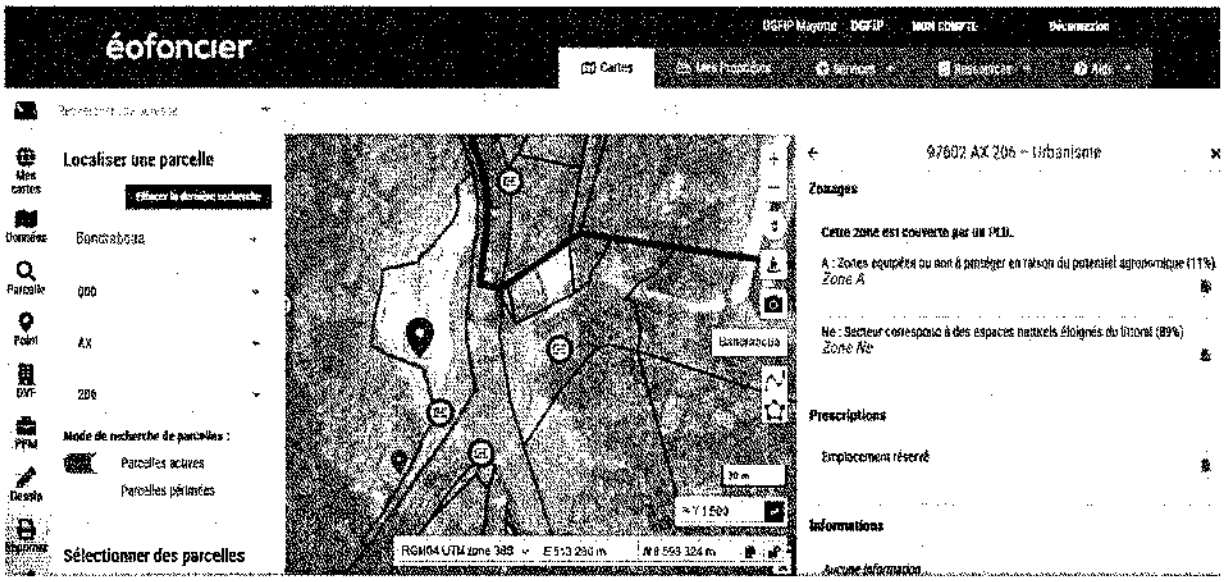
à

Monsieur le

Président du Conseil Départemental de Mayotte

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :	Diverses parcelles en zone A et U
Adresse du bien :	BANDRABOUA, 97650 (voir tableau des parcelles)
Valeur :	**1 077 512,81 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

Consultant : DEPARTEMENT DE MAYOTTE
Affaire suivie par : Zaina DJADJOU, Evaluateur d'avis de valeur vénale
Téléphone : 06 39 21 29 42 , E-mail : zaina.djadjou@cg976.fr

2 - DATES

de consultation :	07/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	07/10/2025

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

Projet d'acquisition à titre gratuit de 11 parcelles entre le CDM et le SMIAM dans le cadre de la liquidation judiciaire de ce dernier (PV de la délibération du Comité Syndical du 18 avril 2025). Avis rédigé sous réserve de la possibilité pour le SMIAM de disposer de son domaine privé à titre gratuit sans les conditions suivantes:
-fourniture par le cessionnaire d'une contrepartie suffisante
-existence d'un intérêt général dans la destination future des biens cédés.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les parcelles sont situées à BANDRABOUA.

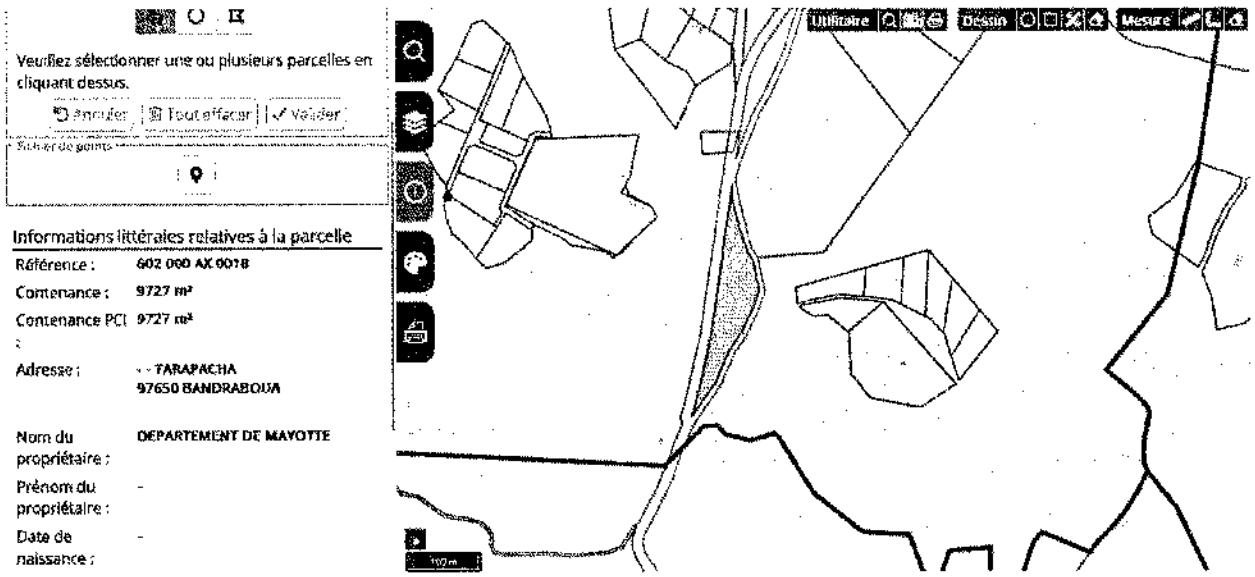
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

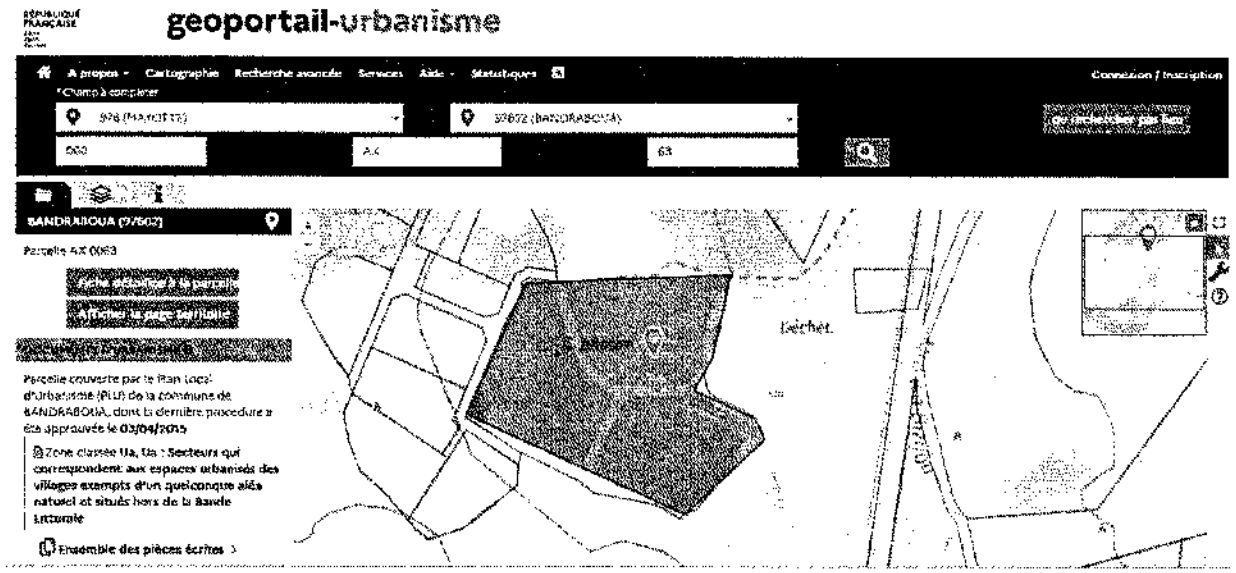
Aucune information fournie par le consultant.

1

4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Emprise à acquérir (m²)	Nature indicative du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de commerce)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU
AX	18	BANDRABOUA	9 727	morale	SMIAM et CDM	A
AX	20	BANDRABOUA	1 119	morale	SMIAM et CDM	U
AX	43	BANDRABOUA	774	morale	SMIAM et CDM	A
AX	50	BANDRABOUA	13 110	morale	SMIAM et CDM	A
AX	54	BANDRABOUA	14 074	morale	SMIAM et CDM	A
AX	60	BANDRABOUA	1 791	morale	SMIAM et CDM	A
AX	63	BANDRABOUA	22 709	morale	SMIAM et CDM	U
AX	88	BANDRABOUA	1 428	morale	SMIAM et CDM	U
AX	89	BANDRABOUA	30	morale	SMIAM et CDM	U
AX	90	BANDRABOUA	135	morale	SMIAM et CDM	U
AX	94	BANDRABOUA	66	morale	SMIAM et CDM	A





4.4. Descriptif des biens

Les parcelles sont de grande contenance pour la plupart et totalisent une contenance de 64 963 M², en état de végétation.
Elles sont situées en zone A, N et U en dehors de l'agglomération de BANDRABOUA.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire (selon nos applications internes) : DEPARTEMENT DE MAYOTTE et SMIAM

5.2. Conditions d'occupation

Aucune information transmise par le consultant.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Dispositions applicables à la zone A
Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
Article A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites
Sont interdites :
- La construction des bâtiments à usages d'habitation, de bureau, de service, de commerce, d'artisanat, de bureau, de service, de stockage et de loisir.
- Les équipements et infrastructures pour le stockage, la valorisation ou l'élimination des déchets.
- Les champs de panneaux solaires.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES ET FORESTIERES
Il s'agit de zones dont le caractère naturel est à préserver en raison, d'une part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.
Elles comprennent trois types de secteurs :
- Les secteurs repérés par les lettres Ne qui correspondent à des espaces naturels éloignés du littoral.
- Les secteurs repérés par les lettres Nbl qui correspondent à des espaces naturels situés dans la Bande Littorale.
- Les secteurs repérés par les lettres Nps qui correspondent à des espaces naturels de protection stricte.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
Elles correspondent aux villages de Bandraboua, Bouyouni, Dzoumogné, Handréma et Mtsangamboua.
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

(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 connue à ce jour

***Termes de référence pour BANDRABOUA-ACOUA-MTSAMBORO, en zone A, entre 2020 et 2025**

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	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	2020 P 1543	Acte n° 2020 0015 du 01/10/2020	Vente/ mutation	Bandraboua	CDM	Particulier	AW AX	AW 0498 / AX 0142 / AX 0143	A	Dzoumogné	15 970	Non	Terrain	143 730,00 €	9,00 €	Mutation , Plusieurs parcelles – reconnaissance de propriété définitive – Aucun local visible cadastre, ni MAJIC. - risque moyen à fort, faible déclivité. Vérif. CJ 06'10'2022
2	2022 P 2020	15/09/2021	Vente/ mutation	M'tsamboro	CDM	Particulier	AS	42	A	Bandrani	3 230	Non	Terrain	29 070,00 €	9,00 €	Vente de terrain nu vérif rsh 14-10-2022
3	2023 P 0448	30/07/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	37	A	ASSANI 97650 BANDRAB	911	Non	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Terrain nu Vériff FSM 19/05/2023

L'étude récense 3 termes de comparaisons.

Les termes conservés présentent une amplitude allant de 9,00 €/M² à 10,98 €/ M². La moyenne se situe à **9,66 €/M².**

***Termes de référence pour BANDRABOUA-ACOUA-MTSAMBORO, en zone U, entre 2021 et 2025**

N°	Référence CPI de l'acte	Date	Vente/ mutation	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage du PLU simplifié (U, AU, A, N)	Adresse	Superficie (m²) du terrain de la parcelle en m²	La parcelle supporte-t-elle une construction	Terrain	Prix de vente (P.V.) en €	Prix unitaire en €/m² (P.V/S ou si bâti P.V/S.U)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
1	2021 P 1154	28/04/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AW	489	U	249 av francois Mitterand	357	Non	Terrain	50 000,00 €	140,06 €	Vente d'un terrain à bâtir avec constitution de servitude de passage fds dominant AW 489 fds servant AW 488 vérif rsn 11-10-2022
2	2021 P 1778	30/03/2019	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AL	58	U	Manga M'kakassi	347	Oui	Terrain	35 000,00 €	100,86 €	97600202000079 en date du 12 juin 2002 Vu sur Majic, changement au 16/08/2022, bâti devenu local commercial (boutique et magasin sur quel d'une surface
3	2022 P 0480	02/03/2022	Vente/ mutation	Bandraboua	l'État Français	Particulier	AN	194/332	U	- RUE DU SOUVENIR	215	Oui	Terrain	13 244,00 €	61,60 €	Vente d'une parcelle de terrain ; NP le 06/10/2025
7	2022 P 1376	22/12/2021	Vente/ mutation	M'tsamboro	l'État Français	Particulier	AL	805	U	MTZAMBORO	465	Non	Terrain	9 821,00 €	21,12 €	Une parcelle de terrain. Présence d'un bâti mais cela n a pas été précisé par l'acte. Vérif. AAL, le 01/02/2023
4	2023 P 1059	20/06/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	l'État Français	Particulier	AN	623	U	- RUE BACARI DJOUMOI	307	Oui	Terrain	21 275,00 €	69,30 €	Vente d'une parcelle de terrain ; NP le 21/08/2025
5	2023 P 1276	22/08/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	l'État Français	Particulier	AN	623	U	Rue Bakari Djoumoi	307	NON	Terrain	5 319,00 €	17,33 €	Vente d'une parcelle de terrain par l'état, de 307 m² en zone U pour une valeur de 5319 euros. DNA 12/09/2023
6	2023 P 1658	06/11/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	EPFAM	Société	AX	224	U	DZOUMOGN E	1172	Non	Terrain	18 295,00 €	15,61 €	Vente d'un terrain nu pas de zonage Vérif. OM 06/12/2023
7	2024 P 1645	25/09/2024	Vente/ mutation	Bandraboua	l'État Français	Particulier	AI	521	U	182 RUE MAHAFIDHO U	241	Non	Terrain	12 890,00 €	53,49 €	Vente d'une parcelle de terrain ; NP le 22/09/2025
8	2025 P 0646	03/03/2025	Vente/ mutation	M'tsamboro	l'État Français	Particulier	AN	65	U	120 RTE JIVA	500	Oui	Terrain	13 200,00 €	26,40 €	Vente d'une parcelle de terrain ; NP le 01/10/2025

Le terme N° 2 sera exclu de la sélection, car comportant l'indication d'un bâti.
L'étude conserve 8 termes de comparaisons.
Les termes conservés présentent une amplitude allant de 15,61 €/M² à 140,06 €/ M². La moyenne se situe à **50,61 €/M².**

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

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

Dans le cas d'espèce, la majorité des termes de comparaisons sont des petites parcelles individuelles avec des caractéristiques qui les distinguent de certains biens à l'étude: des emprises de plus de 1 hectare en zonage N et/ ou A. **La très grande surface constitue un facteur limitant fort dans la vente de l'emprise du fait de la rareté des acquéreurs potentiels de ce type de biens, ce qui justifie l'application d'un abattement significatif.**

Il sera donc appliqué, **pour les parcelleS de 10 000 M² et plus:**
-un abattement de 50 % en zone A
-un abattement de 40 % en zone U

Pour rappel, la valeur retenue pour le zonage est la suivante :

La valeur moyenne de la zone A: **9,66 €/M².**

La valeur moyenne de la zone U: **50,61 €/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.

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Emprise à acquérir (m²)	Nature indicative du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de commerce)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Valeur unitaire €/M²	Valeur vénale par parcelle en €
AX	18	BANDRABOUA	9 727	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	93 962,82
AX	20	BANDRABOUA	1 119	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	56 632,59
AX	43	BANDRABOUA	774	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	7 476,84
AX	50	BANDRABOUA	13 110	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	63 321,30
AX	54	BANDRABOUA	14 074	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	67 977,42
AX	60	BANDRABOUA	1 791	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	17 301,06
AX	63	BANDRABOUA	22 709	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	689 581,49
AX	88	BANDRABOUA	1 428	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	72 271,08
AX	89	BANDRABOUA	30	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	1 518,30
AX	90	BANDRABOUA	135	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	6 832,35
AX	94	BANDRABOUA	66	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	637,56
		TOTAL :	64 963,00				TOTAL :	1 077 512,81
					Abattement de 50 % appliqué			
					Abattement de 40 % appliqué			

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 tiers.**

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.

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

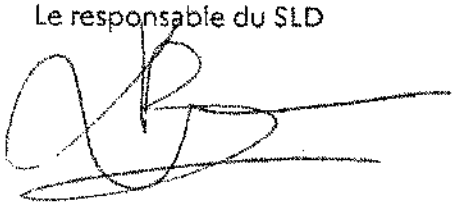
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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 SLD



Jean-Bernard NILAM

Administrateur des Finances Publiques Adjoint

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.

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

Ref: BANDRABOUA AX 1
Cession au profit de du Conseil Départementale de Mayotte des parcelles AX 18 (9727m²), AX 20 (1119m²), AX 43 (774m²), AX 50 (13110m²), AX 54 (14074m²), AX 60 (1791m²), AX 63 (22709m²), AX 88 (1428m²), AX 89 (30m²), AX 90 (135m²), AX 94 (66m²) sise à BANDRABOUA, dans le cadre de la procèdure de régularisation foncière du Département passé en séance le 18/04/2025.

DATE DE LA DEMANDE (au format : JJ/MM/AAAA)	07/10/2025
PRECISER LE NOMBRE DE PARCELLES CONCERNEES PAR LA DEMANDE (100 biens Max)	11

III- ELEMENTS D'EVALUATION ET VISA

REFERENCE DE LA DEMANDE	NB-CONSEIL DPTAL-1
VALEUR VENALE BRUTE	974 445 €
VALEUR VENALE BRUTE PONDEREE PAR LE TYPE DE CLASSEMENT EN U	974 445 €
MINORATIONS DE VALEUR SI SUPPORT DE VOIRIE OU GRANDE SUPERFICIE	-357 720 €
VALEUR TOTALE DES ABATTEMENTS PRIS EN COMPTE	-488 345 €
VALEUR VENALE NETTE APRES ABATTEMENTS	128 381 €

Date de visa de la fiche navette par le service demandeur	07/10/2025		Visa du demandeur	
Date d'avis du service local du Domaine (SLD)			Visa du Domaine	
Avis favorable du SLD	OUI		NON	
Observation du SLD ou motif en cas d'avis défavorable				

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE ★ CONSEIL DÉPARTEMENTAL ★ DIRECTION DES AFFAIRES FONCIÈRES GESTION DU DOMAINE

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	AX	18	9 727	A	Sans objet	NON	Enclavé	Moyen	Faible
2	BANDRABOUA	AX	20	1 119	A	Sans objet	NON	Enclavé	Aucun	Aucune
3	BANDRABOUA	AX	43	774	A	Sans objet	NON	Enclavé	Faible	Faible
4	BANDRABOUA	AX	50	13 110	A	Sans objet	NON	Enclavé	Faible	Faible
5	BANDRABOUA	AX	54	14 074	A	Sans objet	NON	Enclavé	Faible	Faible
6	BANDRABOUA	AX	60	1 791	A	Sans objet	NON	Enclavé	Faible	Faible
7	BANDRABOUA	AX	63	22 709	A	Sans objet	NON	Enclavé	Faible	Faible
8	BANDRABOUA	AX	88	1 428	A	Sans objet	NON	Enclavé	Faible	Faible
9	BANDRABOUA	AX	89	30	A	Sans objet	NON	Enclavé	Faible	Faible
10	BANDRABOUA	AX	90	135	A	Sans objet	NON	Enclavé	Faible	Faible
11	BANDRABOUA	AX	94	66	A	Sans objet	NON	Enclavé	Faible	Faible

N°France domaine
2697S925

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 : 26703036
Réf OSE : 2025-97610-70044

Le 01/10/2025

Le Directeur régional des Finances publiques

à

Monsieur le

Président du Conseil Départemental de Mayotte

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :	Diverses parcelles en zone A
Adresse du bien :	KOUNGOU, 97600 (voir tableau des parcelles)
Valeur :	**344 240,89 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

Consultant : DEPARTEMENT DE MAYOTTE
Affaire suivie par : Zaina DJADJOU, Evaluateur d'avis de valeur vénale
Téléphone : 06 39 21 29 42 , E-mail : zaina.djadjou@cg976.fr

2 - DATES

de consultation :	26/09/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	26/09/2025

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

Projet d'acquisition à titre gratuit de 6 parcelles entre le CDM et le SMIAM dans le cadre de la liquidation judiciaire de ce dernier (PV de la délibération du Comité Syndical du 18 avril 2025).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les parcelles sont situées à KOUNGOU en sortie d'agglomération.

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

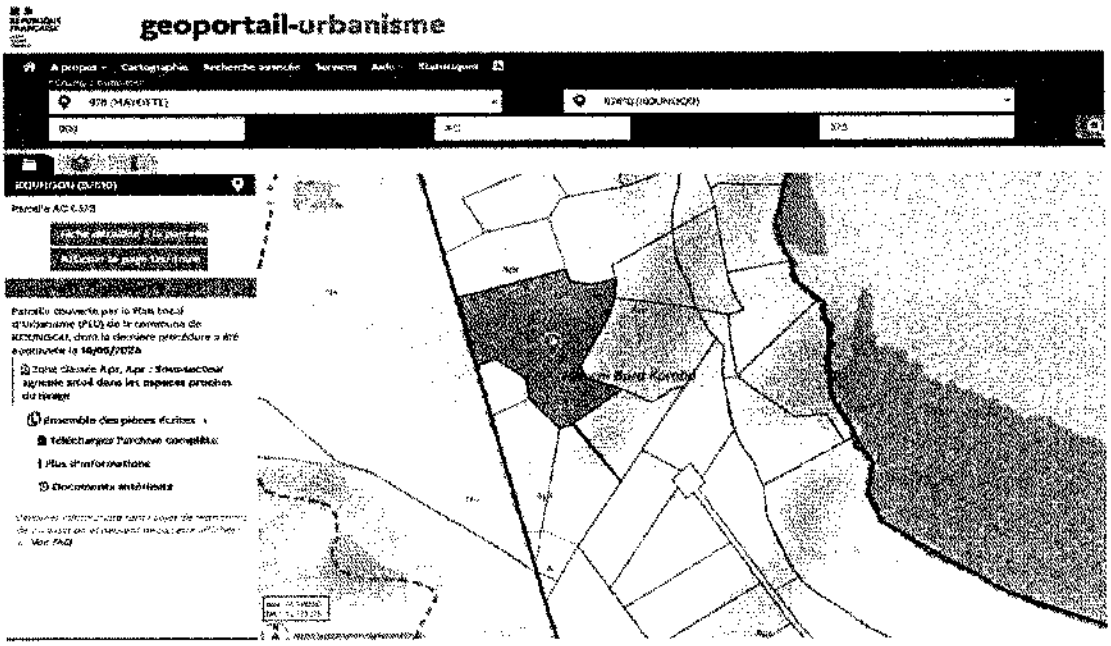
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Aucune information fournie par le consultant.

4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Emprise à acquérir (m²)	Nature indicative du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de commerce)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU
AC	41	KOUNGOU	RAFAHITRI	6485	morale	SMIAM et CDM	A
AC	370	KOUNGOU	RAFAHITRI	4688	morale	SMIAM et CDM	A
AC	371	KOUNGOU	RAFAHITRI	3888	morale	SMIAM et CDM	A
AC	373	KOUNGOU	RAFAHITRI	10457	morale	SMIAM et CDM	A
AC	372	KOUNGOU	RAFAHITRI	1250	morale	SMIAM et CDM	A
AC	374	KOUNGOU	RAFAHITRI	189	morale	SMIAM et CDM	A
			TOTAL :	26957			





4.4. Descriptif des biens

Les 6 parcelles sont contigues et totalisent une contenance de 26 957 M², en état de végétation.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire (selon nos applications internes) : DEPARTEMENT DE MAYOTTE et SMIAM

5.2. Conditions d'occupation

Aucune informations transmise par le consultant.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Les zones agricoles, dites "Zones A"
Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.
Un sous-secteur a été distingué :
o Sous-secteur Apr, à vocation agricole et situé dans les espaces proches du rivage.

(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 connue à ce jour

<u>*Termes de référence pour KOUNGOU, dans la zone A, entre 2022 et 2025</u>

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	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	2022 P 1339	21/07/2022	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Particulier	BD	636	A	Namohakou 97600 Mamoudzou	200	Non	Terrain	1 200,00 €	6,00 €	Une parcelle de terre issue de la propriété dite « DJABALI REHEMA » et dotée d'une servitude de passage d'une valeur de 150 euros avec pour Fond dominant BD 638 et Fond servant BD 695. Vérif. AAL, le 01/02/2023
2	2022 P 1873	30/08/2022	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Particulier	BD	502	A	Namohakou 97690 Koungou	300	Non	Terrain	15 000,00 €	50,00 €	Une parcelle de terre non-constructible issue de la propriété dite « DJABALI REHEMA », dotée d'une servitude de passage. Fond dominant : BD 502 et Fond servant : BD 695, Vérif. AAL, le 25/01/2023
3	2022 P 2008	25/10/2022	Vente/ mutation	Koungou	Société	Particulier	AV/BC	608/611/690	A	6 Rue Darroussi, Lambic, M'jini 97680 Koungou	105	Non	Terrain	2 080,00 €	19,81 €	Trois parcelles de terrain nues AV 608 et 611 et BC 690, sur lesquelles l'acquéreur a édifié une construction à usage d'habitation sans autorisation d'urbanisme ne faisant pas partie de la vente. Dotées d'une servitude de passage d'une valeur de 100 euros. Fonds dominant : AV 608 et 611, BC 690 et Fond servant : 609. Vérif. AAL, le 09/01/2023
4	2023 P 0296	07/02/2023	Vente/ mutation	Koungou	Société	Particulier	BC	525-559/583	A	LAMBIC 97600 MAMOUDZOU	2811	Non	Terrain	12 975,00 €	4,62 €	BC 525 : 98 % zone A et 2 % zone zAUc BC 708 : 52 % zone A, 36 % zone zAUc et 12 % zone Ua BC 563 : 100 % zone A
5	2023 P 0612	13/04/2023	Vente/ mutation	Koungou	Société	société	BD	578	A	NAMOHAKOU KOUNGOU 97690	77858	Non	Terrain	389 290,00 €	5,00 €	Vente d'un terrain de grande surface entre deux sociétés privés. 10 % zone N, 90 % zone A, vérif RM 23/06/2023
6	2023 P 0712	27/04/2023	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Particulier	BD	474	A	NAMAHAKOU 97600 KOUNGOU	300	Non	Terrain	1 500,00 €	5,00 €	Acte de vente entre particuliers d'un terrain non constructible. Vérif RM 28/06/2023
7	2023 P 0833	17/05/2023	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Particulier	BD	501	A	NAMOHAKOU KOUNGOU 97690	200	Non	Terrain	1 200,00 €	6,00 €	Terrain nu classé en zone A. Vérif RM 06/07/2023
8	2023 P 1485	12/09/2023	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Particulier	BD	629	A	NAMOHAKOU	200	Non	Terrain	10 000,00 €	50,00 €	Vente d'une parcelle de terrain nue classée en zone A et AU Vérif SH 01/10/2025

L'étude récense 8 termes de comparaisons. Toutefois le terme N° 8 sera exclu de la sélection, car le bien vendu comporte un double zonage A et AU. Le terme N° 3 le sera également, car le bien est support d'une construction à usage d'habitation.

Les termes conservés présentent une amplitude allant de 4,62 €/M² à 50 €/ M². La moyenne se situe à **12,77 €/M².**

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

La valeur moyenne de **12,77 €/M²** sera retenue, sans abattement, car le bien se situe à proximité immédiate de la zone U du secteur.

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.

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Emprise à acquérir (m²)	Nature indicative du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de commerce)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Valeur unitaire €/M²	Valeur vénale par parcelle en €
AC	41	KOUNGOU	RAFAHITRI	6485	morale	SMIAM et CDM	A	12,77	82 813,45
AC	370	KOUNGOU	RAFAHITRI	4688	morale	SMIAM et CDM	A	12,77	59 865,76
AC	371	KOUNGOU	RAFAHITRI	3888	morale	SMIAM et CDM	A	12,77	49 649,76
AC	373	KOUNGOU	RAFAHITRI	10457	morale	SMIAM et CDM	A	12,77	133 535,89
AC	372	KOUNGOU	RAFAHITRI	1250	morale	SMIAM et CDM	A	12,77	15 962,50
AC	374	KOUNGOU	RAFAHITRI	189	morale	SMIAM et CDM	A	12,77	2 413,53
			TOTAL :	**26957**				**TOTAL :**	**344 240,89**

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 tiers.**

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.

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

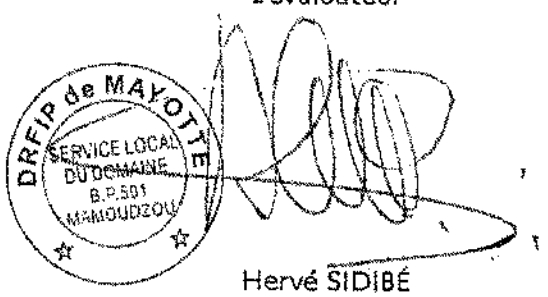
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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'évaluateur



Hervé SIDIBÉ

Inspecteur des Finances Publiques

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

Cession au profit de du Conseil Départementale de Mayotte des parcelles AC 41, AC 370, AC 371, AC 372,AC 373, AC 374 d'une superficie de 6485, 4688, 1250, 10457, 3888, 189 m² sise à KOUNGOU, dans le cadre de la procèdure de régularisation foncière du Département passé en séance le 18/04/2025.

Ref: Koungou 41

DATE DE LA DEMANDE (au format : JJ/MM/AAAA)	**25/09/2025**
PRECISER LE NOMBRE DE PARCELLES CONCERNEES PAR LA DEMANDE (100 biens Max)	**6**

III- ELEMENTS D'EVALUATION ET VISA

REFERENCE DE LA DEMANDE	**NB-CONSEIL DPTAL-1**
VALEUR VENALE BRUTE	**404 355 €**
VALEUR VENALE BRUTE PONDEREE PAR LE TYPE DE CLASSEMENT EN U	**404 355 €**
MINORATIONS DE VALEUR SI SUPPORT DE VOIRIE OU GRANDE SUPERFICIE	**-153 108 €**
VALEUR TOTALE DES ABATTEMENTS PRIS EN COMPTE	**-200 998 €**
VALEUR VENALE NETTE APRES ABATTEMENTS	**50 249 €**

Date de visa de la fiche navette par le service demandeur	**25/09/2025**		**Visa du demandeur**	
Date d'avis du service local du Domaine (SLD)			**Visa du Domaine**	
Avis favorable du SLD	**OUI**		**NON**	
Observation du SLD ou motif en cas d'avis défavorable				

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
DIRECTION DES AFFAIRES FONCIÈRES
GESTION DU DOMAINE
CONSEIL DÉPARTEMENTAL

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	AC	41	6 485	A	Sans objet	NON	Enclavé	Faible	Faible
2	KOUNGOU	AC	370	4 688	A	Sans objet	NON	Enclavé	Fort	Forte
3	KOUNGOU	AC	371	3 888	A	Sans objet	NON	Enclavé	Moyen	Faible
4	KOUNGOU	AC	373	10 457	A	Sans objet	NON	Enclavé	Faible	Faible
5	KOUNGOU	AC	372	1 250	A	Sans objet	NON	Enclavé	Fort	Forte
6	KOUNGOU	AC	374	189	A	Sans objet	NON	Enclavé	Moyen	Faible

N° France domaine
26703036

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 : 26703198
Réf OSE : **2025-97610-70052**

Le 01/10/2025

Le Directeur régional des Finances publiques

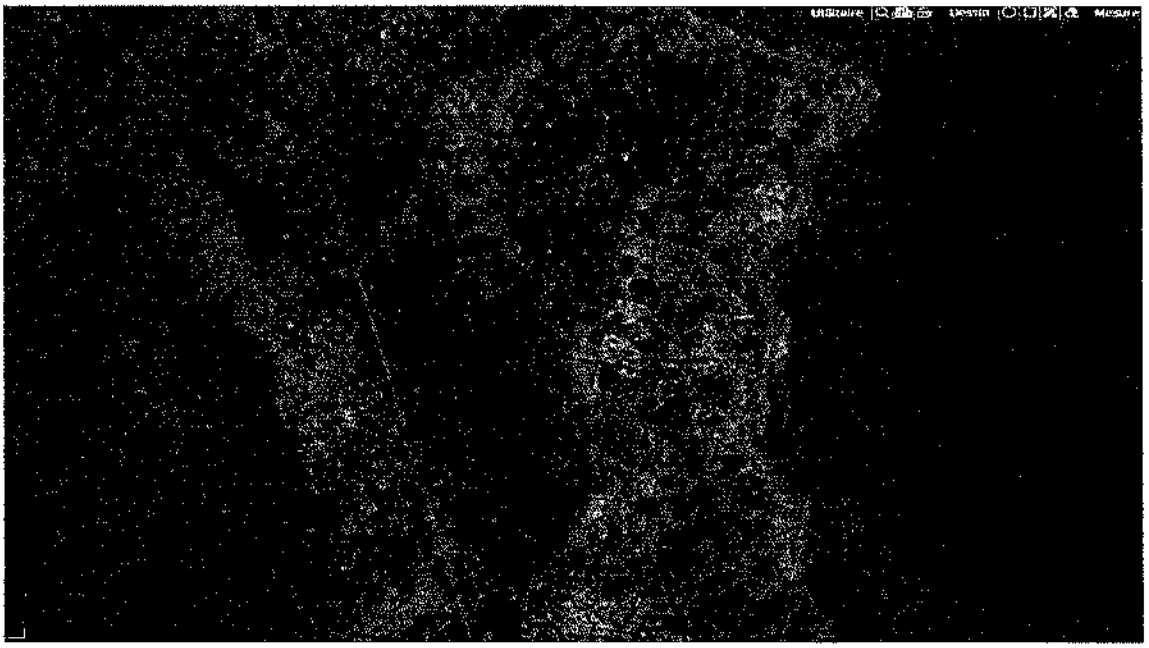
à

Monsieur le

Président du Conseil Départemental de Mayotte

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien : Diverses parcelles en zone A

Adresse du bien : KOUNGOU, 97600 (voir tableau des parcelles)

Valeur : **508 641,87 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

Consultant : DEPARTEMENT DE MAYOTTE
Affaire suivie par : Zaina DJADJOU, Evaluateur d'avis de valeur vénale
Téléphone : 06 39 21 29 42 , E-mail : zaina.djadjou@cg976.fr

2 - DATES

de consultation :	26/09/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	26/09/2025

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

Projet d'acquisition à titre gratuit de 6 parcelles entre le CDM et le SMIAM dans le cadre de la liquidation judiciaire de ce dernier (PV de la délibération du Comité Syndical du 18 avril 2025).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les parcelles sont situées à KOUNGOU en sortie d'agglomération.

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.

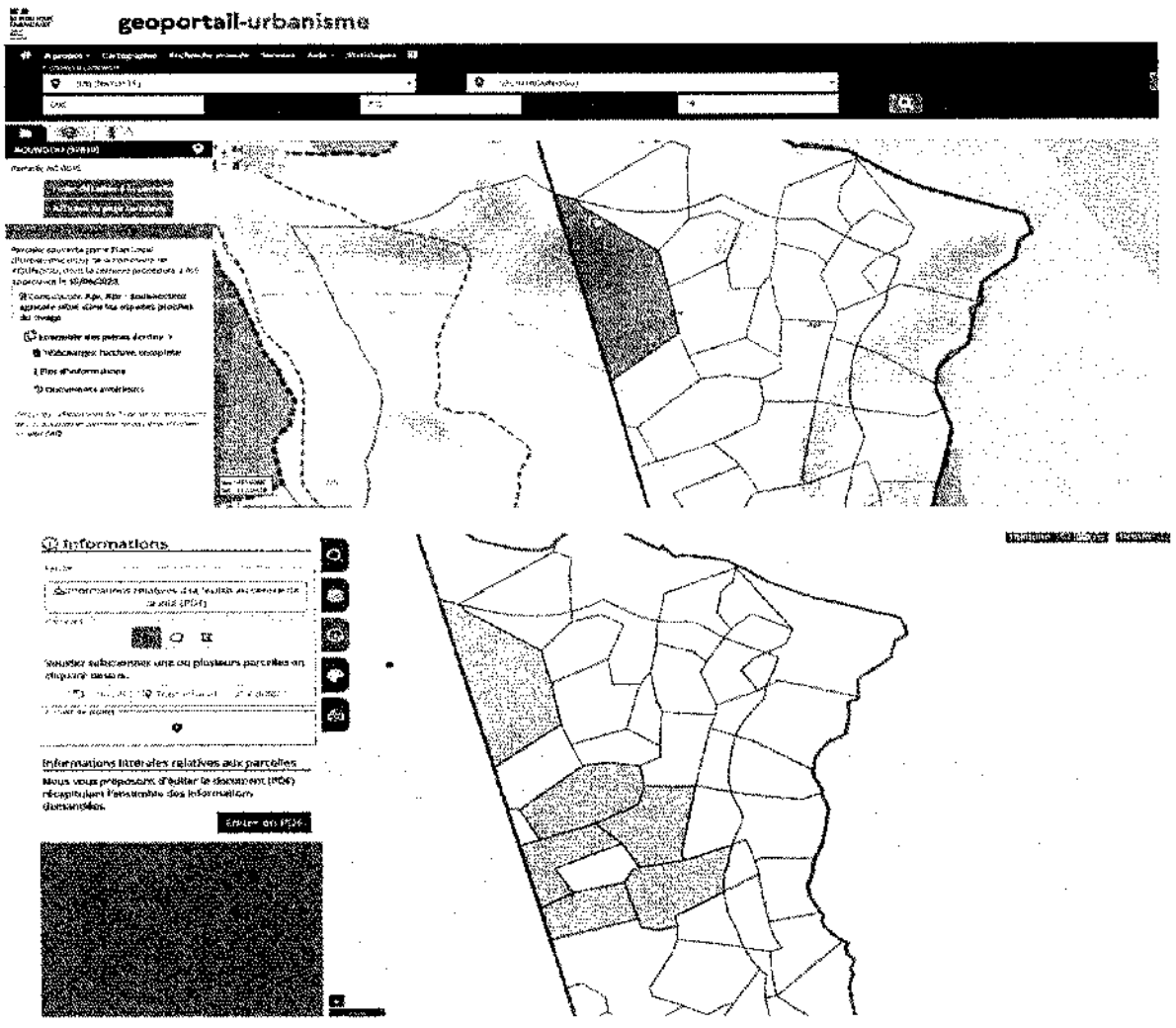
1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

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

Aucune information fournie par le consultant.

4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Emprise à acquérir (m²)	Nature indicative du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de commerce)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU
AC	16	KOUNGOU	RAFAHITRI	12261	morale	SMIAM et CDM	A
AC	27	KOUNGOU	RAFAHITRI	5982	morale	SMIAM et CDM	A
AC	28	KOUNGOU	RAFAHITRI	6843	morale	SMIAM et CDM	A
AC	31	KOUNGOU	RAFAHITRI	4393	morale	SMIAM et CDM	A
AC	33	KOUNGOU	RAFAHITRI	4079	morale	SMIAM et CDM	A
AC	34	KOUNGOU	RAFAHITRI	6273	morale	SMIAM et CDM	A
			TOTAL :	39831			



4.4. Descriptif des biens

Les 6 parcelles sont regroupées et contigues (pour 5 d'entre elles). Elles totalisent une contenance de 39 831 M², et sont en état de végétation.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire (selon nos applications internes) : DEPARTEMENT DE MAYOTTE et SMIAM

5.2. Conditions d'occupation

Aucune informations transmise par le consultant.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Les zones agricoles, dites "Zones A"
Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.
Un sous-secteur a été distingué :
o Sous-secteur Apr, à vocation agricole et situé dans les espaces proches du rivage.

(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 connue à ce jour

***Termes de référence pour KOUNGOU, dans la zone A, entre 2022 et 2025**

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	Terrain	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PV/S ou el hâtl PV/SU)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
1	2022 P 1339	21/07/2022	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Particulier	BO	636	A	Namohakou 97600 Mamoudzou	200	Non	Terrain	1 200,00 €	6,00 €	Une parcelle de terre issue de la propriété dite « DJABALI REHEMA » et dotée d'une servitude de passage d'une valeur de 150 euros avec pour Fond dominant BO 636 et Fond servant BO 695. Vérif. AAL, le 01/02/2023
2	2022 P 1573	30/08/2022	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Particulier	BO	502	A	Namohakou 97690 Koungou	300	Non	Terrain	15 000,00 €	50,00 €	Une parcelle de terre non-constructible issue de la propriété dite « DJABALI REHEMA », dotée d'une servitude de passage. Fond dominant : BO 502 et Fond servant : BO 695. Vérif. AAL, le 25/01/2023
3	2022 P 2008	25/10/2022	Vente/ mutation	Koungou	Société	Particulier	AV/BC	608/611/690	A	5 Rue Darroussi, Lambic, M'jini 97690 Koungou	105	Non	Terrain	2 080,00 €	19,81 €	Trois parcelles de terrain nues AV 608 et 611 et BC 690, sur lesquelles l'acquéreur a édifié une construction à usage d'habitation sans autorisation d'urbanisme ne faisant pas partie de la vente. Dotées d'une servitude de passage d'une valeur de 100 euros. Fonds dominant : AV 608 et 611, BC 690 et Fond servant : 509. Vérif. AAL, le 09/01/2023
4	2023 P 0296	07/02/2023	Vente/ mutation	Koungou	Société	Particulier	BC	525-559/563	A	LAMBIC 97600 MAMOUDZOU	2811	Non	Terrain	12 975,00 €	4,62 €	BC 525 : 98 % zone A et 2 % zone 2AUc BC 559 : 52 % zone A, 36 % zone 2AUc et 12 % zone Ua BC 563 : 100 % zone A
6	2023 P 0612	13/04/2023	Vente/ mutation	Koungou	Société	société	BO	578	A	NAMOHAKOU KOUNGOU 97690	77858	Non	Terrain	389 290,00 €	5,00 €	Vente d'un terrain de grande surface entre deux societée privés 10 % zone N, 90 % zone A. Vérif RM 23/06/2023
5	2023 P 0712	27/04/2023	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Particulier	BO	474	A	NAMAHAKOU 97600 KOUNGOU	300	Non	Terrain	1 500,00 €	5,00 €	Acte de vente entre particuliers d'un terrain non constructible. Vérif RM 26/06/2023
7	2023 P 0833	17/05/2023	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Particulier	BO	501	A	NAMOHAKOU KOUNGOU 97690	200	Non	Terrain	1 200,00 €	6,00 €	Terrain nu classé en zone A. Vérif RM 06/07/2023
8	2023 P 1466	12/09/2023	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Particulier	BO	623	A	NAMOHAKOU	200	Non	Terrain	10 000,00 €	50,00 €	Vente d'une parcelle de terrain nue classée en zone A et AU Vérif SH 01/10/2025

L'étude récense 8 termes de comparaisons. Toutefois le terme N° 8 sera exclu de la sélection, car le bien vendu comporte un double zonage A et AU. Le terme N° 3 le sera également, car le bien est support d'une construction à usage d'habitation.

Les termes conservés présentent une amplitude allant de 4,62 €/M² à 50 €/ M². La moyenne se situe à **12,77 €/M².**

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

La valeur moyenne de **12,77 €/M²** sera retenue, sans abattement, car le bien se situe à proximité immédiate de la zone U du secteur.

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.

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Emprise à acquérir (m²)	Nature indicative du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de commerce)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Valeur unitaire €/M²	Valeur vénale par parcelle en €
AC	16	KOUNGOU	RAFAHITRI	12261	morale	SMIAM et CDM	A	12,77	156 572,97
AC	27	KOUNGOU	RAFAHITRI	5982	morale	SMIAM et CDM	A	12,77	76 390,14
AC	28	KOUNGOU	RAFAHITRI	6843	morale	SMIAM et CDM	A	12,77	87 385,11
AC	31	KOUNGOU	RAFAHITRI	4393	morale	SMIAM et CDM	A	12,77	56 098,61
AC	33	KOUNGOU	RAFAHITRI	4079	morale	SMIAM et CDM	A	12,77	52 088,83
AC	34	KOUNGOU	RAFAHITRI	6273	morale	SMIAM et CDM	A	12,77	80 106,21
			TOTAL :	**39831**				**TOTAL :**	**508 641,87**

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 tiers.**

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.

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'évaluateur

DRFIP de MAYOTTE
SERVICE LOCAL DU DOMAINE
B.P.501
MAMOUDZOU

Hervé SIDIBÉ

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.

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

Cession au profit de du Conseil Départementale de Mayotte des parcelles AC 16, AC 27, AC 28, AC 31,AC 33, AC 34 d'une superficie de 12261, 5982, 6843, 4393,4079, 6273 m² sise à KOUNGOU, dans le cadre de la procèdure de régularisation foncière du Département passé en séance le 18/04/2025.

Ref: Koungou 16

DATE DE LA DEMANDE (au format : JJ/MM/AAAA)	**25/09/2025**
PRECISER LE NOMBRE DE PARCELLES CONCERNEES PAR LA DEMANDE (100 biens Max)	**6**

III- ELEMENTS D'EVALUATION ET VISA

REFERENCE DE LA DEMANDE	**NB-CONSEIL DPTAL-1**
VALEUR VENALE BRUTE	**597 465 €**
VALEUR VENALE BRUTE PONDEREE PAR LE TYPE DE CLASSEMENT EN U	**597 465 €**
MINORATIONS DE VALEUR SI SUPPORT DE VOIRIE OU GRANDE SUPERFICIE	**-238 986 €**
VALEUR TOTALE DES ABATTEMENTS PRIS EN COMPTE	**-286 783 €**
VALEUR VENALE NETTE APRES ABATTEMENTS	**71 696 €**

Date de visa de la fiche navette par le service demandeur	**25/09/2025**		**Visa du demandeur**	
Date d'avis du service local du Domaine (SLD)			**Visa du Domaine**	
Avis favorable du SLD	**OUI**		**NON**	
Observation du SLD ou motif en cas d'avis défavorable				

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE ★ CONSEIL DÉPARTEMENTAL ★ DIRECTION DES AFFAIRES FONCIÈRES GESTION DU DOMAINE

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	AC	16	12 261	A	Sans objet	NON	Enclavé	Faible	Faible
2	KOUNGOU	AC	27	5 982	A	Sans objet	NON	Enclavé	Faible	Faible
3	KOUNGOU	AC	28	6 843	A	Sans objet	NON	Enclavé	Moyen	Faible
4	KOUNGOU	AC	31	4 393	A	Sans objet	NON	Enclavé	Moyen	Faible
5	KOUNGOU	AC	33	4 079	A	Sans objet	NON	Enclavé	Moyen	Faible
6	KOUNGOU	AC	34	6 273	A	Sans objet	NON	Enclavé	Moyen	Faible

N° France domaine
26703198

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 : 26703569
Réf OSE : **2025-97610-70055**

Le 01/10/2025

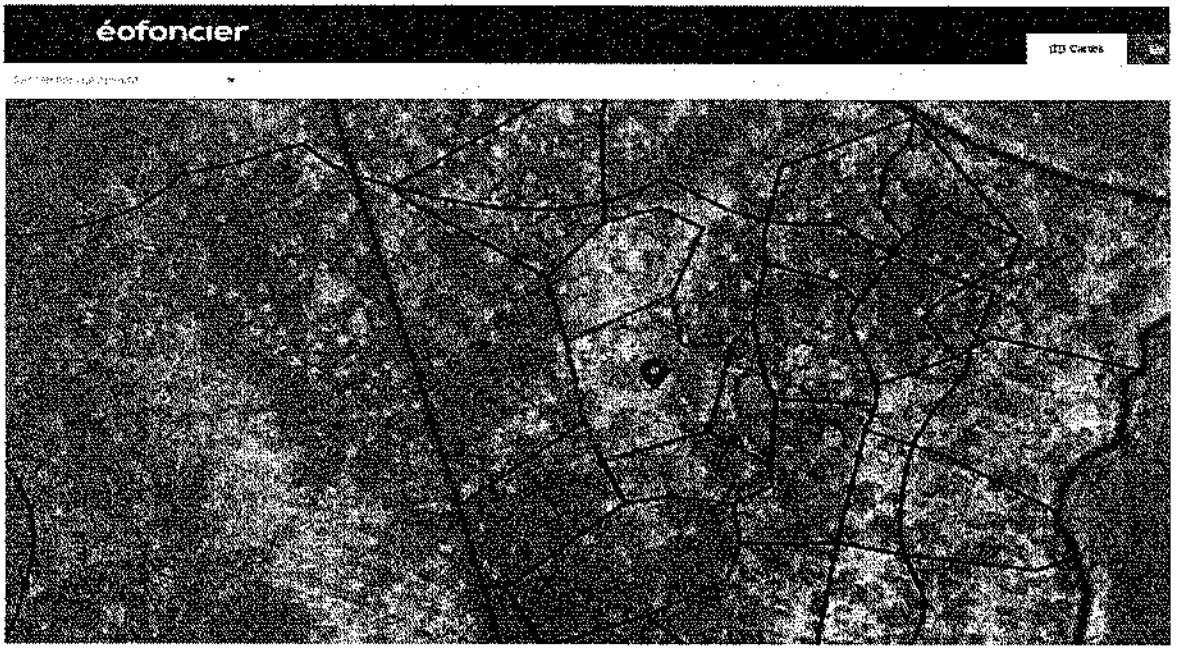
Le Directeur régional des Finances publiques

à
Monsieur le

Président du Conseil Départemental de Mayotte

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :	Diverses parcelles en zone A
Adresse du bien :	KOUNGOU, 97600 (voir tableau des parcelles)
Valeur :	**713 957,93 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

Consultant : DEPARTEMENT DE MAYOTTE
Affaire suivie par : Zaina DJADJOU, Evaluateur d'avis de valeur vénale
Téléphone : 06 39 21 29 42 , E-mail : zaina.djadjou@cg976.fr

2 - DATES

de consultation :	30/09/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	30/09/2025

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

Projet d'acquisition à titre gratuit de 19 parcelles entre le CDM et le SMIAM dans le cadre de la liquidation judiciaire de ce dernier (PV de la délibération du Comité Syndical du 18 avril 2025).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les parcelles sont situées à KOUNGOU en sortie d'agglomération.

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.

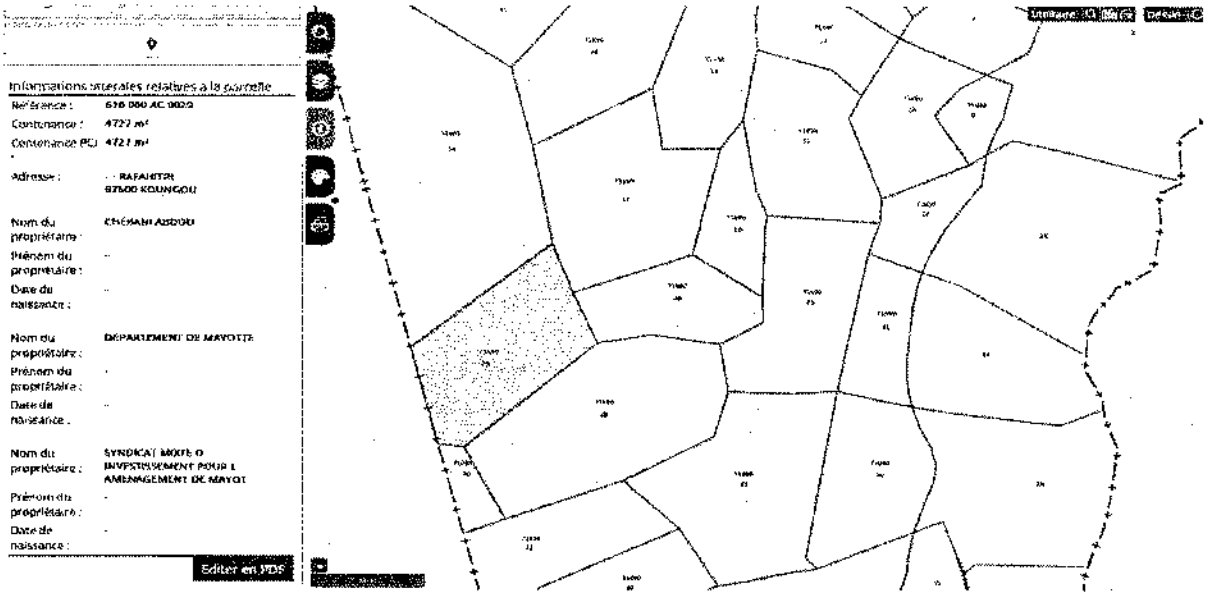
1

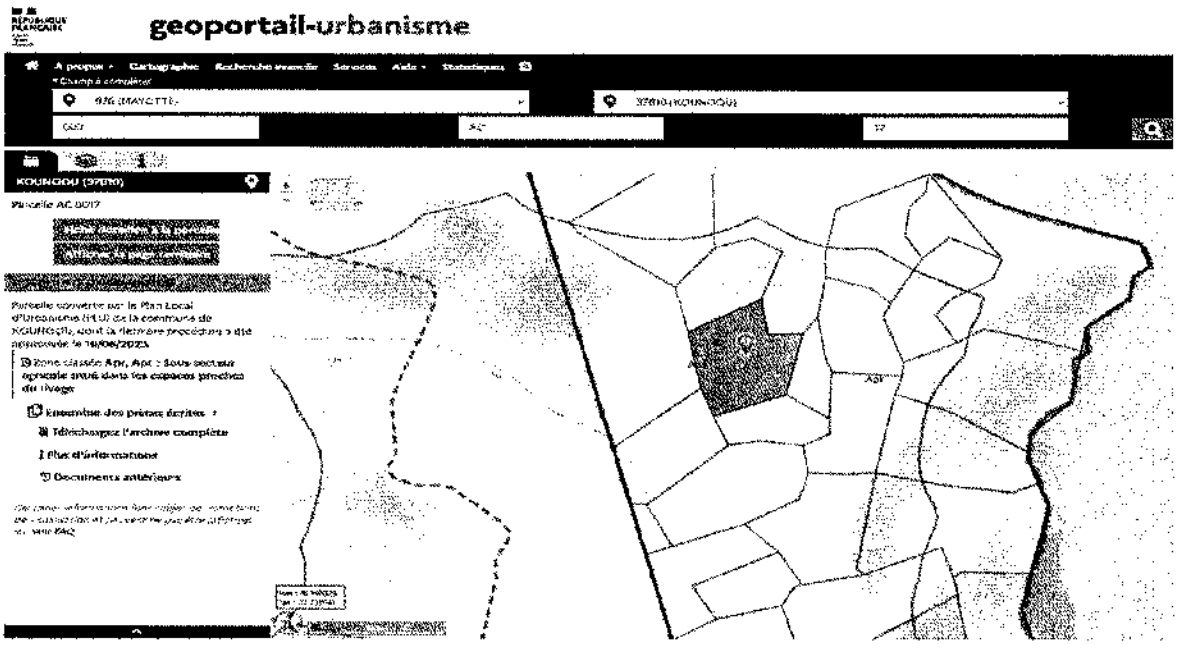
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Aucune information fournie par le consultant.

4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Emprise à acquérir (m²)	Nature indicative du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de commerce)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU
AC	9	KOUNGOU	RAFAHITRI	935	morale	SMIAM et CDM	A
AC	10	KOUNGOU	RAFAHITRI	2 859	morale	SMIAM et CDM	A
AC	11	KOUNGOU	RAFAHITRI	1 958	morale	SMIAM et CDM	A
AC	12	KOUNGOU	RAFAHITRI	4 105	morale	SMIAM et CDM	A
AC	13	KOUNGOU	RAFAHITRI	4 004	morale	SMIAM et CDM	A
AC	14	KOUNGOU	RAFAHITRI	3 906	morale	SMIAM et CDM	A
AC	15	KOUNGOU	RAFAHITRI	2 410	morale	SMIAM et CDM	A
AC	17	KOUNGOU	RAFAHITRI	5 608	morale	SMIAM et CDM	A
AC	18	KOUNGOU	RAFAHITRI	2 711	morale	SMIAM et CDM	A
AC	19	KOUNGOU	RAFAHITRI	1 776	morale	SMIAM et CDM	A
AC	20	KOUNGOU	RAFAHITRI	4 381	morale	SMIAM et CDM	A
AC	21	KOUNGOU	RAFAHITRI	1 961	morale	SMIAM et CDM	A
AC	22	KOUNGOU	RAFAHITRI	1 509	morale	SMIAM et CDM	A
AC	26	KOUNGOU	RAFAHITRI	3 670	morale	SMIAM et CDM	A
AC	29	KOUNGOU	RAFAHITRI	4 727	morale	SMIAM et CDM	A
AC	30	KOUNGOU	RAFAHITRI	699	morale	SMIAM et CDM	A
AC	32	KOUNGOU	RAFAHITRI	2 791	morale	SMIAM et CDM	A
AC	40	KOUNGOU	RAFAHITRI	2 667	morale	SMIAM et CDM	A
AC	43	KOUNGOU	RAFAHITRI	3 232	morale	SMIAM et CDM	A
			TOTAL :	55909			





4.4. Descriptif des biens

Les parcelles sont contigues et totalisent une contenance de 55 909 M², en état de végétation.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire (selon nos applications internes) : DEPARTEMENT DE MAYOTTE et SMIAM

5.2. Conditions d'occupation

Aucune informations transmise par le consultant.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Les zones agricoles, dites "Zones A"
Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.
Un sous-secteur a été distingué :
o Sous-secteur Apr, à vocation agricole et situé dans les espaces proches du rivage.

(Pour le surplus, se référer 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 connue à ce jour

***Termes de référence pour KOUNGOU, dans la zone A, entre 2022 et 2025**

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	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	2022 P 1339	21/07/2022	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Particulier	BO	636	A	Namohakou 97600 Mamoudzou	200	Non	Terrain	1 200,00 €	6,00 €	Une parcelle de terre issue de la propriété dite « DJABALI REHEMA » et dotée d'une servitude de passage d'une valeur de 100 euros avec pour Fond dominant BO 636 et Fond servant BO 695. Vérif. AAL, le 01/02/2023
2	2022 P 1873	30/08/2022	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Particulier	BO	502	A	Namohakou 97690 Koungou	300	Non	Terrain	15 000,00 €	50,00 €	Une parcelle de terre non-constructible issue de la propriété dite « DJABALI REHEMA », dotée d'une servitude de passage. Fond dominant : BO 502 et Fond servant : BO 695. Vérif. AAL, le 25/01/2023
3	2022 P 2008	25/10/2022	Vente/ mutation	Koungou	Société	Particulier	AV/BC	608/611/690	A	6 Rue Darroussi, Lambic, M'jini 97690 Koungou	105	Non	Terrain	2 060,00 €	19,61 €	Trois parcelles de terrain nues AV 608 et 611 et BC 690, sur lesquelles l'acquéreur a édifié une construction à usage d'habitation sans autorisation d'urbanisme ne faisant pas partie de la vente. Dotées d'une servitude de passage d'une valeur de 100 euros. Fonds dominant : AV 608 et 611, BC 690 et Fond servant : 609. Vérif. AAL, le 09/01/2023
4	2023 P 0295	07/02/2023	Vente/ mutation	Koungou	Société	Particulier	BC	525-559/563	A	LAMBIC 97600 MAMOUDZOU	2811	Non	Terrain	12 975,00 €	4,62 €	BC 525 : 98 % zone A et 2 % zone 2AUc BC 559 : 62 % zone A, 38 % zone 2AUc et 12 % zone Ua BC 563 : 100 % zone A
5	2023 P 0612	13/04/2023	Vente/ mutation	Koungou	Société	société	BO	578	A	NAMOHAKOU KOUNGOU 97690	77858	Non	Terrain	389 290,00 €	5,00 €	Vente d'un terrain de grande surface entre deux sociétés privés 10 % zone N, 90 % zone A. Vérif RM 23/06/2023
6	2023 P 0712	27/04/2023	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Particulier	BO	474	A	NAMAHAKOU 97600 KOUNGOU	300	Non	Terrain	1 500,00 €	5,00 €	Acte de vente entre particuliers d'un terrain non constructible. Vérif RM 25/05/2023
7	2023 P 0833	17/05/2023	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Particulier	BO	501	A	NAMOHAKOU KOUNGOU 97690	200	Non	Terrain	1 200,00 €	6,00 €	Terrain nu classé en zone A. Vérif RM 06/07/2023
8	2023 P 1465	12/09/2023	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Particulier	BO	629	A	NAMOHAKOU	200	Non	Terrain	10 000,00 €	50,00 €	Vente d'une parcelle de terrain nue classée en zone A et AU Vérif SH 01/10/2025

L'étude récense 8 termes de comparaisons. Toutefois le terme N° 8 sera exclu de la sélection, car le bien vendu comporte un double zonage A et AU. Le terme N° 3 le sera également, car le bien est support d'une construction à usage d'habitation.

Les termes conservés présentent une amplitude allant de 4,62 €/M² à 50 €/ M². La moyenne se situe à **12,77 €/M².**

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

La valeur moyenne de **12,77 €/M²** sera retenue, sans abattement, car le bien se situe à proximité immédiate de la zone U du secteur.

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.

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Emprise à acquérir (m²)	Nature indicative du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de commerce)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Valeur unitaire €/M²	Valeur vénale par parcelle en €
AC	9	KOUNGOU	RAFAHITRI	935	morale	SMIAM et CDM	A	12,77	11 939,95
AC	10	KOUNGOU	RAFAHITRI	2 859	morale	SMIAM et CDM	A	12,77	36 509,43
AC	11	KOUNGOU	RAFAHITRI	1 958	morale	SMIAM et CDM	A	12,77	25 003,66
AC	12	KOUNGOU	RAFAHITRI	4 105	morale	SMIAM et CDM	A	12,77	52 420,85
AC	13	KOUNGOU	RAFAHITRI	4 004	morale	SMIAM et CDM	A	12,77	51 131,08
AC	14	KOUNGOU	RAFAHITRI	3 906	morale	SMIAM et CDM	A	12,77	49 879,62
AC	15	KOUNGOU	RAFAHITRI	2 410	morale	SMIAM et CDM	A	12,77	30 775,70
AC	17	KOUNGOU	RAFAHITRI	5 608	morale	SMIAM et CDM	A	12,77	71 614,16
AC	18	KOUNGOU	RAFAHITRI	2 711	morale	SMIAM et CDM	A	12,77	34 619,47
AC	19	KOUNGOU	RAFAHITRI	1 776	morale	SMIAM et CDM	A	12,77	22 679,52
AC	20	KOUNGOU	RAFAHITRI	4 381	morale	SMIAM et CDM	A	12,77	55 945,37
AC	21	KOUNGOU	RAFAHITRI	1 961	morale	SMIAM et CDM	A	12,77	25 041,97
AC	22	KOUNGOU	RAFAHITRI	1 509	morale	SMIAM et CDM	A	12,77	19 269,93
AC	26	KOUNGOU	RAFAHITRI	3 670	morale	SMIAM et CDM	A	12,77	46 865,90
AC	29	KOUNGOU	RAFAHITRI	4 727	morale	SMIAM et CDM	A	12,77	60 363,79
AC	30	KOUNGOU	RAFAHITRI	699	morale	SMIAM et CDM	A	12,77	8 926,23
AC	32	KOUNGOU	RAFAHITRI	2 791	morale	SMIAM et CDM	A	12,77	35 641,07
AC	40	KOUNGOU	RAFAHITRI	2 667	morale	SMIAM et CDM	A	12,77	34 057,59
AC	43	KOUNGOU	RAFAHITRI	3 232	morale	SMIAM et CDM	A	12,77	41 272,64
			TOTAL :	**55909**				**TOTAL :**	**713 957,93**

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 tiers.**

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.

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

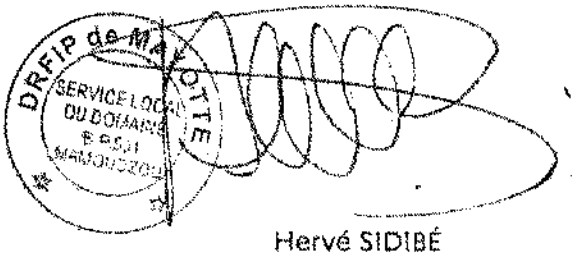
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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'évaluateur



Hervé SIDIBÉ

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.

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

Cession au profit de du Conseil Départementale de Mayotte des parcelles AC 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20,21, 22, 26, 29, 30, 32, 40, 43 d'une superficie de 935, 2859, 1958, 4105, 4004, 3906, 2410, 5608, 2711, 1776, 4381, 1961, 1509, 3670, 4727, 699, 2791, 2667, 3232 m² sise à KOUNGOU, dans le cadre de la procèdure de régularisation foncière du Département passé en séance le 18/04/2025.

Ref : Koungou 9

DATE DE LA DEMANDE (au format : JJ/MM/AAAA)	**25/09/2025**
PRECISER LE NOMBRE DE PARCELLES CONCERNEES PAR LA DEMANDE (100 biens Max)	**19**

III- ELEMENTS D'EVALUATION ET VISA

REFERENCE DE LA DEMANDE	**NB-CONSEIL DPTAL-1**
VALEUR VENALE BRUTE	**838 635 €**
VALEUR VENALE BRUTE PONDEREE PAR LE TYPE DE CLASSEMENT EN U	**838 635 €**
MINORATIONS DE VALEUR SI SUPPORT DE VOIRIE OU GRANDE SUPERFICIE	**-201 798 €**
VALEUR TOTALE DES ABATTEMENTS PRIS EN COMPTE	**-509 470 €**
VALEUR VENALE NETTE APRES ABATTEMENTS	**127 367 €**

Date de visa de la fiche navette par le service demandeur	**25/09/2025**		**Visa du demandeur**	
Date d'avis du service local du Domaine (SLD)			**Visa du Domaine**	
Avis favorable du SLD	**OUI**		**NON**	
Observation du SLD ou motif en cas d'avis défavorable				

DEPARTEMENT DE MAYOTTE
DIRECTION DES AFFAIRES FONCIERES
GESTION DU DOMAINE
CONSEIL DEPARTEMENTAL

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	AC	9	935	A	Sans objet	NON	Enclavé	Moyen	Faible
2	KOUNGOU	AC	10	2 859	A	Sans objet	NON	Enclavé	Moyen	Faible
3	KOUNGOU	AC	11	1 958	A	Sans objet	NON	Enclavé	Moyen	Faible
4	KOUNGOU	AC	12	4 105	A	Sans objet	NON	Enclavé	Moyen	Faible
5	KOUNGOU	AC	13	4 004	A	Sans objet	NON	Enclavé	Moyen	Faible
6	KOUNGOU	AC	14	3 906	A	Sans objet	NON	Enclavé	Moyen	Faible
6	KOUNGOU	AC	15	2 410	A	Sans objet	NON	Enclavé	Moyen	Faible
8	KOUNGOU	AC	17	5 608	A	Sans objet	NON	Enclavé	Moyen	Faible
9	KOUNGOU	AC	18	2 711	A	Sans objet	NON	Enclavé	Moyen	Faible
10	KOUNGOU	AC	19	1 776	A	Sans objet	NON	Enclavé	Moyen	Faible
11	KOUNGOU	AC	20	4 381	A	Sans objet	NON	Enclavé	Moyen	Faible
12	KOUNGOU	AC	21	1 961	A	Sans objet	NON	Enclavé	Moyen	Faible
13	KOUNGOU	AC	22	1 509	A	Sans objet	NON	Enclavé	Moyen	Faible
14	KOUNGOU	AC	26	3 670	A	Sans objet	NON	Enclavé	Moyen	Faible
15	KOUNGOU	AC	29	4 727	A	Sans objet	NON	Enclavé	Moyen	Faible
16	KOUNGOU	AC	30	699	A	Sans objet	NON	Enclavé	Moyen	Faible
17	KOUNGOU	AC	32	2 791	A	Sans objet	NON	Enclavé	Moyen	Faible
18	KOUNGOU	AC	40	2 667	A	Sans objet	NON	Enclavé	Moyen	Faible
19	KOUNGOU	AC	43	3 232	A	Sans objet	NON	Enclavé	Moyen	Faible

N° France domaine
26703569

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 : 26786980
Réf OSE : **2025-97602-70893**

Le 03/10/2025

Le Directeur régional des Finances publiques

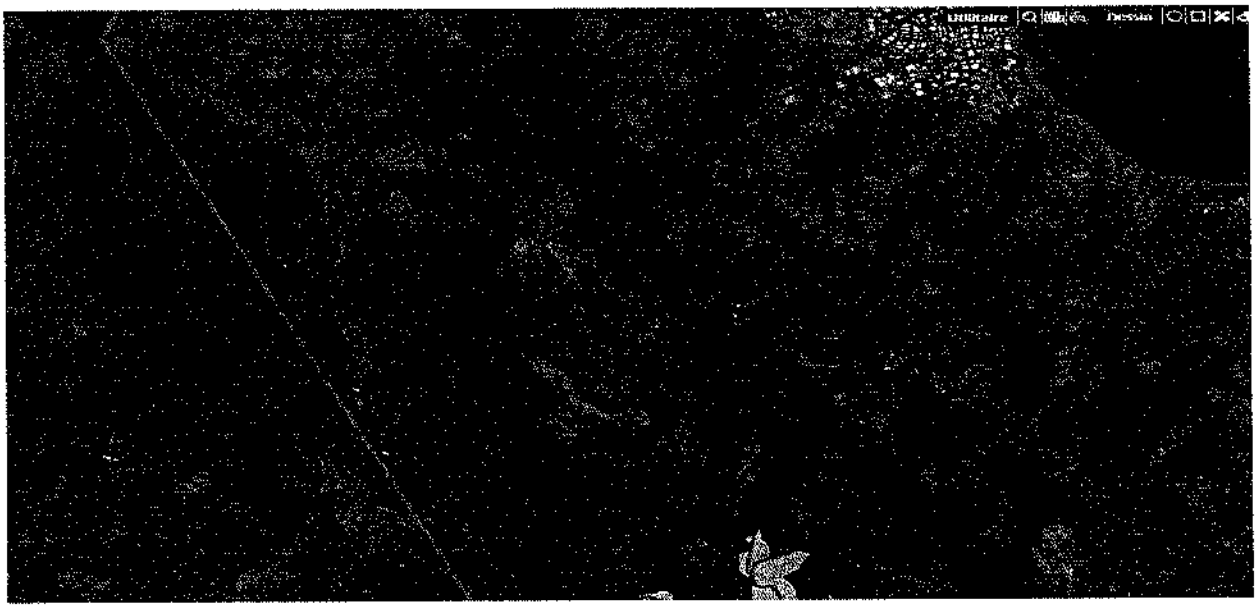
à

Monsieur le

Président du Conseil Départemental de Mayotte

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :	Diverses parcelles en zone A
Adresse du bien :	BANDRABOUA, 97650 (voir tableau des parcelles)
Valeur :	**1 919 000,30 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

Consultant : DEPARTEMENT DE MAYOTTE
Affaire suivie par : Zaina DJADJOU, Evaluateur d'avis de valeur vénale
Téléphone : 06 39 21 29 42 , E-mail : zaina.djadjou@cg976.fr

2 - DATES

de consultation :	01/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	01/10/2025

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

Projet d'acquisition à titre gratuit de 19 parcelles entre le CDM et le SMIAM dans le cadre de la liquidation judiciaire de ce dernier (PV de la délibération du Comité Syndical du 18 avril 2025). Avis rédigé sous réserve de la possibilité pour le SMIAM de disposer de son domaine privé à titre gratuit sans les conditions suivantes:
-fourniture par le cessionnaire d'une contrepartie suffisante
-existence d'un intérêt général dans la destination future des biens cédés.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les parcelles sont situées à BANDRABOUA.

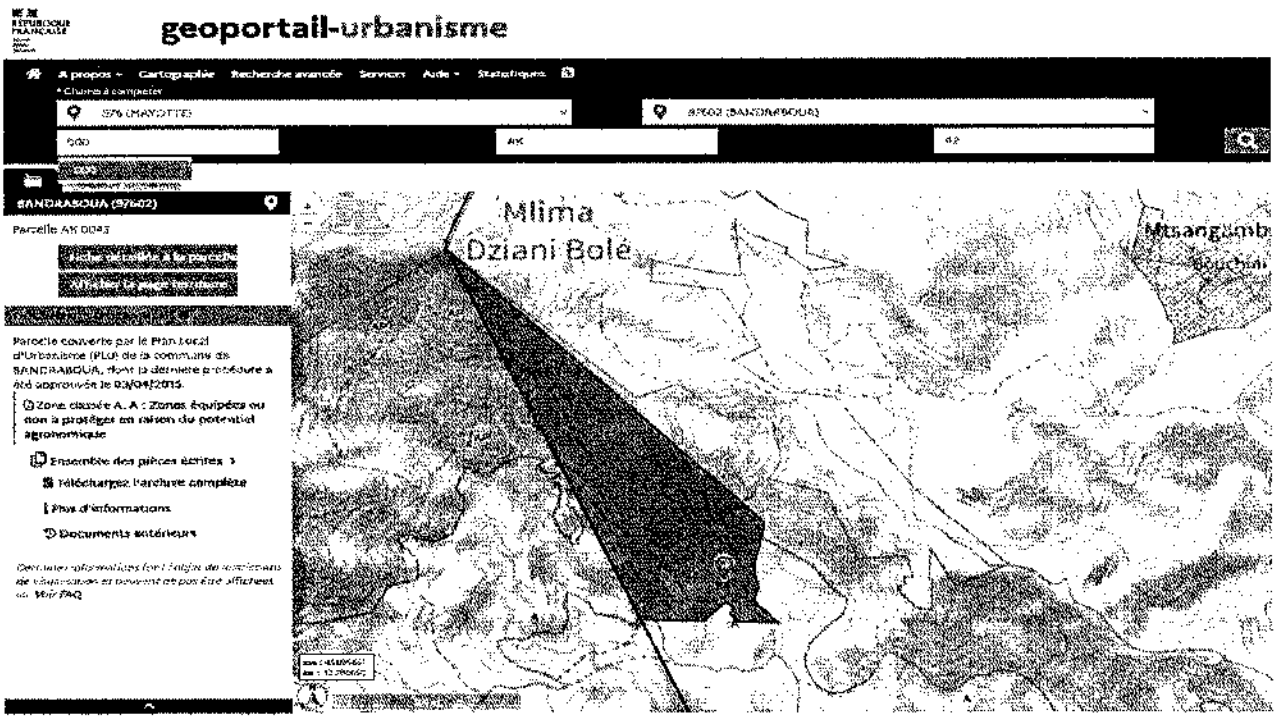
1

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

Aucune information fournie par le consultant.

4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Emprise à acquérir (m²)	Nature indicative du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de commerce)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU
AK	9	BANDRABOUA	M'ROINIOMBE	10 902	morale	SMIAM et CDM	A
AK	10	BANDRABOUA	M'ROINIOMBE	34 748	morale	SMIAM et CDM	A
AK	11	BANDRABOUA	M'ROINIOMBE	5 825	morale	SMIAM et CDM	A
AK	40	BANDRABOUA	M'ROINIOMBE	2 370	morale	SMIAM et CDM	A
AK	41	BANDRABOUA	M'ROINIOMBE	532	morale	SMIAM et CDM	A
AK	42	BANDRABOUA	M'ROINIOMBE	334 206	morale	SMIAM et CDM	A
			TOTAL :	388 583			



4.4. Descriptif des biens

Les parcelles sont contigues pour la plupart et totalisent une contenance de 388 583 M, en état de végétation. Elles sont situées en zone A, en dehors de l'agglomération de BANDRABOUA.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire (selon nos applications internes) : DEPARTEMENT DE MAYOTTE et SMIAM

5.2. Conditions d'occupation
Aucune information transmise par le consultant.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Dispositions applicables à la zone A
Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
Article A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites
Sont interdites :
- La construction des bâtiments à usages d'habitation, de bureau, de service, de commerce, d'artisanat, de bureau, de service, de stockage et de loisir.
- Les équipements et infrastructures pour le stockage, la valorisation ou l'élimination des déchets.
- Les champs de panneaux solaires.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

(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 connue à ce jour

***Termes de référence pour BANDRABOUA-ACOUA-MTSAMBORO, EN zone A, entre 2020 et 2025**

L'étude récense 3 termes de comparaisons.

Les termes conservés présentent une amplitude allant de 9,00 €/M² à 10,98 €/ M². La moyenne se situe à **9,66 €/M².**

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

Pour des biens dont la superficie et la configuration subissent des facteurs de moins values (par exemple, les terrains difficiles d'accès, enclavés, en forte déclivité), ils devront être comparés à des biens présentant les mêmes inconvénients. **A défaut de termes pertinents, un abattement sur la**

valeur des termes de comparaison sera nécessaire. Cet abattement peut aller jusqu'à 50 %. (*Page 9 du guide de l'évaluateur DNID – Mise à jour Octobre 2021).*

Dans le cas d'espèce, la majorité des termes de comparaisons sont des petites parcelles individuelles avec des caractéristiques qui les distinguent de certains biens à l'étude: des emprises de plus de 1 hectare en zonage N et/ ou A. **La très grande surface constitue un facteur limitant fort dans la vente de l'emprise du fait de la rareté des acquéreurs potentiels de ce type de biens, ce qui justifie l'application d'un abattement significatif.**

Il sera donc appliqué un abattement de **50 % pour les parcelle de 10 000 M² et plus.**

Pour rappel, la valeur retenue pour le zonage est la suivante :

La valeur moyenne de la zone A: **9,66 €/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.

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Emprise à acquérir (m²)	Nature indicative du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de commerce)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Valeur unitaire €/M²	Valeur vénale par parcelle en €
AK	9	BANDRABOUA	MROINIOMBE	10 902	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	52 656,66
AK	10	BANDRABOUA	MROINIOMBE	34 748	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	167 832,84
AK	11	BANDRABOUA	MROINIOMBE	5 825	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	56 269,50
AK	40	BANDRABOUA	MROINIOMBE	2 370	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	22 894,20
AK	41	BANDRABOUA	MROINIOMBE	532	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	5 139,12
AK	42	BANDRABOUA	MROINIOMBE	334 206	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	1 614 214,98
			TOTAL :	388 583				TOTAL :	1 919 007,30
						Abattement de 50 % appliqué			

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 tiers.**

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.

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

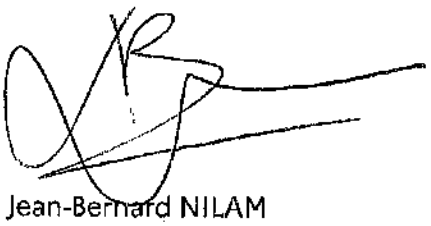
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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 SLD



Jean-Bernard NILAM

Administrateur des Finances Publiques Adjoint

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.

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

Ref: BANDRABOUA AR
Cession au profit de du Conseil Départementale de Mayotte des parcelles AK 9, 10, 11, 40, 41, 42 d'une superficie de 10902, 34748, 5825, 2370, 532, 334206 m² sise à BANDRABOUA, dans le cadre de la procèdure de régularisation foncière du Département passé en séance le 18/04/2025.

DATE DE LA DEMANDE (au format : JJ/MM/AAAA)	**30/09/2025**
PRECISER LE NOMBRE DE PARCELLES CONCERNEES PAR LA DEMANDE (100 biens Max)	**6**

III- ELEMENTS D'EVALUATION ET VISA

REFERENCE DE LA DEMANDE	**NB-CONSEIL DPTAL-1**
VALEUR VENALE BRUTE	**5 828 745 €**
VALEUR VENALE BRUTE PONDEREE PAR LE TYPE DE CLASSEMENT EN U	**5 828 745 €**
MINORATIONS DE VALEUR SI SUPPORT DE VOIRIE OU GRANDE SUPERFICIE	**-2 314 086 €**
VALEUR TOTALE DES ABATTEMENTS PRIS EN COMPTE	**-2 811 727 €**
VALEUR VENALE NETTE APRES ABATTEMENTS	**702 932 €**

Date de visa de la fiche navette par le service demandeur	**30/09/2025**		**Visa du demandeur**	
Date d'avis du service local du Domaine (SLD)			**Visa du Domaine**	
Avis favorable du SLD	**OUI**		**NON**	
Observation du SLD ou motif en cas d'avis défavorable				

DEPARTEMENT DE MAYOTTE
DIRECTION DES AFFAIRES FONCIÈRES
GESTION DU DOMAINE
CONSEIL DÉPARTEMENTAL

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	AK	9	10 902	A	Sans objet	NON	Enclavé	Fort	Forte
2	BANDRABOUA	AK	10	34 748	A	Sans objet	NON	Enclavé	Faible	Faible
3	BANDRABOUA	AK	11	5 825	A	Sans objet	NON	Enclavé	Faible	Faible
4	BANDRABOUA	AK	40	2 370	A	Sans objet	NON	Enclavé	Faible	Faible
5	BANDRABOUA	AK	41	532	A	Sans objet	NON	Enclavé	Faible	Faible
6	BANDRABOUA	AK	42	334 206	A	Sans objet	NON	Enclavé	Faible	Faible

N° France domaine
26786980

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 : 27279727
Réf OSE : **2025-97602-77141**

Le 27/10/2025

Le Directeur régional des Finances publiques

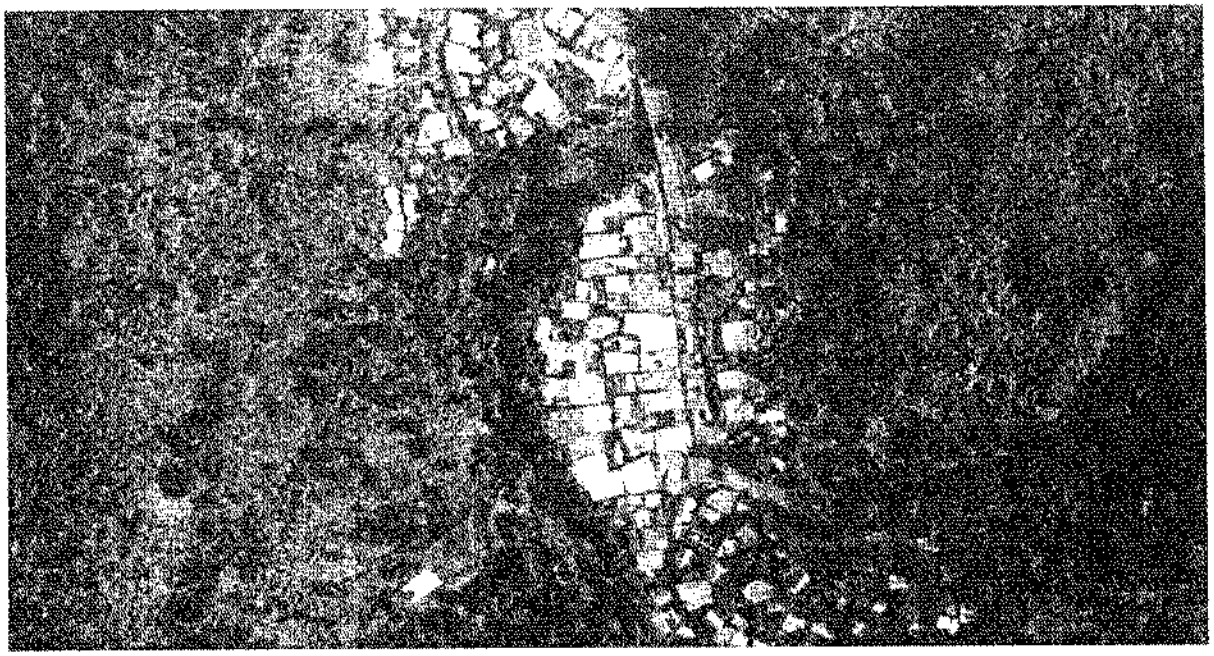
à

Monsieur le

Président du Conseil Départemental de Mayotte

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien : Diverses parcelles en zone N et U

Adresse du bien : BANDRABOUA, 97650 (voir tableau des parcelles)

Valeur : **168 832, 74 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

Consultant : DEPARTEMENT DE MAYOTTE
Affaire suivie par : Zaina DJADJOU, Evaluateur d'avis de valeur vénale
Téléphone : 06 39 21 29 42 , E-mail : zaina.djadjou@cg976.fr

2 - DATES

de consultation :	21/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	21/10/2025

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

Projet d'acquisition à titre gratuit de 20 parcelles entre le CDM et le SMIAM dans le cadre de la liquidation judiciaire de ce dernier (PV de la délibération du Comité Syndical du 18 avril 2025). Avis rédigé sous réserve de la possibilité pour le SMIAM de disposer de son domaine privé à titre gratuit sans les conditions suivantes:
-fourniture par le cessionnaire d'une contrepartie suffisante
-existence d'un intérêt général dans la destination future des biens cédés.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les parcelles sont situées à BANDRABOUA.

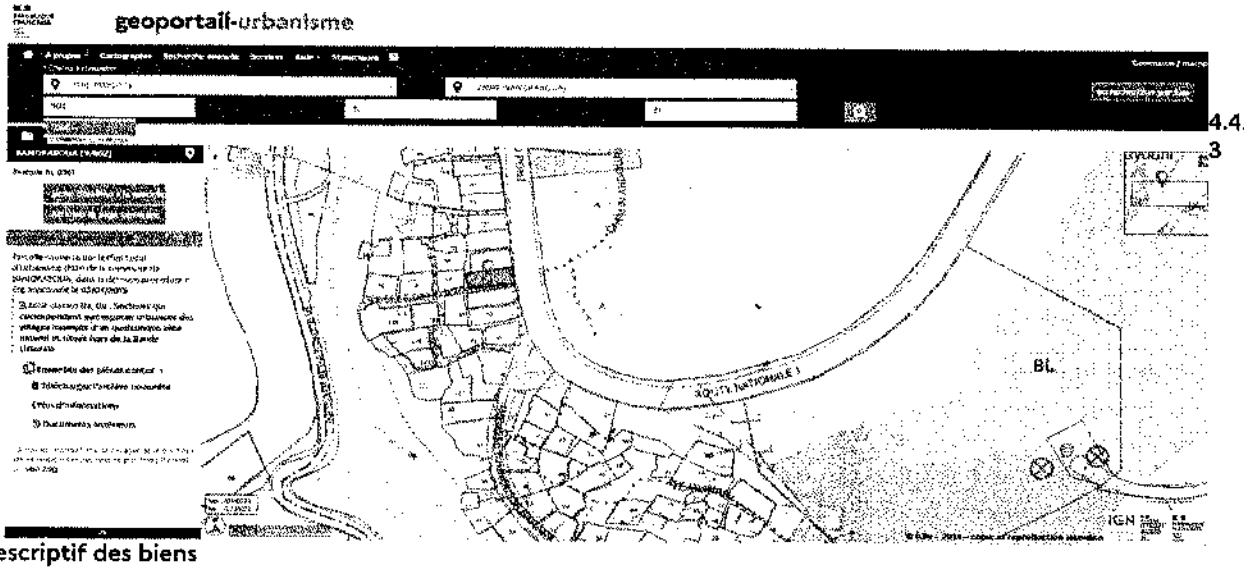
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Aucune information fournie par le consultant.

1

4.3. Références cadastrales

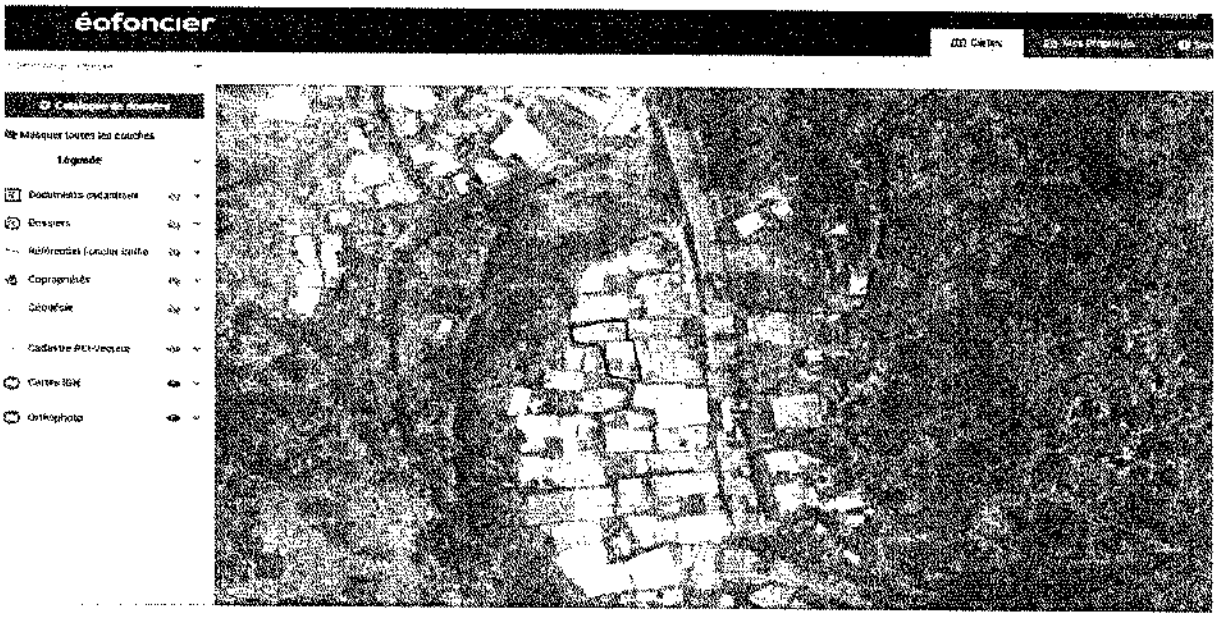
Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Emprise à acquérir (m²)	Nature indicative du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de commerce)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU
BL	58	BANDRABOUA	179	morale	SMIAM et CDM	U
BL	60	BANDRABOUA	218	morale	SMIAM et CDM	U
BL	61	BANDRABOUA	206	morale	SMIAM et CDM	U
BL	62	BANDRABOUA	206	morale	SMIAM et CDM	U
BL	63	BANDRABOUA	139	morale	SMIAM et CDM	U
BL	64	BANDRABOUA	219	morale	SMIAM et CDM	U
BL	65	BANDRABOUA	193	morale	SMIAM et CDM	U
BL	66	BANDRABOUA	57	morale	SMIAM et CDM	N
BL	67	BANDRABOUA	59	morale	SMIAM et CDM	U
BL	68	BANDRABOUA	220	morale	SMIAM et CDM	U
BL	69	BANDRABOUA	151	morale	SMIAM et CDM	U
BL	70	BANDRABOUA	129	morale	SMIAM et CDM	U
BL	71	BANDRABOUA	210	morale	SMIAM et CDM	U
BL	72	BANDRABOUA	175	morale	SMIAM et CDM	U
BL	73	BANDRABOUA	50	morale	SMIAM et CDM	U
BL	74	BANDRABOUA	159	morale	SMIAM et CDM	U
BL	76	BANDRABOUA	99	morale	SMIAM et CDM	U
BL	77	BANDRABOUA	159	morale	SMIAM et CDM	U
BL	78	BANDRABOUA	360	morale	SMIAM et CDM	U
BL	79	BANDRABOUA	195	morale	SMIAM et CDM	U
		TOTAL :	3383			

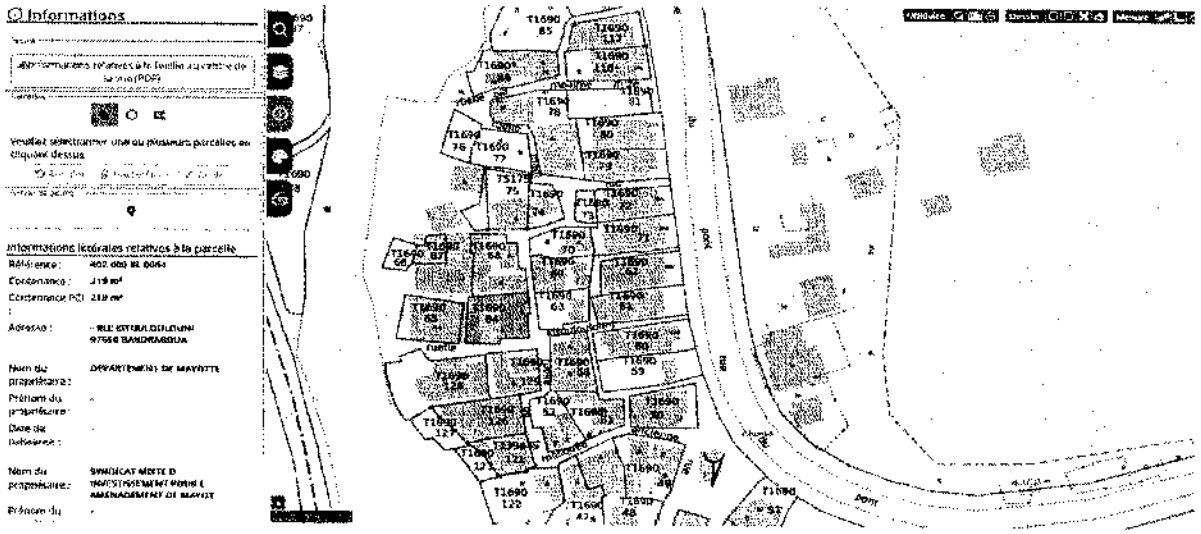


4.4.3

Descriptif des biens

Les parcelles sont de petites contenances (de 50 à 360 M² d'amplitude) et représentent une emprise totale de 3 383 M². Ces parcelles ont la particularité d'être construite et occupée, manifestement, par des particuliers.
Elles sont situées en zone N et U dans l'agglomération de BANDRABOUA , le long de la Route Nationale 1.





5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire (selon nos applications internes) : DEPARTEMENT DE MAYOTTE et SMIAM

5.2. Conditions d'occupation
Aucune information transmise par le consultant.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
Elles correspondent aux villages de Bandraboua, Bouyouni, Dzoumogné, Handréma et Mtsangamboua.
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.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES ET FORESTIERES
Il s'agit de zones dont le caractère naturel est à préserver en raison, d'une part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.
Elles comprennent trois types de secteurs :
- Les secteurs repérés par les lettres Ne qui correspondent à des espaces naturels éloignés du littoral.
- Les secteurs repérés par les lettres Nbl qui correspondent à des espaces naturels situés dans la Bande Littorale.
- Les secteurs repérés par les lettres Nps qui correspondent à des espaces naturels de protection stricte.

(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 référence pour BANDRABOUA-ACOUA-MTSAMBORO, en zone U, entre 2021 et 2025**

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	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	2021 P 1154	28/04/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AW	489	U	243 av francois Mitterand	357	Non	Terrain	50 000,00 €	140,06 €	Vente d'un terrain à bâtir avec constitution de servitude de passage fds dominant AW 489 fds servant AW 488 vérif rsh 11-10-2022
2	2021 P 1778	30/03/2019	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AL	59	U	Manga M'kakassi	347	Oui	Terrain	35 000,00 €	100,86 €	97600202000079 en date du 12 juin 2002 Vu sur Majic, changement au 15/08/2022, bâti devenu local commercial (boutique et magasin sur rue) d'une surface
3	2022 P 0460	02/03/2022	Vente/ mutation	Bandraboua	l'État Français	Particulier	AN	194/332	U	- RUE DU SOUVENIR	215	Oui	Terrain	13 244,00 €	61,60 €	Vente d'une parcelle de terrain ; NP le 06/10/2025
3	2022 P 1376	22/12/2021	Vente/ mutation	M'tsamboro	l'État Français	Particulier	AL	806	U	MTZAMBORO	465	Non	Terrain	9 821,00 €	21,12 €	Une parcelle de terrain. Présence d'un bâti mais cela n'a pas été précisé par l'acte. Vérif. AAL, le 01/02/2023
4	2023 P 1059	20/06/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	l'État Français	Particulier	AN	623	U	- RUE BACARI DJOUMOI	307	Oui	Terrain	21 275,00 €	69,30 €	Vente d'une parcelle de terrain ; NP le 21/08/2025
5	2023 P 1276	22/08/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	l'État Français	Particulier	AN	623	U	Rue Bakari Djoumoi	307	NON	Terrain	5 319,00 €	17,33 €	Vente d'une parcelle de terrain par l'état, de 307 m² en zone U pour une valeur de 5319 euros. DM 12/09/2023
6	2023 P 1658	06/11/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	EPFAM	Société	AX	224	U	DZOUMOGNE	1172	Non	Terrain	18 295,00 €	15,61 €	Vente d'un terrain nu pas de zonage Vérif. OM 06/12/2023
7	2024 P 1645	25/09/2024	Vente/ mutation	Bandraboua	l'État Français	Particulier	AI	521	U	182 RUE MAHAFIDHOU	241	Non	Terrain	12 890,00 €	53,49 €	Vente d'une parcelle de terrain ; NP le 22/09/2025
8	2025 P 0646	03/03/2025	Vente/ mutation	M'tsamboro	l'État Français	Particulier	AN	65	U	120 RTE JIVA	500	Oui	Terrain	13 200,00 €	26,40 €	Vente d'une parcelle de terrain ; NP le 01/10/2025

Le terme N° 2 sera exclu de la sélection, car comportant l'indication d'un bâti.
L'étude conserve 8 termes de comparaisons.
Les termes conservés présentent une amplitude allant de 15,61 €/M² à 140,06 €/ M². La moyenne se situe à **50,61 €/M².**

***Termes de référence pour la seule commune de BANDRABOUA en zone N, entre 2020 et 2025**

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	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	2021 P 0853	26/02/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	45	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
2	2021 P 0852	30/03/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	41	N	M'dallah assani	912	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
3	2021 P 0853	30/03/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	44	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
4	2021 P 1531	30/08/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	38	N	M'dallah assani	303	Terrain	1 000,00 €	3,30 €	Vente d'une parcelle de terre non constructible avec constituion de servitude de passage fds dominant AH 38 fds servant AH 47 vérif rsh 11-10-2022. Vérif SH 06/09/2024
5	2021 P 2248	30/09/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	36	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'une parcelle de terrain non constructible avec constitution de servitude fds servant AH 47 fds dominant AH 36 vérif rsh 11-10-2022
6	2021 P 2257	30/09/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	46	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'une parcelle de terrain non constructible avec constitution de servitude fds servant AH 47 fds dominant AH 46 vérif rsh 11-10-2022
7	2023 P 0413	16/01/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	42	N	- - M'DALLAH ASSANI	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'une parcelle de terrain NP le 15/04/2025
8	2023 P 0611	03/04/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AI	460	N	M'TSANGAMBOUA	7697	Terrain	12 000,00 €	1,56 €	Vente d'un terrain nu. Vérif SH 09-10-2025.
9	2023 P 1041	22/06/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Société	Particulier	AW	170	N	160 RUE TCHATCHA	214	Terrain	21 088,66 €	98,55 €	figure les ruines d'une maison à usage d'habitation de type 2 démoli par l'accédant sans autorisation d'urbanisme.

Le terme N° 9 sera exclu de la sélection, car comportant l'indication d'un bâti. De surcroît, la valeur au M² paraît disproportionnée par rapport à la tendance observée sur ce marché.

L'étude conserve 8 termes de comparaisons.

Les termes conservés présentent une amplitude allant de 1,56 €/M² à 10,98 €/ M². La moyenne se situe à **8,84 €/M².**

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :
La valeur moyenne de la zone U: **50,61 €/M².**
La valeur moyenne de la zone N: **8,84 €/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.

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Emprise à acquérir (m²)	Nature indicative du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de commerce)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Valeur unitaire €/M²	Valeur vénale par parcelle en €
BL	58	BANDRABOUA	179	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	9 059,19
BL	60	BANDRABOUA	218	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	11 032,98
BL	61	BANDRABOUA	206	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	10 425,66
BL	62	BANDRABOUA	206	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	10 425,66
BL	63	BANDRABOUA	139	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	7 034,79
BL	64	BANDRABOUA	219	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	11 083,59
BL	65	BANDRABOUA	193	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	9 767,73
BL	66	BANDRABOUA	57	morale	SMIAM et CDM	N	8,84	503,88
BL	67	BANDRABOUA	59	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	2 985,99
BL	68	BANDRABOUA	220	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	11 134,20
BL	69	BANDRABOUA	151	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	7 642,11
BL	70	BANDRABOUA	129	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	6 528,69
BL	71	BANDRABOUA	210	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	10 628,10
BL	72	BANDRABOUA	175	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	8 856,75
BL	73	BANDRABOUA	50	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	2 530,50
BL	74	BANDRABOUA	159	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	8 046,99
BL	76	BANDRABOUA	99	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	5 010,39
BL	77	BANDRABOUA	159	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	8 046,99
BL	78	BANDRABOUA	360	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	18 219,60
BL	79	BANDRABOUA	195	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	9 868,95
		TOTAL :	3383				TOTAL :	168 832,74

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 tiers.**

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.

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 SLD



Jean-Bernard NILAM

Administrateur des Finances Publiques Adjoint

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.

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	**Siti-Aminate, Boina GOME**
NUMERO DE TELEPHONE	**0639 254186**
ADRESSE DE MESSAGERIE	siti-aminati.boina@cg976.fr

II- PRESENTATION SOMMAIRE DE LA DEMANDE

MOTIF SOMMAIRE DE LA DEMANDE ET DESCRIPTION DU PROJET ASSOCIE

Ref: BANDRABOUA BL 3
Cession au profit du Conseil Départementale de Mayotte des parcelles BL 76, 77, 78, 67, 68, 66, 64, 65, 74,79, 62, 73, 71, 60, 61, 69, 63, 70, 58, 72 sise à BANDRABOUA, dans le cadre de la procédure de régularisation foncière du Département passé en séance le 18/04/2025.

DATE DE LA DEMANDE (au format : JJ/MM/AAAA)	**20/10/2025**
PRECISER LE NOMBRE DE PARCELLES CONCERNEES PAR LA DEMANDE (100 biens Max)	**20**

III- ELEMENTS D'EVALUATION ET VISA

REFERENCE DE LA DEMANDE	**NB-CONSEIL DPTAL-1**
VALEUR VENALE BRUTE	**233 675 €**
VALEUR VENALE BRUTE PONDEREE PAR LE TYPE DE CLASSEMENT EN U	**256 957 €**
MINORATIONS DE VALEUR SI SUPPORT DE VOIRIE OU GRANDE SUPERFICIE	**0 €**
VALEUR TOTALE DES ABATTEMENTS PRIS EN COMPTE	**-120 111 €**
VALEUR VENALE NETTE APRES ABATTEMENTS	**136 846 €**

Date de visa de la fiche navette par le service demandeur	**20/10/2025**		**Visa du demandeur**	
Date d'avis du service local du Domaine (SLD)			**Visa du Domaine**	
Avis favorable du SLD	**OUI**		**NON**	
Observation du SLD ou motif en cas d'avis défavorable				

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE MAYOTTE
DIRECTION DES AFFAIRES FONCIÈRES
GESTION DU DOMAINE

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	BL	58	179	U	Ua	NON	Accès à la voirie	Moyen	Faible
2	BANDRABOUA	BL	60	218	U	Ua	NON	Accès à la voirie	Moyen	Faible
3	BANDRABOUA	BL	61	206	U	Ua	NON	Accès à la voirie	Moyen	Faible
4	BANDRABOUA	BL	62	206	U	Ua	NON	Accès à la voirie	Moyen	Faible
5	BANDRABOUA	BL	63	139	U	Ua	NON	Accès à la voirie	Moyen	Faible
6	BANDRABOUA	BL	64	219	U	Ua	NON	Accès à la voirie	Moyen	Faible
7	BANDRABOUA	BL	65	193	U	Ua	NON	Accès à la voirie	Moyen	Faible
8	BANDRABOUA	BL	66	57	N	Sans objet	NON	Enclavé	Moyen	Faible
9	BANDRABOUA	BL	67	59	U	Ua	NON	Enclavé	Moyen	Faible
10	BANDRABOUA	BL	68	220	U	Ua	NON	Accès à la voirie	Moyen	Faible
11	BANDRABOUA	BL	69	151	U	Ua	NON	Accès à la voirie	Moyen	Forte
12	BANDRABOUA	BL	70	129	U	Ua	NON	Accès à la voirie	Moyen	Faible
13	BANDRABOUA	BL	71	210	U	Ua	NON	Accès à la voirie	Moyen	Faible
14	BANDRABOUA	BL	72	175	U	Ua	NON	Accès à la voirie	Moyen	Faible
15	BANDRABOUA	BL	73	50	U	Ua	NON	Accès à la voirie	Moyen	Faible
16	BANDRABOUA	BL	74	159	U	Ua	NON	Enclavé	Moyen	Faible
17	BANDRABOUA	BL	76	99	U	Ua	NON	Enclavé	Moyen	Faible
18	BANDRABOUA	BL	77	159	U	Ua	NON	Enclavé	Moyen	Faible
19	BANDRABOUA	BL	78	360	U	Ua	NON	Accès à la voirie	Moyen	Faible
20	BANDRABOUA	BL	79	195	U	Ua	NON	Accès à la voirie	Moyen	Faible

N° France domaine
2727727

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 : 27248269
Réf OSE : **2025-97602-76536**

Le 27/10/2025

Le Directeur régional des Finances publiques

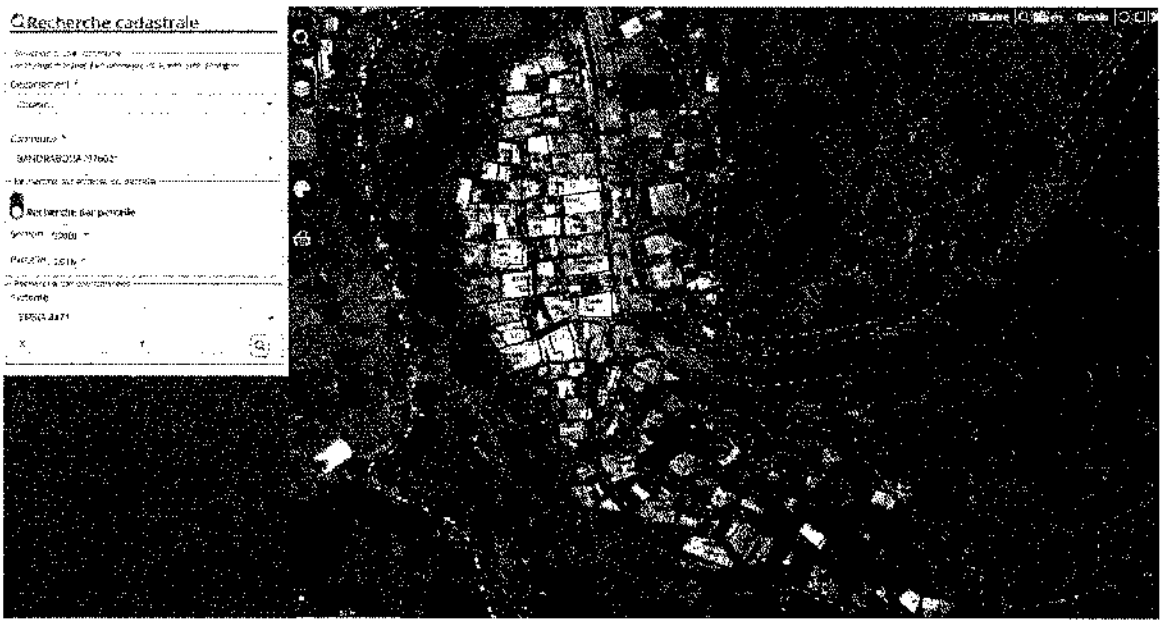
à

Monsieur le

Président du Conseil Départemental de Mayotte

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :	Diverses parcelles en zone A, N et U
Adresse du bien :	BANDRABOUA, 97650 (voir tableau des parcelles)
Valeur :	**239 753, 34 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

Consultant : DEPARTEMENT DE MAYOTTE
Affaire suivie par : Zaina DJADJOU, Evaluateur d'avis de valeur vénale
Téléphone : 06 39 21 29 42 , E-mail : zaina.djadjou@cg976.fr

2 - DATES

de consultation :	27/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	27/10/2025

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

Projet d'acquisition à titre gratuit de 19 parcelles entre le CDM et le SMIAM dans le cadre de la liquidation judiciaire de ce dernier (PV de la délibération du Comité Syndical du 18 avril 2025). Avis rédigé sous réserve de la possibilité pour le SMIAM de disposer de son domaine privé à titre gratuit sans les conditions suivantes:
-fourniture par le cessionnaire d'une contrepartie suffisante
-existence d'un intérêt général dans la destination future des biens cédés.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les parcelles sont situées à BANDRABOUA.

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

Aucune information fournie par le consultant.

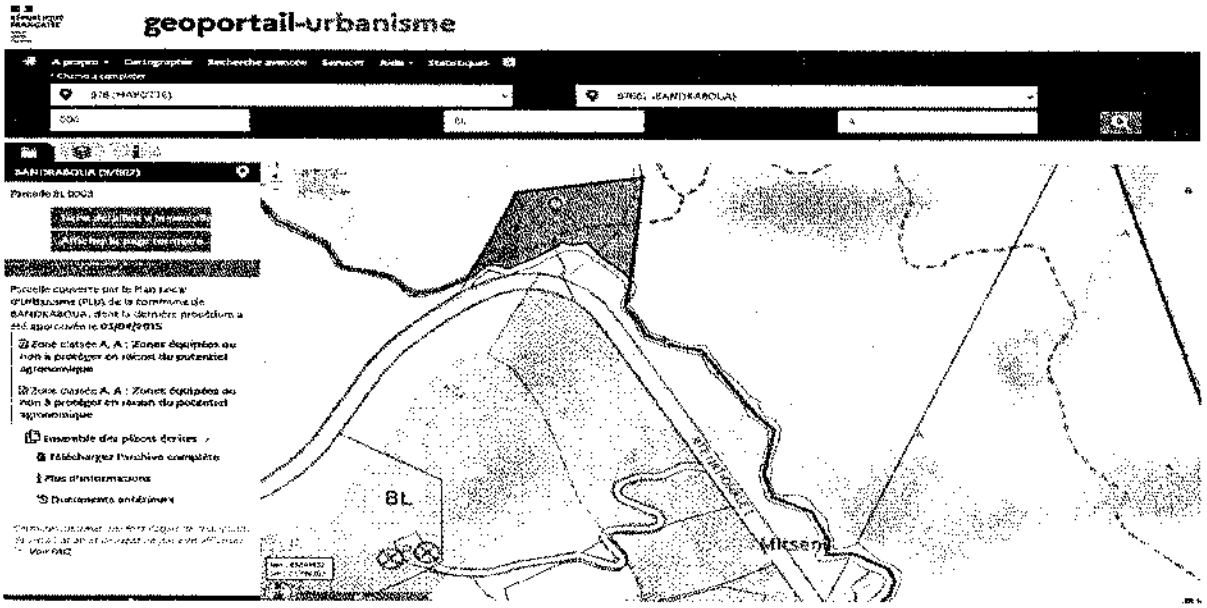
1

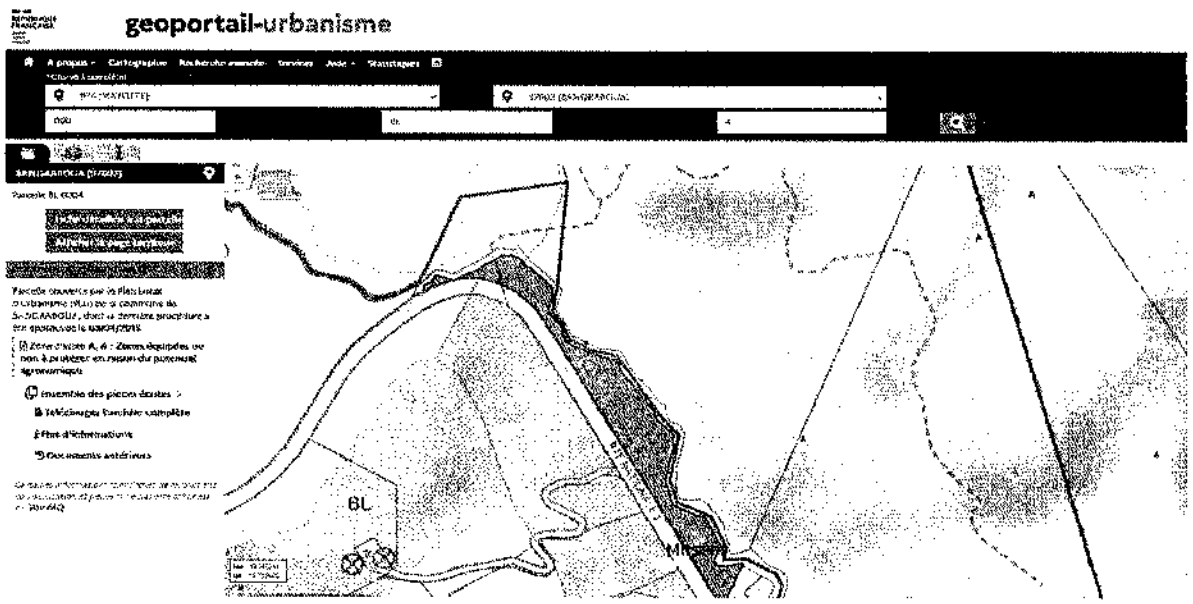
4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Emprise à acquérir (m²)	Nature indicative du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de commerce)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU
BL	3	BANDRABOUA	7 288	morale	SMIAM et CDM	A
BL	4	BANDRABOUA	10 370	morale	SMIAM et CDM	A
BL	11	BANDRABOUA	321	morale	SMIAM et CDM	N
BL	13	BANDRABOUA	231	morale	SMIAM et CDM	U
BL	14	BANDRABOUA	224	morale	SMIAM et CDM	U
BL	15	BANDRABOUA	263	morale	SMIAM et CDM	U
BL	16	BANDRABOUA	293	morale	SMIAM et CDM	U
BL	17	BANDRABOUA	61	morale	SMIAM et CDM	U
BL	18	BANDRABOUA	76	morale	SMIAM et CDM	U
BL	19	BANDRABOUA	228	morale	SMIAM et CDM	U
BL	21	BANDRABOUA	165	morale	SMIAM et CDM	U
BL	22	BANDRABOUA	134	morale	SMIAM et CDM	U
BL	23	BANDRABOUA	145	morale	SMIAM et CDM	U
BL	24	BANDRABOUA	414	morale	SMIAM et CDM	U
BL	25	BANDRABOUA	275	morale	SMIAM et CDM	U
BL	26	BANDRABOUA	94	morale	SMIAM et CDM	U
BL	27	BANDRABOUA	152	morale	SMIAM et CDM	U
BL	28	BANDRABOUA	177	morale	SMIAM et CDM	U
BL	29	BANDRABOUA	64	morale	SMIAM et CDM	U
		TOTAL :	20975			

4.4. Descriptif des biens

Les parcelles sont de petites contenances (de 50 à 360 M² d'amplitude) **à l'exception de 2 parcelles situées en zone A (BL 3 et BL 4); faisant respectivement 7 288 M² et 10 370 M²**.Toutes les autres parcelles ont la particularité d'être de faibles contenances, construites et occupées, manifestement, par des particuliers.
Elles sont situées en zone N et U dans l'agglomération de BANDRABOUA , le long de la Route Nationale 1.





5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire (selon nos applications internes) : DEPARTEMENT DE MAYOTTE et SMIAM

5.2. Conditions d'occupation

Aucune informations transmise par le consultant.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Dispositions applicables à la zone A
Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
Article A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites
Sont interdites :
- La construction des bâtiments à usages d'habitation, de bureau, de service, de commerce, d'artisanat, de bureau, de service, de stockage et de loisir.
- Les équipements et infrastructures pour le stockage, la valorisation ou l'élimination des déchets.
- Les champs de panneaux solaires.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
Elles correspondent aux villages de Bandraboua, Bouyouni, Dzoumogné, Handréma et Mtsangamboua.
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.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES ET FORESTIERES
Il s'agit de zones dont le caractère naturel est à préserver en raison, d'une part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.
Elles comprennent trois types de secteurs :
- Les secteurs repérés par les lettres Ne qui correspondent à des espaces naturels éloignés du littoral.
- Les secteurs repérés par les lettres Nbl qui correspondent à des espaces naturels situés dans la Bande Littorale.
- Les secteurs repérés par les lettres Nps qui correspondent à des espaces naturels de protection stricte.

(Pour le surplus, se référer 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 connue à ce jour
***Termes de référence pour BANDRABOUA-ACOUA-MTSAMBORO, en zone A, entre 2020 et 2025**

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	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	2020 P 1543	Acte n° 2020 0015 du 01/10/2020	Vente/ mutation	Bandraboua	CDM	Particulier	AW AX	AW 0498 / AX 0142 / AX 0143	A	Dzoumogné	15 970	Non	Terrain	143 730,00 €	9,00 €	Mutation , Plusieurs parcelles – reconnaissance de propriété définitive – Aucun local visible cadastre, ni MAJIC. - risque moyen à fort, faible déclivité. Vérif. CJ 06/10/2022
2	2021 P 2020	15/09/2021	Vente/ mutation	M'tsamboro	CDM	Particulier	AS	42	A	Bandrani	3 230	Non	Terrain	29 070,00 €	9,00 €	Vente de terrain nu vérif rsh 14-10-2022
3	2023 P 0448	30/07/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	37	A	ASSANI 97650 BANDRAB	911	Non	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Terrain nu Vérif FSM 19/05/2023

L'étude récense 3 termes de comparaisons.

Les termes conservés présentent une amplitude allant de 9,00 €/M² à 10,98 €/ M². La moyenne se situe à **9,66 €/M².**

***Termes de référence pour BANDRABOUA-ACOUA-MTSAMBORO, en zone U, entre 2021 et 2025**

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	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	2021 P 1154	28/04/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AW	489	U	243 av francois Mitterand	357	Non	Terrain	50 000,00 €	140,06 €	Vente d'un terrain à bâtir avec constitution de servitude de passage fds dominant AW 489 fds servant AW 488 vérif rsh 11-10-2022
2	2021 P 1778	30/03/2019	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Parbculier	AL	59	U	Manga M'kakassi	347	Oui	Terrain	35 000,00 €	100,86 €	97600/2020/00079 en date du 12 juin 2002 Vu sur Majic, changement au 16/08/2022, bâti devenu local commercial (boutique et magasin sur rue) d'une surface.
2	2022 P 0460	02/03/2022	Vente/ mutation	Bandraboua	l'État Français	Particulier	AN	194/332	U	- RUE DU SOUVENIR	215	Oui	Terrain	13 244,00 €	61,60 €	Vente d'une parcelle de terrain ; NP le 06/10/2025
3	2022 P 1376	22/12/2021	Vente/ mutation	M'tsamboro	l'État Français	Particulier	AL	806	U	MTZAMBORO	465	Non	Terrain	9 821,00 €	21,12 €	Une parcelle de terrain. Présence d'un bâti mais cela n'a pas été précisé par l'acte. Vérif. AAL, le 01/02/2023
4	2023 P 1059	20/06/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	l'État Français	Particulier	AN	623	U	- RUE BACARI DJOUMOI	307	Oui	Terrain	21 275,00 €	69,30 €	Vente d'une parcelle de terrain ; NP le 21/08/2025
5	2023 P 1276	22/08/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	l'État Français	Particulier	AN	623	U	Rue Bakari Djountoi	307	NON	Terrain	5 319,00 €	17,33 €	Vente d'une parcelle de terrain par l'état, de 307 m² en zone U pour une valeur de 5319 euros. OM 12/09/2023
6	2023 P 1658	06/11/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	EPFAM	Société	AX	224	U	DZOUMOGN E	1172	Non	Terrain	18 295,00 €	15,61 €	Vente d'un terrain nu pas de zonage Vérif. OM 06/12/2023
7	2024 P 1645	25/09/2024	Vente/ mutation	Bandraboua	l'État Français	Particulier	AI	521	U	182 RUE MAHAFIDHO U	241	Non	Terrain	12 890,00 €	53,40 €	Vente d'une parcelle de terrain ; NP le 22/09/2025
8	2025 P 0646	03/03/2025	Vente/ mutation	M'tsamboro	l'État Français	Parbculier	AN	65	U	120 RTE JIVA	500	Oui	Terrain	13 200,00 €	26,40 €	Vente d'une parcelle de terrain ; NP le 01/10/2025

Le terme N° 2 sera exclu de la sélection, car comportant l'indication d'un bâti.
L'étude conserve 8 termes de comparaisons.
Les termes conservés présentent une amplitude allant de 15,61 €/M² à 140,06 €/ M². La moyenne se situe à **50,61 €/M².**

***Termes de référence pour la seule commune de BANDRABOUA en zone N, entre 2020 et 2025**

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	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	2021 P 0653	26/02/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	45	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
2	2021 P 0852	30/03/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	41	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
3	2021 P 0853	30/03/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	44	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
4	2021 P 1531	30/06/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	38	N	M'dallah assani	303	Terrain	1 000,00 €	3,30 €	Vente d'une parcelle de terre non constructible avec constitution de servitude de passage fds dominant AH 38 fds servant AH 47 vérif rsh 11-10-2022. Vérif SH 06/09/2024
5	2021 P 2248	30/09/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	36	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'une parcelle de terrain non constructible avec constitution de servitude fds servant AH 47 fds dominant AH 36 vérif rsh 11-10-2022
6	2021 P 2257	30/09/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	46	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'une parcelle de terrain non constructible avec constitution de servitude fds servant AH 47 fds dominant AH 46 vérif rsh 11-10-2022
7	2023 P 0413	16/01/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	42	N	- - M'DALLAH ASSANI	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'une parcelle de terrain NP le 15/04/2025
8	2023 P 0611	03/04/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AI	460	N	M'TSANGAM BOUA	7697	Terrain	12 000,00 €	1,56 €	Vente d'un terrain nu. Vérif SH 09-10-2025.
9	2023 P 1041	22/08/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Société	Particulier	AW	170	N	160 RUE TCHATCHA	214	Terrain	21 068,66 €	98,55 €	figure les ruines d'une maison à usage d'habitation de type 2 démoli par l'accédant sans autorisation d'urbanisme.

Le terme N° 9 sera exclu de la sélection, car comportant l'indication d'un bâti. De surcroît, la valeur au M² paraît disproportionnée par rapport à la tendance observée sur ce marché.

L'étude conserve 8 termes de comparaisons.

Les termes conservés présentent une amplitude allant de 1,56 €/M² à 10,98 €/ M². La moyenne se situe à **8,84 €/M².**

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

La valeur moyenne de la zone A: **9,66 €/M².**
La valeur moyenne de la zone U: **50,61 €/M².**
La valeur moyenne de la zone N: **8,84 €/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.

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

Dans le cas d'espèce, la majorité des termes de comparaisons sont des petites parcelles individuelles avec des caractéristiques qui les distinguent de certains biens à l'étude: des emprises de près de 1 hectare en zonage A. **La très grande surface constitue un facteur limitant fort dans la vente de l'emprise du fait de la rareté des acquéreurs potentiels de ce type de biens, ce qui justifie l'application d'un abattement significatif**.

Il sera donc appliqué un abattement de **50 % pour les parcelle de 7 000 M² et plus.**

Pour rappel, la valeur retenue pour le zonage A est la suivante:

La valeur moyenne de la zone A: **9,66 €/M².**

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Emprise à acquérir (m²)	Nature indicative du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de commerce)	NOM OU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Valeur unitaire €/M²	Valeur vénale par parcelle en €
BL	3	BANDRABOUA	7 288	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	35 201,04
BL	4	BANDRABOUA	10 370	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	50 087,10
BL	11	BANDRABOUA	321	morale	SMIAM et CDM	N	8,84	2 837,64
BL	13	BANDRABOUA	231	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	11 690,91
BL	14	BANDRABOUA	224	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	11 336,64
BL	15	BANDRABOUA	263	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	13 310,43
BL	16	BANDRABOUA	293	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	14 828,73
BL	17	BANDRABOUA	61	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	3 087,21
BL	18	BANDRABOUA	76	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	3 846,36
BL	19	BANDRABOUA	228	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	11 539,08
BL	21	BANDRABOUA	165	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	8 350,65
BL	22	BANDRABOUA	134	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	6 781,74
BL	23	BANDRABOUA	145	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	7 338,45
BL	24	BANDRABOUA	414	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	20 952,54
BL	25	BANDRABOUA	275	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	13 917,75
BL	26	BANDRABOUA	94	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	4 757,34
BL	27	BANDRABOUA	152	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	7 692,72
BL	28	BANDRABOUA	177	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	8 957,97
BL	29	BANDRABOUA	64	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	3 239,04
		TOTAL :	20975				TOTAL :	239 753,34
					Abattement de 50 % appliqué			

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 tiers.**

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.

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 SLD

Jean-Bernard NILAM

Administrateur des Finances Publiques Adjoint

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.

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	Siti-Aminate, Boina GOME
NUMERO DE TELEPHONE	0639 254186
ADRESSE DE MESSAGERIE	siti-aminati.boina@cg976.fr

II- PRESENTATION SOMMAIRE DE LA DEMANDE

MOTIF SOMMAIRE DE LA DEMANDE ET DESCRIPTION DU PROJET ASSOCIE
Ref: BANDRABOUA BL 1 Cession au profit du Conseil Départementale de Mayotte des parcelles BL 4, 3, 11, 19, 21, 13, 14, 15, 18, 25, 28, 24, 27, 23, 17, 29, 16, 22, 26 sise à BANDRABOUA, dans le cadre de la procédure de régularisation foncière du Département passé en séance le 18/04/2025.

DATE DE LA DEMANDE (au format : JJ/MM/AAAA)	13/10/2025
PRECISER LE NOMBRE DE PARCELLES CONCERNEES PAR LA DEMANDE (100 biens Max)	19

III- ELEMENTS D'EVALUATION ET VISA

REFERENCE DE LA DEMANDE	NB-CONSEIL DPTAL-1
VALEUR VENALE BRUTE	479 405 €
VALEUR VENALE BRUTE PONDEREE PAR LE TYPE DE CLASSEMENT EN U	500 377 €
MINORATIONS DE VALEUR SI SUPPORT DE VOIRIE OU GRANDE SUPERFICIE	-105 948 €
VALEUR TOTALE DES ABATTEMENTS PRIS EN COMPTE	-184 953 €
VALEUR VENALE NETTE APRES ABATTEMENTS	209 476 €

Date de visa de la fiche navette par le service demandeur	13/10/2025	Visa du demandeur	
Date d'avis du service local du Domaine (SLD)		Visa du Domaine	
Avis favorable du SLD	OUI	NON	
Observation du SLD ou motif en cas d'avis défavorable			

DIRECTION DES AFFAIRES FONCIERES GESTION DU DOMAINE

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	BL	3	7 288	A	Sans objet	NON	Enclavé	Aucun	Aucune
2	BANDRABOUA	BL	4	10 370	A	Sans objet	NON	Enclavé	Aucun	Aucune
3	BANDRABOUA	BL	11	321	N	Sans objet	NON	Enclavé	Fort	Forte
4	BANDRABOUA	BL	13	231	U	Ua	NON	Accès à la voirie	Moyen	Faible
5	BANDRABOUA	BL	14	224	U	Ua	NON	Accès à la voirie	Moyen	Faible
6	BANDRABOUA	BL	15	263	U	Ua	NON	Accès à la voirie	Moyen	Faible
7	BANDRABOUA	BL	16	293	U	Ua	NON	Accès à la voirie	Moyen	Faible
8	BANDRABOUA	BL	17	61	U	Ua	NON	Accès à la voirie	Moyen	Faible
9	BANDRABOUA	BL	18	76	U	Ua	NON	Accès à la voirie	Fort	Forte
10	BANDRABOUA	BL	19	228	U	Ua	NON	Accès à la voirie	Fort	Forte
11	BANDRABOUA	BL	21	165	U	Ua	NON	Accès à la voirie	Moyen	Faible
12	BANDRABOUA	BL	22	134	U	Ua	NON	Accès à la voirie	Moyen	Faible
13	BANDRABOUA	BL	23	145	U	Ua	NON	Accès à la voirie	Moyen	Faible
14	BANDRABOUA	BL	24	414	U	Ua	NON	Accès à la voirie	Moyen	Faible
15	BANDRABOUA	BL	25	275	U	Ua	NON	Accès à la voirie	Moyen	Faible
16	BANDRABOUA	BL	26	94	U	Ua	NON	Accès à la voirie	Moyen	Faible
17	BANDRABOUA	BL	27	152	U	Ua	NON	Accès à la voirie	Moyen	Faible
18	BANDRABOUA	BL	28	177	U	Ua	NON	Accès à la voirie	Moyen	Faible
19	BANDRABOUA	BL	29	64	U	Ua	NON	Accès à la voirie	Moyen	Faible

N° France domaine
27 24 8269

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 : 27028200
Réf OSE : **2025-97602-73622**

Le 17/12/2025

Le Directeur régional des Finances publiques

à

Monsieur le

Président du Conseil Départemental de Mayotte

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien : Diverses parcelles en zone N et A

Adresse du bien : BANDRABOUA, 97650 (voir tableau des parcelles)

Valeur : Se referer au tableau des valeurs P. 7

1 - CONSULTANT

Consultant : DEPARTEMENT DE MAYOTTE
Affaire suivie par : Zaina DJADJOU, Evaluateur d'avis de valeur vénale
Téléphone : 06 39 25 41 86, E-mail : siti-aminati.boina@cg976.fr

2 - DATES

de consultation :	09/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	01/12/2025
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	09/10/2025

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 :	Delai demandé raisons de service.

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

Projet de cession de 7 parcelles entre le CDM et le SMIAM dans le cadre de la dissolution (par arrêté préfectoral du 28 octobre 2014) de ce dernier (PV de la délibération du Comité Syndical du 18 avril 2025). Avis rédigé sous réserve de la possibilité pour le SMIAM de disposer de son domaine privé à titre gratuit sans les conditions suivantes:
-fourniture par le cessionnaire d'une contrepartie suffisante
-existence d'un intérêt général dans la destination future des biens cédés.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale
Les parcelles sont situées à BANDRABOUA.

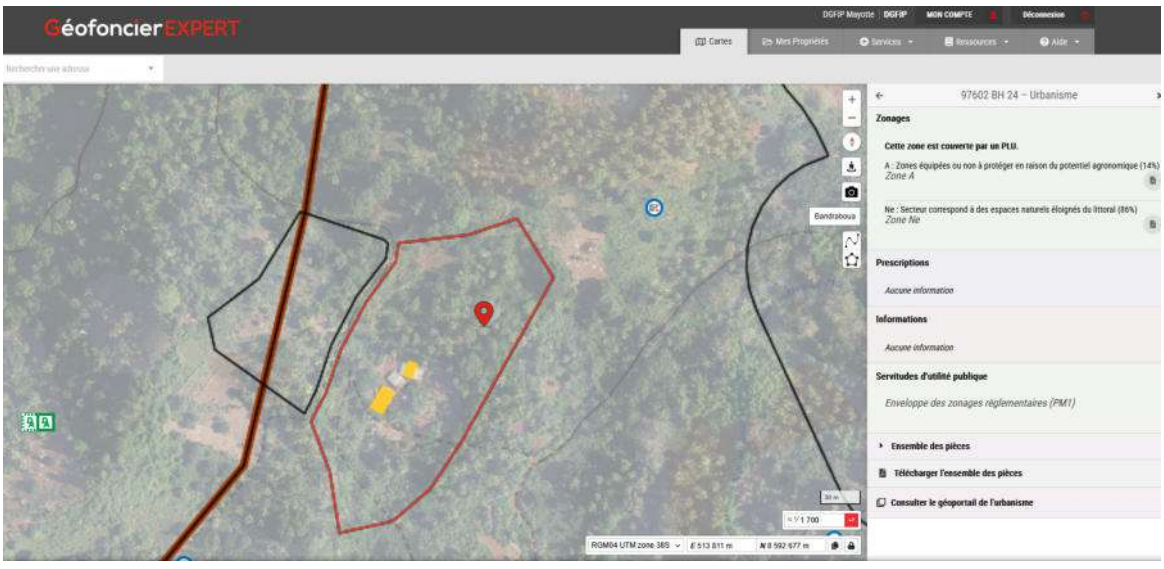
1

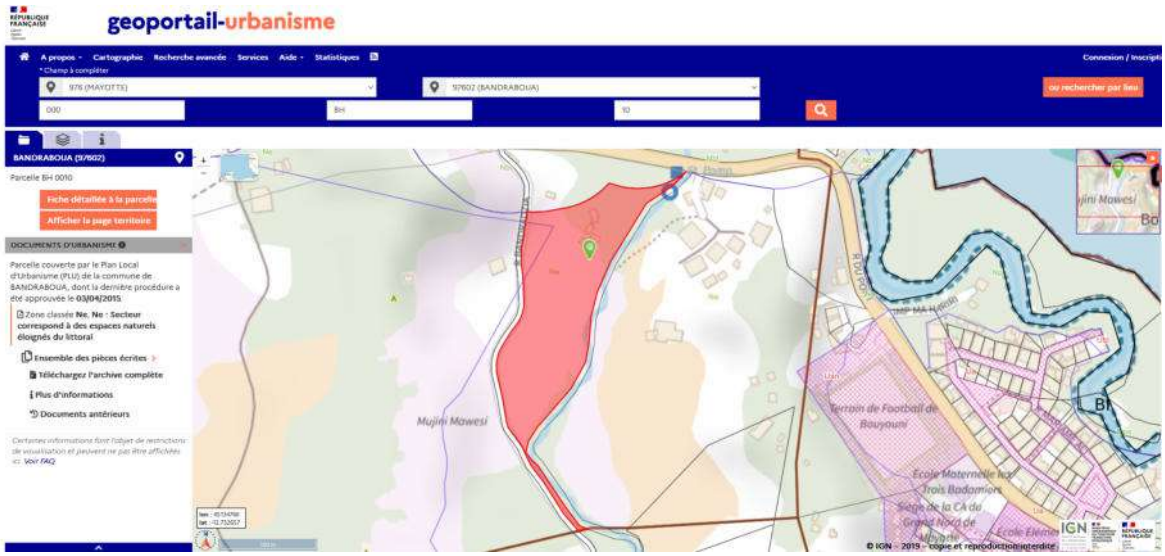
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

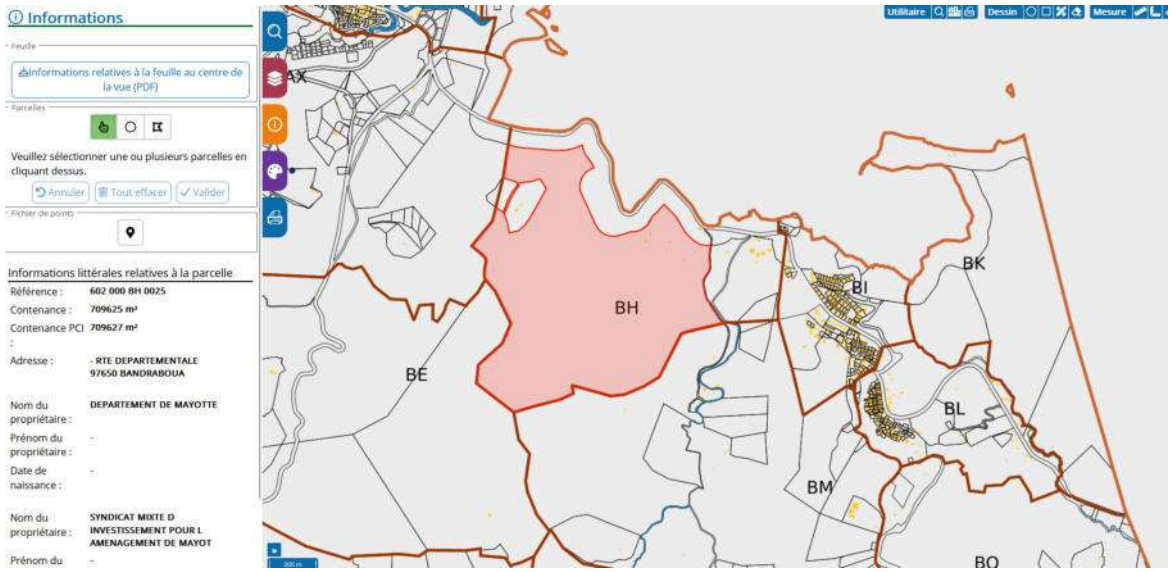
Aucune information fournie par le consultant.

4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Emprise à acquérir (m²)	Nature indicative du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de commerce)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU
BANDRABOUA	BH	25	709 625	morale	SMIAM et CDM	N
BANDRABOUA	BH	14	65 010	morale	SMIAM et CDM	N
BANDRABOUA	BH	9	1 508	morale	SMIAM et CDM	N
BANDRABOUA	BH	9	331	morale	SMIAM et CDM	A
BANDRABOUA	BH	10	20 260	morale	SMIAM et CDM	N
BANDRABOUA	BH	10	1 066	morale	SMIAM et CDM	A
BANDRABOUA	BH	15	11 051	morale	SMIAM et CDM	N
BANDRABOUA	BH	23	6 548	morale	SMIAM et CDM	N
BANDRABOUA	BH	24	3 183	morale	SMIAM et CDM	A
BANDRABOUA	BH	24	19 553	morale	SMIAM et CDM	N
		TOTAL :	838 135,00			







4.4. Descriptif des biens

Les parcelles sont de petites contenances pour la plupart et supportent un bâti.
Elles sont situées en U en pleine agglomération de BANDRABOUA.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire (selon nos applications internes) : DEPARTEMENT DE MAYOTTE/ SMIAM

5.2. Conditions d'occupation

Aucune informations transmise par le consultant.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

NATURELLES ET FORESTIERES
Il s'agit de zones dont le caractère naturel est à préserver en raison, d'une part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.
Elles comprennent trois types de secteurs :
- Les secteurs repérés par les lettres Ne qui correspondent à des espaces naturels éloignés du littoral.
- Les secteurs repérés par les lettres Nbl qui correspondent à des espaces naturels situés dans la Bande Littorale.
- Les secteurs repérés par les lettres Nps qui correspondent à des espaces naturels de protection stricte.

Dispositions applicables à la zone A
Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
Article A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites
Sont interdites :
- La construction des bâtiments à usages d'habitation, de bureau, de service, de commerce, d'artisanat, de bureau, de service, de stockage et de loisir.
- Les équipements et infrastructures pour le stockage, la valorisation ou l'élimination des déchets.
- Les champs de panneaux solaires.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

(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 connue à ce jour

***Termes de référence pour la seule commune de BANDRABOUA en zone N, entre 2020 et 2025**

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	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	2021 P 0653	26/02/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	45	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
2	2021 P 0852	30/03/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	41	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
3	2021 P 0853	30/03/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	44	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
4	2021 P 1531	30/06/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	38	N	M'dallah assani	303	Terrain	1 000,00 €	3,30 €	Vente d'une parcelle de terre non constructible avec constituion de servitude de passage fds dominant AH 38 fds servant AH 47 vérif rsh 11-10-2022. Vérif SH 06/09/2024
5	2021 P 2248	30/09/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	36	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'une parcelle de terrain non constructible avec constitution de servitude fds servant AH 47 fds dominant AH 36 vérif rsh 11-10-2022
6	2021 P 2257	30/09/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	46	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'une parcelle de terrain non constructible avec constitution de servitude fds servant AH 47 fds dominant AH 46 vérif rsh 11-10-2022
7	2023 P 0413	16/01/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	42	N	- - M'DALLAH ASSANI	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'une parcelle de terrain NP le 15/04/2025
8	2023 P 0611	03/04/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AI	460	N	M'TSANGAM BOUA	7697	Terrain	12 000,00 €	1,56 €	Vente d'un terrain nu. Vérif SH 09-10-2025.
9	2023 P 1041	22/06/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Société	Particulier	AW	170	N	160 RUE TCHATCHA	214	Terrain	21 088,66 €	98,55 €	figure les ruines d'une maison à usage d'habitation de type 2 démoli par l'accédant sans autorisation d'urbanisme.

Le terme N° 9 sera exclu de la sélection, car comportant l'indication d'un bâti. De surcroît, la valeur au M² paraît disproportionnée par rapport à la tendance observée sur ce marché.

L'étude conserve 8 termes de comparaisons.

Les termes conservés présentent une amplitude allant de 1,56 €/M² à 10,98 €/ M². La moyenne se situe à **8,84 €/M².**

<u>*Termes de référence pour BANDRABOUA-ACOUA-MTSAMBORO, en zone A, entre 2020 et 2025</u>

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	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	2020 P 1543	Acte n° 2020 0015 du 01/10/2020	Vente/ mutation	Bandraboua	CDM	Particulier	AW AX	AW 0498 / AX 0142 / AX 0143	A	Dzoumogné	15 970	Non	Terrain	143 730,00 €	9,00 €	Mutation , Plusieurs parcelles – reconnaissance de propriété définitive – Aucun local visible cadastre, ni MAJIC. - risque moyen à fort, faible déclivité. Vérif. CJ 06'10'2022
2	2021 P 2020	15/09/2021	Vente/ mutation	M'tsamboro	CDM	Particulier	AS	42	A	Bandrani	3 230	Non	Terrain	29 070,00 €	9,00 €	Vente de terrain nu vérif rsh 14-10-2022
3	2023 P 0448	30/07/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	37	A	ASSANI 97650 BANDRAB	911	Non	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Terrain nu Vérif FSM 19/05/2023

L'étude récense 3 termes de comparaisons.

Les termes conservés présentent une amplitude allant de 9,00 €/M² à 10,98 €/ M². La moyenne se situe à **9,66 €/M².**

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

La valeur moyenne de la zone N : **8,84 €/M²**.
La valeur moyenne de la zone A : **9,66 €/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.

Toutefois, pour des biens **dont la superficie et la configuration subissent des facteurs de moins-values (par exemple, les terrains difficiles d'accès, enclavés, en forte déclivité), ils devront être comparés à des biens présentant les mêmes inconvénients.** A défaut de termes pertinents, un abattement sur la valeur des termes de comparaison sera nécessaire.

Cet abattement peut aller jusqu'à 50 %. (Page 9 du guide de l'évaluateur DNID – Mise à jour Octobre 2021).

Dans le cas d'espèce, la majorité des termes de comparaisons sont des petites parcelles individuelles avec des caractéristiques qui les distinguent de certains biens à l'étude: des emprises de plus de 1 hectare en zonage N et/ ou A. La très grande surface constitue un facteur limitant fort dans la vente de l'emprise du fait de la rareté des acquéreurs potentiels de ce type de biens, ce qui justifie l'application d'un abattement significatif.

Il sera donc appliqué un abattement de **50 % pour les parcelles de 10 000 M²** et plus.

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Emprise à acquérir (m²)	Nature indicative du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de commerce)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Valeur unitaire €/M²	Valeur vénale par parcelle en €
BANDRABOUA	BH	25	709 625	morale	SMIAM et CDM	N	8,84	3 136 542,50
BANDRABOUA	BH	14	65 010	morale	SMIAM et CDM	N	8,84	287 344,20
BANDRABOUA	BH	9	1 508	morale	SMIAM et CDM	N	8,84	13 330,72
BANDRABOUA	BH	9	331	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	3 197,46
BANDRABOUA	BH	10	20 260	morale	SMIAM et CDM	N	8,84	89 549,20
BANDRABOUA	BH	10	1 066	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	10 297,56
BANDRABOUA	BH	15	11 051	morale	SMIAM et CDM	N	8,84	48 845,42
BANDRABOUA	BH	23	6 548	morale	SMIAM et CDM	N	8,84	57 884,32
BANDRABOUA	BH	24	3 183	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	30 747,78
BANDRABOUA	BH	24	19 553	morale	SMIAM et CDM	N	8,84	86 424,26
		TOTAL :	838 135,00				TOTAL :	3 764 163,42
					Abbatement de 50 % appliqué			

Le service retiendra, pour valeur vénale, l'odre de grandeur suivant: **3 764 000 €**.

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 tiers.**

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.

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 Directeur Adjoint

P. O

M. Thierry SCHOTT

Thierry SCHOTT
Directeur Régional Adjoint
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.

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 : 27279525
Réf OSE : **2025-97602-77139**

Le 16/12/2025

Le Directeur régional des Finances publiques

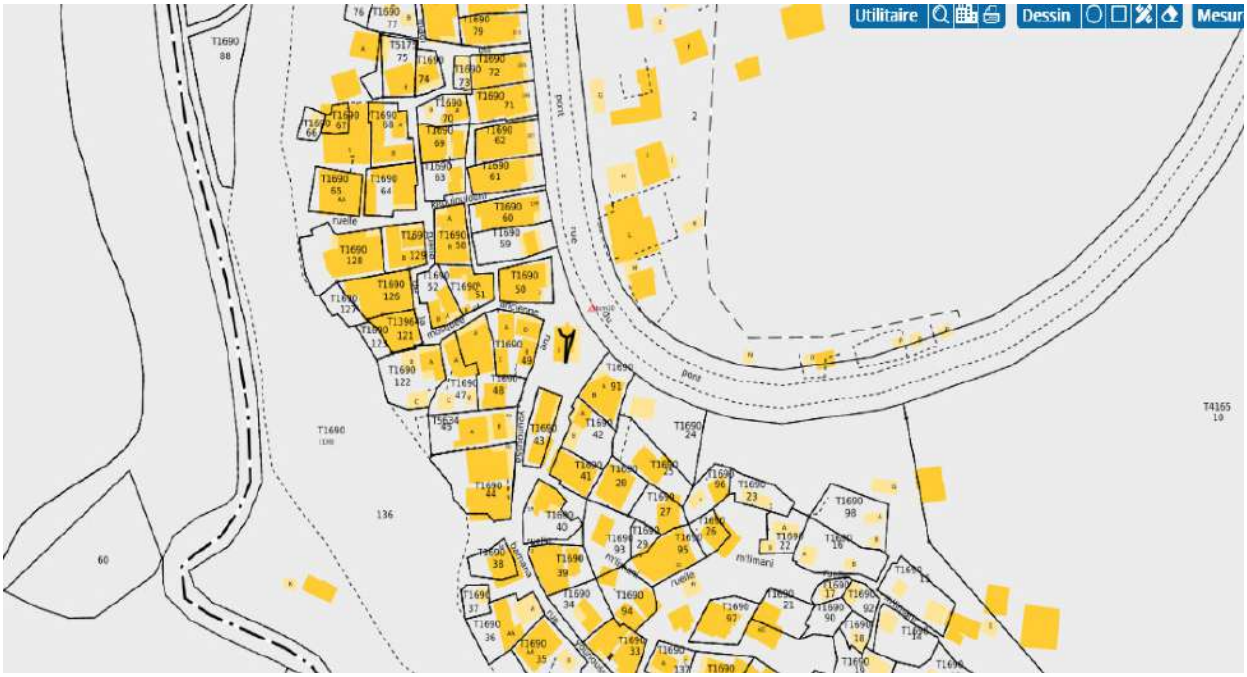
à

Monsieur le

Président du Conseil Départemental de Mayotte

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien : Diverses parcelles en zone U

Adresse du bien : BANDRABOUA, 97650 (voir tableau des parcelles)

Valeur : Se referer au tableau des valeurs P. 6

1 - CONSULTANT

Consultant : DEPARTEMENT DE MAYOTTE
Affaire suivie par : Zaina DJADJOU, Evaluateur d'avis de valeur vénale
Téléphone : 06 39 21 29 42 , E-mail : zaina.djadjou@cg976.fr

2 - DATES

de consultation :	21/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	01/12/2025
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	21/10/2025

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 :	Delai demandé raisons de service.

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

Projet de cession de 18 parcelles entre le CDM et le SMIAM dans le cadre de la liquidation judiciaire de ce dernier (PV de la délibération du Comité Syndical du 18 avril 2025). Avis rédigé sous réserve de la possibilité pour le SMIAM de disposer de son domaine privé à titre gratuit sans les conditions suivantes:
-fourniture par le cessionnaire d'une contrepartie suffisante
-existence d'un intérêt général dans la destination future des biens cédés.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale
Les parcelles sont situées à BANDRABOUA.

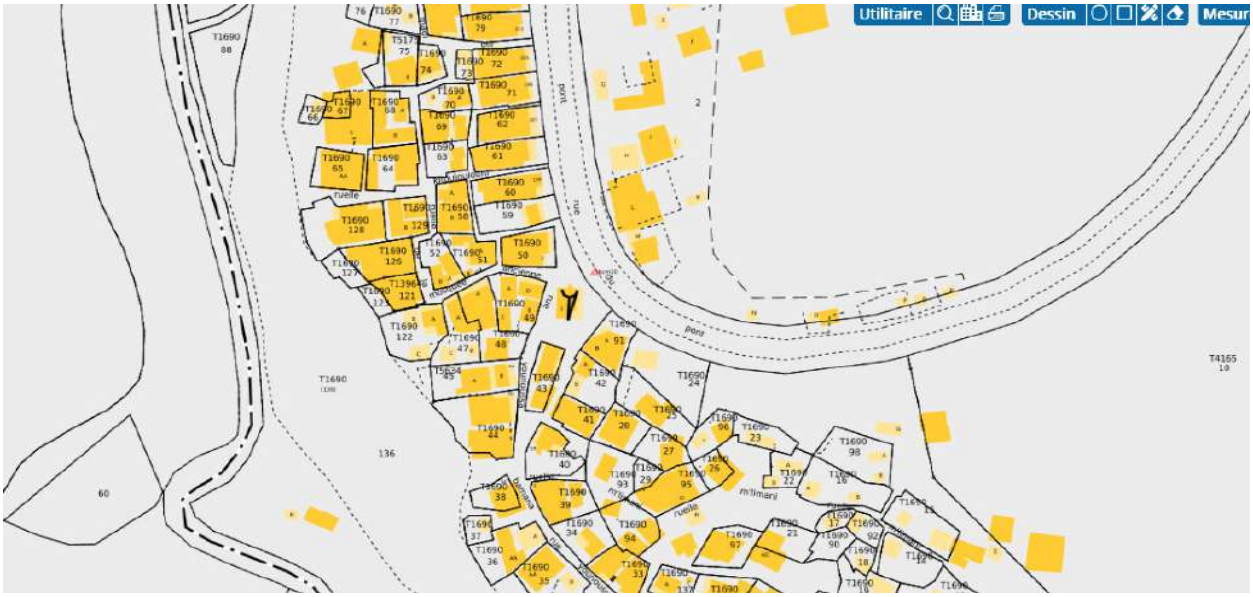
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

1

Aucune information fournie par le consultant.

4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Emprise à acquérir (m²)	Nature indicative du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de commerce)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU
BANDRABOUA	BL	33	217	morale	SMIAM et CDM	U
BANDRABOUA	BL	34	199	morale	SMIAM et CDM	U
BANDRABOUA	BL	35	313	morale	SMIAM et CDM	U
BANDRABOUA	BL	36	271	morale	SMIAM et CDM	U
BANDRABOUA	BL	37	74	morale	SMIAM et CDM	U
BANDRABOUA	BL	38	117	morale	SMIAM et CDM	U
BANDRABOUA	BL	39	220	morale	SMIAM et CDM	U
BANDRABOUA	BL	40	211	morale	SMIAM et CDM	U
BANDRABOUA	BL	41	134	morale	SMIAM et CDM	U
BANDRABOUA	BL	42	206	morale	SMIAM et CDM	U
BANDRABOUA	BL	43	163	morale	SMIAM et CDM	U
BANDRABOUA	BL	44	405	morale	SMIAM et CDM	U
BANDRABOUA	BL	47	220	morale	SMIAM et CDM	U
BANDRABOUA	BL	48	275	morale	SMIAM et CDM	U
BANDRABOUA	BL	49	256	morale	SMIAM et CDM	U
BANDRABOUA	BL	50	190	morale	SMIAM et CDM	U
BANDRABOUA	BL	51	157	morale	SMIAM et CDM	U
BANDRABOUA	BL	52	151	morale	SMIAM et CDM	U



4.4. Descriptif des biens

Les parcelles sont de petites contenances pour la plupart et supportent un bâti.
Elles sont situées en U en pleine agglomération de BANDRABOUA.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire (selon nos applications internes) : DEPARTEMENT DE MAYOTTE

5.2. Conditions d'occupation

Aucune informations transmise par le consultant.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
Elles correspondent aux villages de Bandraboua, Bouyouni, Dzoumogné, Handréma et Mtsangamboua.
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.

(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 connue à ce jour

***Termes de référence pour BANDRABOUA-ACOUA-MTSAMBORO, en zone U, entre 2021 et 2025**

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	Terrain	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PV/S ou si bâti PV/SLP	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
1	2021 P 1154	28/04/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AW	489	U	243 av francois Mitterand	357	Non	Terrain	50 000,00 €	140,06 €	Vente d'un terrain à bâtir avec constitution de servitude de passage fds dominant AW 489 fds servant AW 488 vérif rsh 11-10-2022
2	2021 P 1778	30/03/2019	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AL	59	U	Manga M'kakassi	347	Oui	Terrain	35 000,00 €	100,86 €	9760020200079 en date du 12 juin 2002 Vu sur Majic, changement au 16/08/2022, bâti devenu local commercial (boutique et magasin sur rue) d'une surface
2	2022 P 0460	02/03/2022	Vente/ mutation	Bandraboua	l'État Français	Particulier	AN	194/332	U	- RUE DU SOUVENIR	215	Oui	Terrain	13 244,00 €	61,60 €	Vente d'une parcelle de terrain ; NP le 06/10/2025
3	2022 P 1376	22/12/2021	Vente/ mutation	M'tsamboro	l'État Français	Particulier	AL	806	U	MTZAMBORO	465	Non	Terrain	9 821,00 €	21,12 €	Une parcelle de terrain. Présence d'un bâti mais cela n'a pas été précisé par l'acte. Vérif. AAL, le 01/02/2023
4	2023 P 1059	20/06/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	l'État Français	Particulier	AN	623	U	- RUE BACARI DJOUMOI	307	Oui	Terrain	21 275,00 €	69,30 €	Vente d'une parcelle de terrain ; NP le 21/08/2025
5	2023 P 1276	22/08/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	l'État Français	Particulier	AN	623	U	Rue Bakari Djoumoi	307	NON	Terrain	5 319,00 €	17,33 €	Vente d'une parcelle de terrain par l'état, de 307 m² en zone U pour une valeur de 5319 euros. DM 12/09/2023
6	2023 P 1658	06/11/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	EPFAM	Société	AX	224	U	DZOUMOGNE	1172	Non	Terrain	18 295,00 €	15,61 €	Vente d'un terrain nu pas de zonage Vérif. OM 06/12/2023
7	2024 P 1645	25/09/2024	Vente/ mutation	Bandraboua	l'État Français	Particulier	AI	521	U	182 RUE MAHAFIDHOU	241	Non	Terrain	12 890,00 €	53,49 €	Vente d'une parcelle de terrain ; NP le 22/09/2025
8	2025 P 0646	03/03/2025	Vente/ mutation	M'tsamboro	l'État Français	Particulier	AN	65	U	120 RTE JIVA	500	Oui	Terrain	13 200,00 €	26,40 €	Vente d'une parcelle de terrain ; NP le 01/10/2025

Le terme N° 2 sera exclu de la sélection, car comportant l'indication d'un bâti.
L'étude conserve 8 termes de comparaisons.
Les termes conservés présentent une amplitude allant de 15,61 €/M² à 140,06 €/ M². La moyenne se situe à **50,61 €/M².**

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

La valeur moyenne de la zone U: **50,61 €/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.

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Emprise à acquérir (m²)	Nature indicative du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de commerce)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Valeur unitaire €/M²	Valeur vénale par parcelle en €
BANDRABOUA	BL	33	217	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	10 982,37
BANDRABOUA	BL	34	199	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	10 071,39
BANDRABOUA	BL	35	313	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	15 840,93
BANDRABOUA	BL	36	271	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	13 715,31
BANDRABOUA	BL	37	74	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	3 745,14
BANDRABOUA	BL	38	117	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	5 921,37
BANDRABOUA	BL	39	220	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	11 134,20
BANDRABOUA	BL	40	211	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	10 678,71
BANDRABOUA	BL	41	134	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	6 781,74
BANDRABOUA	BL	42	206	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	10 425,66
BANDRABOUA	BL	43	163	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	8 249,43
BANDRABOUA	BL	44	405	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	20 497,05
BANDRABOUA	BL	47	220	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	11 134,20
BANDRABOUA	BL	48	275	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	13 917,75
BANDRABOUA	BL	49	256	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	12 956,16
BANDRABOUA	BL	50	190	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	9 615,90
BANDRABOUA	BL	51	157	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	7 945,77
BANDRABOUA	BL	52	151	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	7 642,11
		TOTAL :	3 779,00				TOTAL :	191 255,19

Le service retiendra, pour valeur vénale, l'odre de grandeur suivant: 191 000 €.

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 tiers.**

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.

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'évaluateur



Hervé SIDIBÉ

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.

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 : 26787223
Réf OSE : **2025-97602-70903**

Le 17/12/2025

Le Directeur régional des Finances publiques

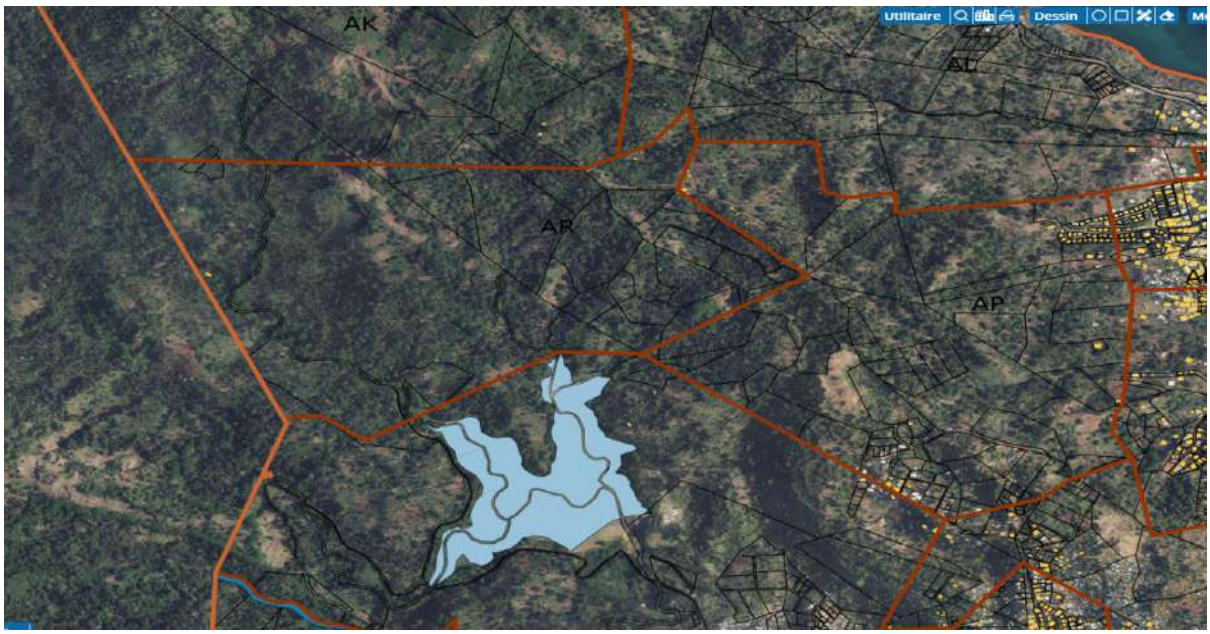
à

Monsieur le

Président du Conseil Départemental de Mayotte

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien : Diverses parcelles en zone A

Adresse du bien : BANDRABOUA, 97650 (voir tableau des parcelles)

Valeur : Voir valeur vénale retenue en P. 6

1 - CONSULTANT

Consultant : DEPARTEMENT DE MAYOTTE
Affaire suivie par : Zaina DJADJOU, Evaluateur d'avis de valeur vénale
Téléphone : 06 39 21 29 42 , E-mail : zaina.djadjou@cg976.fr

2 - DATES

de consultation :	30/09/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	01/12/2025
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	30/09/2025

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

Projet d'acquisition à titre gratuit de 19 parcelles entre le CDM et le SMIAM dans le cadre de la liquidation judiciaire de ce dernier (PV de la délibération du Comité Syndical du 18 avril 2025). Avis rédigé sous réserve de la possibilité pour le SMIAM de disposer de son domaine privé à titre gratuit sans les conditions suivantes :
-fourniture par le cessionnaire d'une contrepartie suffisante
-existence d'un intérêt général dans la destination future des biens cédés.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale
Les parcelles sont situées à BANDRABOUA.

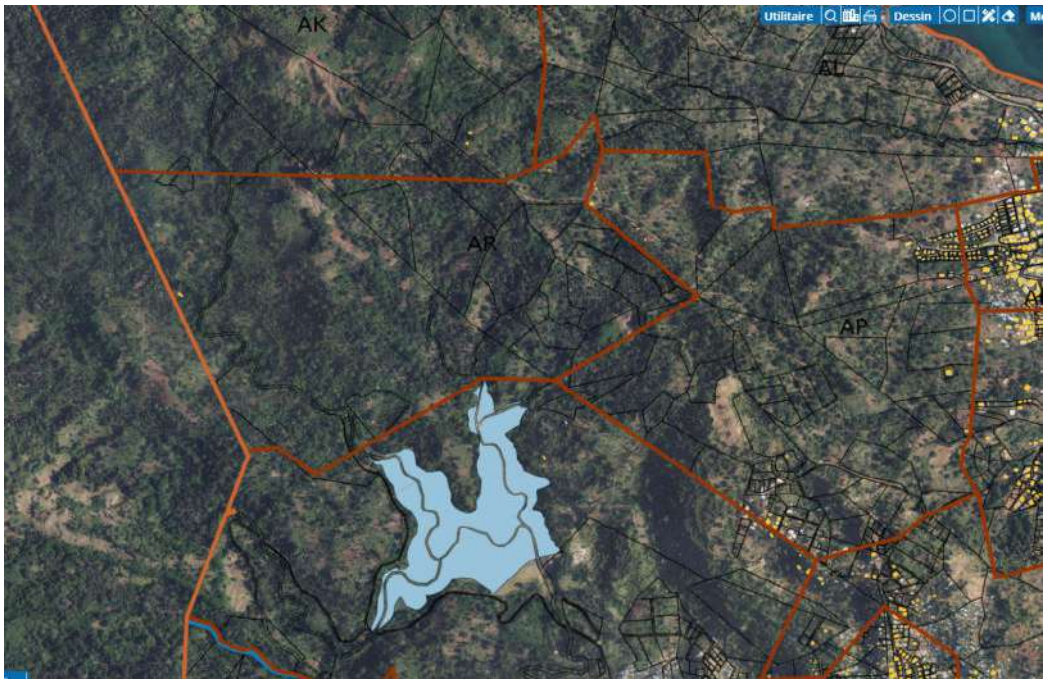
1

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

Aucune information fournie par le consultant.

4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Emprise à acquérir (m²)	Nature indicative du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de commerce)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU
AR	**2**	BANDRABOUA	MASSULAHA	**1 360**	morale	SMIAM et CDM	**A**
AR	**6**	BANDRABOUA	MASSULAHA	**21 863**	morale	SMIAM et CDM	**A**
AR	**7**	BANDRABOUA	MASSULAHA	**29 568**	morale	SMIAM et CDM	**A**
AR	**9**	BANDRABOUA	MASSULAHA	**10 269**	morale	SMIAM et CDM	**A**
AR	**11**	BANDRABOUA	MASSULAHA	**2 117**	morale	SMIAM et CDM	**A**
AR	**35**	BANDRABOUA	MASSULAHA	**20 651**	morale	SMIAM et CDM	**A**
AR	**36**	BANDRABOUA	MASSULAHA	**5 227**	morale	SMIAM et CDM	**A**
AR	**37**	BANDRABOUA	MASSULAHA	**455 344**	morale	SMIAM et CDM	**A**
AR	**48**	BANDRABOUA	MASSULAHA	**2 005**	morale	SMIAM et CDM	**A**
AR	**49**	BANDRABOUA	MASSULAHA	**3 810**	morale	SMIAM et CDM	**A**
AR	**50**	BANDRABOUA	MASSULAHA	**142 105**	morale	SMIAM et CDM	**A**
			TOTAL :	**694 319**			



4.4. Descriptif des biens

Les parcelles sont contigues pour la plupart et totalisent une contenance de 694 319 M^2, en état de végétation.
Elles sont situées en zone A, en dehors de l'agglomération de BANDRABOUA.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire (selon nos applications internes) : DEPARTEMENT DE MAYOTTE et SMIAM

5.2. Conditions d'occupation
Aucune informations transmise par le consultant.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Dispositions applicables à la zone A
Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
Article A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites
Sont interdites :
- La construction des bâtiments à usages d'habitation, de bureau, de service, de commerce, d'artisanat, de bureau, de service, de stockage et de loisir.
- Les équipements et infrastructures pour le stockage, la valorisation ou l'élimination des déchets.
- Les champs de panneaux solaires.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

(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 connue à ce jour

***Termes de référence pour BANDRABOUA-ACOUA-MTSAMBORO, EN zone A, entre 2020 et 2025**

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	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	2020 P 1543	Acte n° 2020 0015 du 01/10/2020	Vente/ mutation	Bandraboua	CDM	Particulier	AW AX	AW 0498 / AX 0142 / AX 0143	A	Dzoumogné	15 970	Non	Terrain	143 730,00 €	9,00 €	Mutation , Plusieurs parcelles – reconnaissance de propriété définitive – Aucun local visible cadastre, ni MAJIC. - risque moyen à fort, faible déclivité. Vérif. CJ 06'10'2022
2	2021 P 2020	15/09/2021	Vente/ mutation	M'tsamboro	CDM	Particulier	AS	42	A	Bandrani	3 230	Non	Terrain	29 070,00 €	9,00 €	Vente de terrain nu vérif rsh 14-10-2022
3	2023 P 0448	30/07/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	37	A	ASSANI 97650 BANDRAB	911	Non	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Terrain nu Vérif FSM 19/05/2023

L'étude récense 3 termes de comparaisons.

Les termes conservés présentent une amplitude allant de 9,00 €/M² à 10,98 €/ M². La moyenne se situe à **9,66 €/M².**

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

La valeur moyenne de **9,66 €/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.

Toutefois, pour des biens **dont la superficie et la configuration subissent des facteurs de moins-values (par exemple, les terrains difficiles d'accès, enclavés, en forte déclivité), ils devront être comparés à des biens présentant les mêmes inconvénients.** A défaut de termes pertinents, un abattement sur la valeur des termes de comparaison sera nécessaire.

Cet abattement peut aller jusqu'à 50 %. (Page 9 du guide de l'évaluateur DNID – Mise à jour Octobre 2021).

Dans le cas d'espèce, la majorité des termes de comparaisons sont des petites parcelles individuelles avec des caractéristiques qui les distinguent de certains biens à l'étude: des emprises de plus de 1 hectare en zonage N et/ ou A. La très grande surface constitue un facteur limitant fort dans la vente de l'emprise du fait de la rareté des acquéreurs potentiels de ce type de biens, ce qui justifie l'application d'un abattement significatif.

Il sera donc appliqué un abattement de **50 % pour les parcelles de 10 000 M²** et plus.

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Emprise à acquérir (m²)	Nature indicative du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de commerce)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Valeur unitaire €/M²	Valeur vénale par parcelle en €
AR	2	BANDRABOUA	MASSULAHA	1 360	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	13 137,60
AR	6	BANDRABOUA	MASSULAHA	21 863	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	105 598,29
AR	7	BANDRABOUA	MASSULAHA	29 568	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	142 813,44
AR	9	BANDRABOUA	MASSULAHA	10 269	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	49 599,27
AR	11	BANDRABOUA	MASSULAHA	2 117	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	20 450,22
AR	35	BANDRABOUA	MASSULAHA	20 651	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	99 744,33
AR	36	BANDRABOUA	MASSULAHA	5 227	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	50 492,82
AR	37	BANDRABOUA	MASSULAHA	455 344	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	2 199 311,52
AR	48	BANDRABOUA	MASSULAHA	2 005	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	19 368,30
AR	49	BANDRABOUA	MASSULAHA	3 810	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	36 804,60
AR	50	BANDRABOUA	MASSULAHA	142 105	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	686 367,15
			TOTAL :	694 319				TOTAL :	3 423 687,54

	Abattement de 50 %

Le service retiendra, pour valeur vénale, l'odre de grandeur suivant: **3 423 000 €**.

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 tiers.**

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.

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 Directeur Adjoint

M. Thierry SCHIOTT
Thierry SCHIOTT
Directeur Régional Adjoint
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.

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 : 26979047
Réf OSE : **2025-97602-72930**

Le 17/12/2025

Le Directeur régional des Finances publiques

à

Monsieur le

Président du Conseil Départemental de Mayotte

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien : Diverses parcelles en zone A, N et U

Adresse du bien : BANDRABOUA, 97650 (voir tableau des parcelles)

Valeur : Se referer au tableau des valeurs P. 7

1 - CONSULTANT

Consultant : DEPARTEMENT DE MAYOTTE
Affaire suivie par : Zaina DJADJOU, Evaluateur d'avis de valeur vénale
Téléphone : 06 39 21 29 42 , E-mail : zaina.djadjou@cg976.fr

2 - DATES

de consultation :	07/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	01/12/2025
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	07/10/2025

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 :	Delai demandé raisons de service.

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

Projet d'acquisition à titre gratuit de 15 parcelles entre le CDM et le SMIAM dans le cadre de la liquidation judiciaire de ce dernier (PV de la délibération du Comité Syndical du 18 avril 2025). Avis rédigé sous réserve de la possibilité pour le SMIAM de disposer de son domaine privé à titre gratuit sans les conditions suivantes:
-fourniture par le cessionnaire d'une contrepartie suffisante
-existence d'un intérêt général dans la destination future des biens cédés.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale
Les parcelles sont situées à BANDRABOUA.

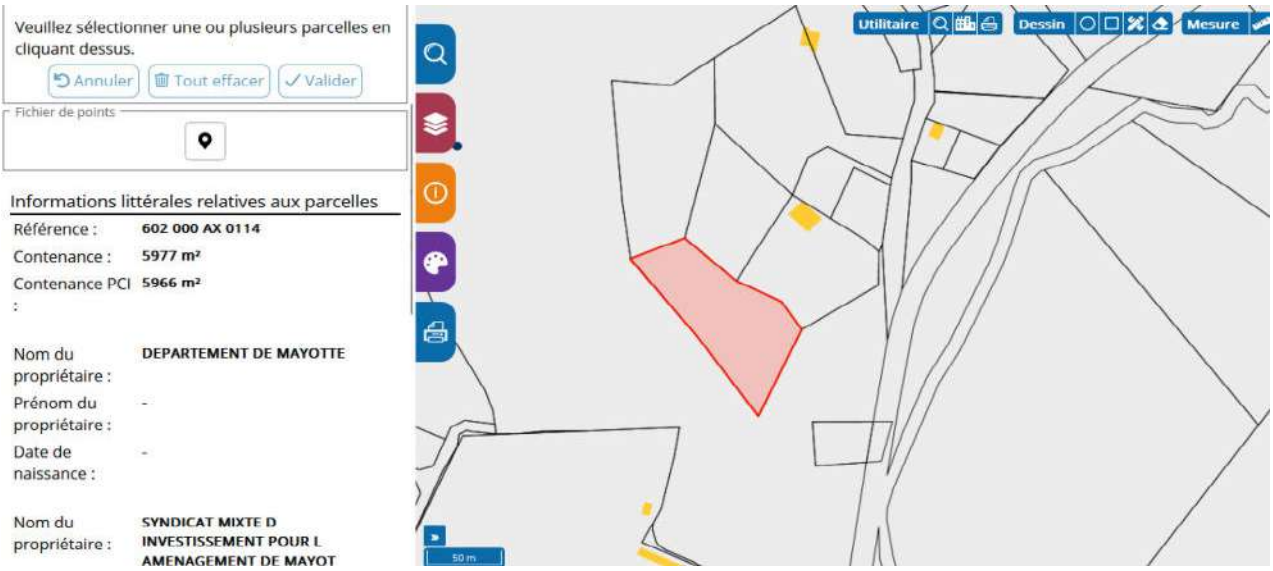
1

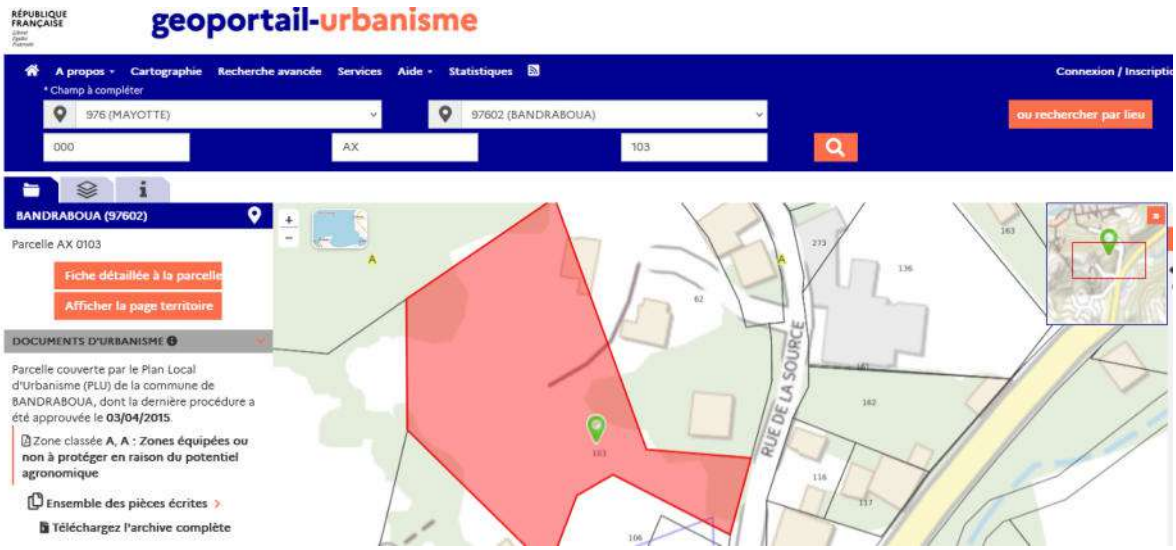
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Aucune information fournie par le consultant.

4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Emprise à acquérir (m²)	Nature indicative du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de commerce)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU
AX	103	BANDRABOUA	7 748	morale	SMIAM et CDM	A
AX	104	BANDRABOUA	4 181	morale	SMIAM et CDM	A
AX	105	BANDRABOUA	5 063	morale	SMIAM et CDM	U
AX	106	BANDRABOUA	1 378	morale	SMIAM et CDM	A
AX	107	BANDRABOUA	1 388	morale	SMIAM et CDM	U
AX	113	BANDRABOUA	6 771	morale	SMIAM et CDM	A
AX	114	BANDRABOUA	5 977	morale	SMIAM et CDM	U
AX	165	BANDRABOUA	19	morale	SMIAM et CDM	A
AX	170	BANDRABOUA	807	morale	SMIAM et CDM	A
AX	174	BANDRABOUA	2 747	morale	SMIAM et CDM	A
AX	175	BANDRABOUA	2 755	morale	SMIAM et CDM	A
AX	176	BANDRABOUA	2 750	morale	SMIAM et CDM	N
AX	177	BANDRABOUA	2 752	morale	SMIAM et CDM	N
AX	178	BANDRABOUA	2 752	morale	SMIAM et CDM	N
AX	179	BANDRABOUA	2 752	morale	SMIAM et CDM	N
		TOTAL :	**49 840,00**			





4.4. Descriptif des biens

Les parcelles sont de grande contenance pour la plupart et totalisent une contenance de 49 840 M², en état de végétation. Elles paraissent contigues.
Elles sont situées en zone A, N et U en dehors de l'agglomération de BANDRABOUA et proche de la dechetterie.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire (selon nos applications internes) : DEPARTEMENT DE MAYOTTE et SMIAM

5.2. Conditions d'occupation

Aucune informations transmise par le consultant.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Dispositions applicables à la zone A
Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
Article A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites
Sont interdites :
- La construction des bâtiments à usages d'habitation, de bureau, de service, de commerce, d'artisanat, de bureau, de service, de stockage et de loisir.
- Les équipements et infrastructures pour le stockage, la valorisation ou l'élimination des déchets.
- Les champs de panneaux solaires.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
Elles correspondent aux villages de Bandraboua, Bouyouni, Dzoumogné, Handréma et Mtsangamboua.
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.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES ET FORESTIERES
Il s'agit de zones dont le caractère naturel est à préserver en raison, d'une part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.
Elles comprennent trois types de secteurs :
- Les secteurs repérés par les lettres Ne qui correspondent à des espaces naturels éloignés du littoral.
- Les secteurs repérés par les lettres Nbl qui correspondent à des espaces naturels situés dans la Bande Littorale.
- Les secteurs repérés par les lettres Nps qui correspondent à des espaces naturels de protection stricte.

(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 connue à ce jour

***Termes de référence pour BANDRABOUA-ACOUA-MTSAMBORO, en zone A, entre 2020 et 2025**

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	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	2020 P 1543	Acte n° 2020 0015 du 01/10/2020	Vente/ mutation	Bandraboua	CDM	Particulier	AW AX	AW 0498 / AX 0142 / AX 0143	A	Dzoumogné	15 970	Non	Terrain	143 730,00 €	9,00 €	Mutation , Plusieurs parcelles – reconnaissance de propriété définitive – Aucun local visible cadastre, ni MAJIC. - risque moyen à fort, faible déclivité. Vérif. CJ 06'10'2022
2	2021 P 2020	15/09/2021	Vente/ mutation	M'tsamboro	CDM	Particulier	AS	42	A	Bandrani	3 230	Non	Terrain	29 070,00 €	9,00 €	Vente de terrain nu vérif rsh 14-10-2022
3	2023 P 0448	30/07/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	37	A	ASSANI 97650 BANDRAB	911	Non	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Terrain nu Vérif FSM 19/05/2023

L'étude récense 3 termes de comparaisons.

Les termes conservés présentent une amplitude allant de 9,00 €/M² à 10,98 €/ M². La moyenne se situe à **9,66 €/M².**

***Termes de référence pour BANDRABOUA-ACOUA-MTSAMBORO, en zone U, entre 2021 et 2025**

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	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	2021 P 1154	28/04/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AW	489	U	243 av francois Mitterand	357	Non	Terrain	50 000,00 €	140,06 €	Vente d'un terrain à bâtir avec constitution de servitude de passage fds dominant AW 489 fds servant AW 488 vérif rsh 11-10-2022
2	2021 P 1778	30/03/2019	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AL	59	U	Manga M'kakassi	347	Oui	Terrain	35 000,00 €	100,86 €	97600202000079 en date du 12 juin 2002 Vu sur Majic, changement au 16/08/2022, bâti devenu local commercial (boutique et magasin sur rue) d'une surface
2	2022 P 0460	02/03/2022	Vente/ mutation	Bandraboua	l'État Français	Particulier	AN	194/332	U	- RUE DU SOUVENIR	215	Oui	Terrain	13 244,00 €	61,60 €	Vente d'une parcelle de terrain ; NP le 06/10/2025
3	2022 P 1376	22/12/2021	Vente/ mutation	M'tsamboro	l'État Français	Particulier	AL	806	U	MTZAMBORO	465	Non	Terrain	9 821,00 €	21,12 €	Une parcelle de terrain. Présence d'un bâti mais cela n'a pas été précisé par l'acte. Vérif. AAL, le 01/02/2023
4	2023 P 1059	20/06/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	l'État Français	Particulier	AN	623	U	- RUE BACARI DJOUMOI	307	Oui	Terrain	21 275,00 €	69,30 €	Vente d'une parcelle de terrain ; NP le 21/08/2025
5	2023 P 1276	22/08/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	l'État Français	Particulier	AN	623	U	Rue Bakari Djoumoi	307	NON	Terrain	5 319,00 €	17,33 €	Vente d'une parcelle de terrain par l'état, de 307 m² en zone U pour une valeur de 5319 euros. DM 12/09/2023
6	2023 P 1658	06/11/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	EPFAM	Société	AX	224	U	DZOUMOGNE	1172	Non	Terrain	18 295,00 €	15,61 €	Vente d'un terrain nu pas de zonage Vérif. OM 06/12/2023
7	2024 P 1645	25/09/2024	Vente/ mutation	Bandraboua	l'État Français	Particulier	AI	521	U	182 RUE MAHAFIDHOU	241	Non	Terrain	12 890,00 €	53,49 €	Vente d'une parcelle de terrain ; NP le 22/09/2025
8	2025 P 0646	03/03/2025	Vente/ mutation	M'tsamboro	l'État Français	Particulier	AN	65	U	120 RTE JIVA	500	Oui	Terrain	13 200,00 €	26,40 €	Vente d'une parcelle de terrain ; NP le 01/10/2025

Le terme N° 2 sera exclu de la sélection, car comportant l'indication d'un bâti.
L'étude conserve 8 termes de comparaisons.
Les termes conservés présentent une amplitude allant de 15,61 €/M² à 140,06 €/ M². La moyenne se situe à **50,61 €/M².**

***Termes de référence pour la seule commune de BANDRABOUA en zone N, entre 2020 et 2025**

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	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	2021 P 0653	26/02/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	45	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
2	2021 P 0852	30/03/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	41	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
3	2021 P 0853	30/03/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	44	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
4	2021 P 1531	30/06/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	38	N	M'dallah assani	303	Terrain	1 000,00 €	3,30 €	Vente d'une parcelle de terre non constructible avec constituion de servitude de passage fds dominant AH 38 fds servant AH 47 vérif rsh 11-10-2022. Vérif SH 06/09/2024
5	2021 P 2248	30/09/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	36	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'une parcelle de terrain non constructible avec constitution de servitude fds servant AH 47 fds dominant AH 36 vérif rsh 11-10-2022
6	2021 P 2257	30/09/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	46	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'une parcelle de terrain non constructible avec constitution de servitude fds servant AH 47 fds dominant AH 46 vérif rsh 11-10-2022
7	2023 P 0413	16/01/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	42	N	- - M'DALLAH ASSANI	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'une parcelle de terrain NP le 15/04/2025
8	2023 P 0611	03/04/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AI	460	N	M'TSANGAM BOUA	7697	Terrain	12 000,00 €	1,56 €	Vente d'un terrain nu. Vérif SH 09-10-2025.
9	2023 P 1041	22/06/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Société	Particulier	AW	170	N	160 RUE TCHATCHA	214	Terrain	21 088,66 €	98,55 €	figure les ruines d'une maison à usage d'habitation de type 2 démoli par l'accédant sans autorisation d'urbanisme.

Le terme N° sera exclu de la sélection, car comportant l'indication d'un bâti. De surcroît, la valeur au M² paraît disproportionnée par rapport à la tendance observée sur ce marché.

L'étude conserve 8 termes de comparaisons.

Les termes conservés présentent une amplitude allant de 1,56 €/M² à 10,98 €/ M². La moyenne se situe à **8,84 €/M².**

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

La valeur moyenne de la zone A: **9,66 €/M²**
La valeur moyenne de la zone U: **50,61 €/M²**
La valeur moyenne de la zone N: **8,84 €/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.

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Emprise à acquérir (m²)	Nature indicative du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de commerce)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Valeur unitaire €/M²	Valeur vénale par parcelle en €
AX	103	BANDRABOUA	7 748	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	74 845,68
AX	104	BANDRABOUA	4 181	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	40 388,46
AX	105	BANDRABOUA	5 063	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	256 238,43
AX	106	BANDRABOUA	1 378	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	13 311,48
AX	107	BANDRABOUA	1 388	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	70 246,68
AX	113	BANDRABOUA	6 771	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	65 407,86
AX	114	BANDRABOUA	5 977	morale	SMIAM et CDM	U	50,61	302 495,97
AX	165	BANDRABOUA	19	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	183,54
AX	170	BANDRABOUA	807	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	7 795,62
AX	174	BANDRABOUA	2 747	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	26 536,02
AX	175	BANDRABOUA	2 755	morale	SMIAM et CDM	A	9,66	26 613,30
AX	176	BANDRABOUA	2 750	morale	SMIAM et CDM	N	8,84	24 310,00
AX	177	BANDRABOUA	2 752	morale	SMIAM et CDM	N	8,84	24 327,68
AX	178	BANDRABOUA	2 752	morale	SMIAM et CDM	N	8,84	24 327,68
AX	179	BANDRABOUA	2 752	morale	SMIAM et CDM	N	8,84	24 327,68
		TOTAL :	49 840,00				TOTAL :	932 700,72

Le service retiendra, pour valeur vénale, l'odre de grandeur suivant: **933 000 €**.

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 tiers.**

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.

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 Directeur Adjoint

P.O

M. Thierry SCHOTT
Directeur Régional Adjoint
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.

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 : 27214263
Réf OSE : **2025-97602-76138**

Le 08/12/2025

Le Directeur régional des Finances publiques

à

Monsieur le

Président du Conseil Départemental de Mayotte

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien : P76138arcelles en zone A et N

Adresse du bien : BANDRABOUA, 97650 (BK 3 et BK 5)

Valeur : **1 550 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

de consultation :	17/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	17/10/2025

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

Projet d'acquisition à titre gratuit de 19 parcelles entre le CDM et le SMIAM dans le cadre de la liquidation de ce dernier (PV de la délibération du Comité Syndical du 18 avril 2025). Avis rédigé sous réserve de la possibilité pour le SMIAM de disposer de son domaine privé à titre gratuit sans respect des conditions suivantes:
-fourniture par le cessionnaire d'une contrepartie suffisante
-existence d'un intérêt général dans la destination future des biens cédés.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les parcelles sont situées à BANDRABOUA.

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

Aucune information fournie par le consultant.

1

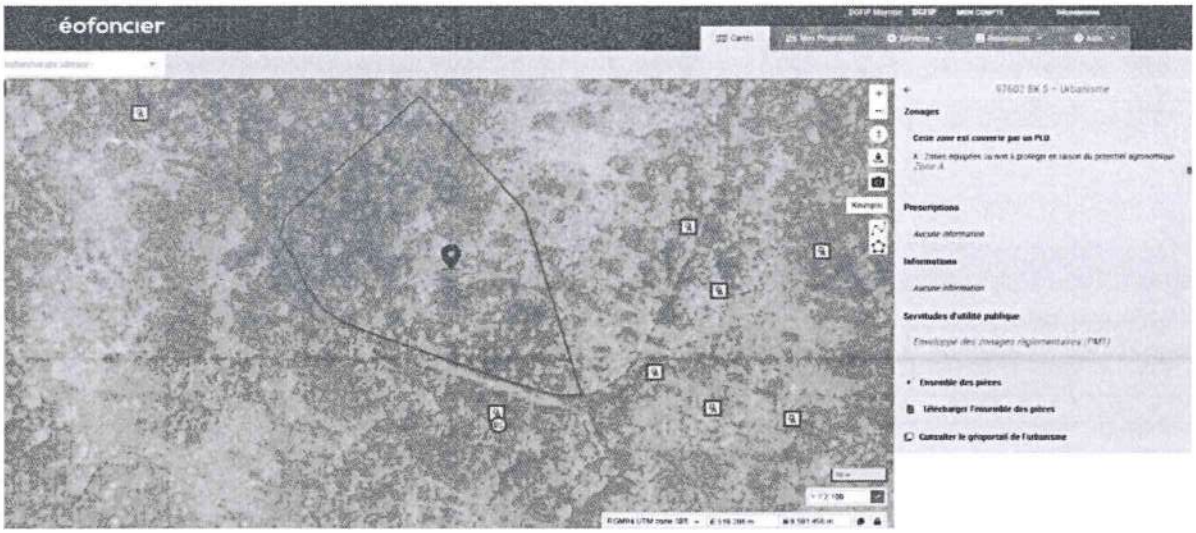
4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Emprise TOTALE	Nature indicative du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de commerce)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Surface impactée par le zonage PLU (%)	Présence de bâti (oui/non)
BK	**3**	BANDRABOUA	**290500**	morale	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	**N**	**139440**	Non
BK	**3**	BANDRABOUA	**290500**	morale	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	**A**	**151060**	Non
BK	**5**	CHIRONGUI	**42772**	morale	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	**A**	**42772**	Non

4.4. Descriptif des biens

Les parcelles sont des grandes contenances et demeurent en état de végétation.
Elles ne sont pas contigues et son situées en dehors de l'agglomération.
Elles sont situées en zone N et U dans l'agglomération de BANDRABOUA, le long de la Route Nationale 1.





5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire (selon nos applications internes) : DEPARTEMENT DE MAYOTTE

5.2. Conditions d'occupation

Aucune informations transmise par le consultant.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Dispositions applicables à la zone A
Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
Article A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites
Sont interdites :
- La construction des bâtiments à usage d'habitation, de bureau, de service, de commerce, d'artisanat, de bureau, de service, de stockage et de loisir.
- Les équipements et infrastructures pour le stockage, la valorisation ou l'élimination des déchets.
- Les champs de panneaux solaires.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES ET FORESTIERES
Il s'agit de zones dont le caractère naturel est à préserver en raison, d'une part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.
Elles comprennent trois types de secteurs :
- Les secteurs repérés par les lettres Ne qui correspondent à des espaces naturels éloignés du littoral.
- Les secteurs repérés par les lettres Nbl qui correspondent à des espaces naturels situés dans la Bande Littorale.
- Les secteurs repérés par les lettres Nps qui correspondent à des espaces naturels de protection stricte.

(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 connue à ce jour
***Termes de référence pour BANDRABOUA-ACOUA-MTSAMBORO, en zone A, entre 2020 et 2025**

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	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	2020 P 1543	Acte n° 2020 0015 du 01/10/2020	Vente/ mutation	Bandraboua	CDM	Particulier	AW AX	AW 0498 / AX 0142 / AX 0143	A	Dzoumogné	15 970	Non	Terrain	143 730,00 €	9,00 €	Mutation , Plusieurs parcelles – reconnaissance de propriété définitive – Aucun local visible cadastre, ni MAJIC. - risque moyen à fort, faible déclivité. Vérif. CJ 06'10'2022
2	2021 P 2020	15/09/2021	Vente/ mutation	M'tsamboro	CDM	Particulier	AS	42	A	Bandrani	3 230	Non	Terrain	29 070,00 €	9,00 €	Vente de terrain nu vérif rsh 14-10-2022
3	2023 P 0448	30/07/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	37	A	ASSANI 97650 BANDRAB	911	Non	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Terrain nu Vérif FSM 19/05/2023

L'étude récense 3 termes de comparaisons.

Les termes conservés présentent une amplitude allant de 9,00 €/M² à 10,98 €/ M². La moyenne se situe à **9,66 €/M².**

***Termes de référence pour la seule commune de BANDRABOUA en zone N, entre 2020 et 2025**

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	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	2021 P 0653	26/02/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	45	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
2	2021 P 0852	30/03/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	41	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
3	2021 P 0853	30/03/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	44	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
4	2021 P 1531	30/06/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	38	N	M'dallah assani	303	Terrain	1 000,00 €	3,30 €	Vente d'une parcelle de terre non constructible avec constituion de servitude de passage fds dominant AH 38 fds servant AH 47 vérif rsh 11-10-2022. Vérif SH 06/09/2024
5	2021 P 2248	30/09/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	36	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'une parcelle de terrain non constructible avec constitution de servitude fds servant AH 47 fds dominant AH 36 vérif rsh 11-10-2022
6	2021 P 2257	30/09/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	46	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'une parcelle de terrain non constructible avec constitution de servitude fds servant AH 47 fds dominant AH 46 vérif rsh 11-10-2022
7	2023 P 0413	16/01/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	42	N	- - M'DALLAH ASSANI	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'une parcelle de terrain NP le 15/04/2025
8	2023 P 0611	03/04/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AI	460	N	M'TSANGAM BOUA	7697	Terrain	12 000,00 €	1,56 €	Vente d'un terrain nu. Vérif SH 09-10-2025.
9	2023 P 1041	22/06/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Société	Particulier	AW	170	N	160 RUE TCHATCHA	214	Terrain	21 088,66 €	98,55 €	figure les ruines d'une maison à usage d'habitation de type 2 démoli par l'accédant sans autorisation d'urbanisme.

Le terme N° 9 sera exclu de la sélection, car comportant l'indication d'un bâti. De surcroît, la valeur au M² paraît disproportionnée par rapport à la tendance observée sur ce marché.

L'étude conserve 8 termes de comparaisons.

Les termes conservés présentent une amplitude allant de 1,56 €/M² à 10,98 €/ M². La moyenne se situe à **8,84 €/M².**

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

La valeur moyenne de la zone A: **9,66 €/M²**.
La valeur moyenne de la zone N: **8,84 €/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.

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

Dans le cas d'espèce, la majorité des termes de comparaisons sont des petites parcelles individuelles avec des caractéristiques qui les distinguent de certains biens à l'étude: des emprises de près de 1 hectare en zonage A. **La très grande surface constitue un facteur limitant fort dans la vente de l'emprise du fait de la rareté des acquéreurs potentiels de ce type de biens, ce qui justifie l'application d'un abattement significatif**.

Il sera donc appliqué un abattement de **50 % pour les parcelles de 7 000 M² et plus.**

Pour rappel, la valeur retenue pour le zonage A est la suivante:

La valeur moyenne de la zone A: **9,66 €/M²**.

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Emprise TOTALE	Nature indicative du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de commerce)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Surface impactée par le zonage PLU (%)	Valeur unitaire en €/ M²	Valeur vénale par parcelle (avec abattement de 50%)
BK	3	BANDRABOUA	290500	morale	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	N	139440	8,84	616 324,80
BK	3	BANDRABOUA	290500	morale	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	A	151060	9,66	729 619,80
BK	5	CHIRONGUI Bandraboua	42772	morale	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	A	42772	9,66	206 588,76
						TOTAL :	333 272,00	TOTAL :	1 552 533,36

Le service retiendra l'ordre de grandeur arrondi suivant comme étant la valeur vénale:

1 550 000 €.

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 tiers.**

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.

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 Directeur Régional Adjoint,

M. Thierry SCHOTT

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.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction Régionale des Finances Publiques De Mayotte

Service local du Domaine

6 avenue de la Préfecture
BP 501
97600 MAMOUDZOU

mél. : drfip976.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hooriyyah MOHAMED
Réf DS : 27319925
Réf OSE : **2025-97602-77861**

Le 20/01/2026

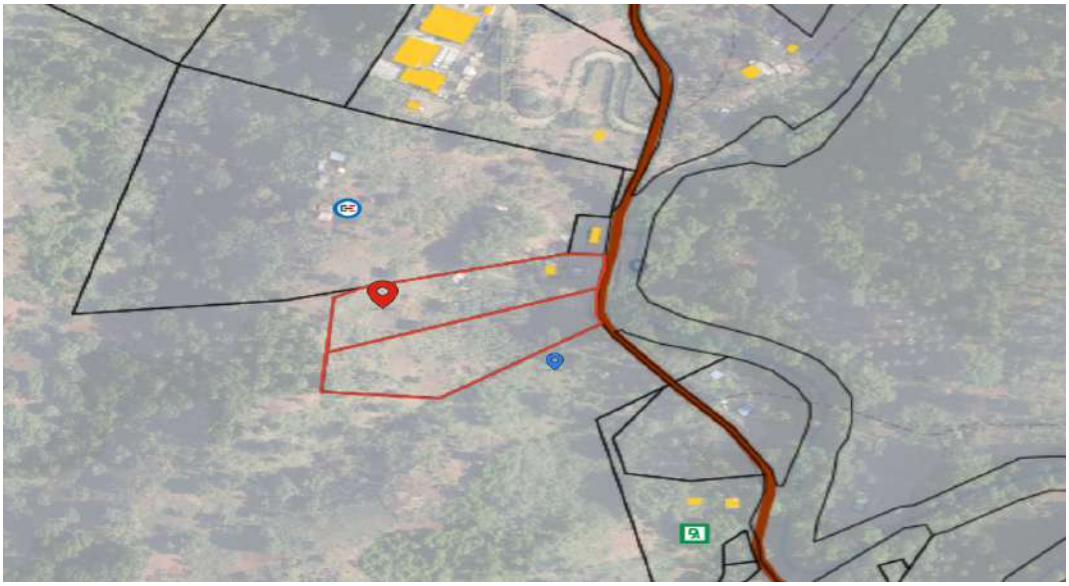
Le Directeur régional des Finances publiques

à
Monsieur le

Président du Conseil Départemental de Mayotte

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :	Parcelles en zone N
Adresse du bien :	BANDRABOUA, 97650 (voir tableau des parcelles)
Valeur :	**De l'ordre de 128 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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 :	23/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	23/10/2025

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 : non soumis au délai d'un mois	☒
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

Projet d'acquisition à titre gratuit de deux parcelles entre le CDM et le SMIAM dans le cadre de la dissolution de ce dernier (PV de la délibération du Comité Syndical du 18 avril 2025).

Avis rédigé sous réserve de la possibilité pour le SMIAM de disposer de son domaine privé à titre gratuit sans les conditions suivantes:
-fourniture par le cessionnaire d'une contrepartie suffisante
-existence d'un intérêt général dans la destination future des biens cédés.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les parcelles sont situées à BANDRABOUA.

1

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

Aucune information fournie par le consultant.

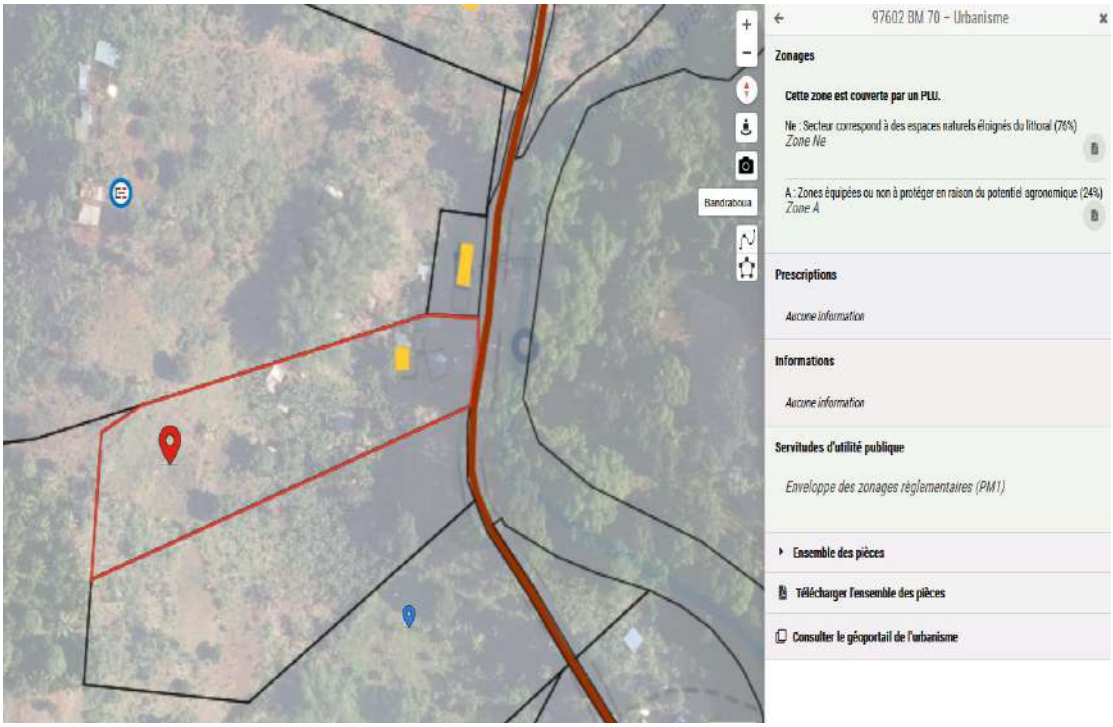
4.3. Références cadastrales

Commune	Section plan	N° de Parcelle	Surface en m²	Zone PLU
BANDRABOUA	BM	39	6 875	N et A
BANDRABOUA	BM	70	5 933	N et A

4.4.3.Descriptif des biens

Il s'agit de plusieurs parcelles de terrain avec plusieurs bâtis apparents sur la parcelle BM 70. Aucune mention de bâti n'étant faite par le consultant, seul le terrain nu sera valorisé.

Elles sont situées en zone naturelle.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire (selon nos applications internes) : DÉPARTEMENT DE MAYOTTE et SMIAM

5.2. Conditions d'occupation

Aucune information transmise par le consultant.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone N

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Il s'agit de zones dont le caractère naturel est à préserver en raison, d'une part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.
Elles comprennent trois types de secteurs :
- Les secteurs repérés par les lettres Ne qui correspondent à des espaces naturels éloignés du littoral.
- Les secteurs repérés par les lettres Nbl qui correspondent à des espaces naturels situés dans la Bande Littorale.
- Les secteurs repérés par les lettres Nps qui correspondent à des espaces naturels de protection stricte.

Zone A

Dispositions applicables à la zone A
Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
Article A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites
Sont interdites :
- La construction des bâtiments à usages d'habitation, de bureau, de service, de commerce, d'artisanat, de bureau, de service, de stockage et de loisir.
- Les équipements et infrastructures pour le stockage, la valorisation ou l'élimination des déchets.
- Les champs de panneaux solaires.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

(Pour le surplus, se référer 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 référence pour la seule commune de BANDRABOUA en zone N, entre 2020 et 2025**

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	Objet de la vente (Qu'est-ce qui est vendu ?)	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.)
2021 P 0653	26/02/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	45	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
2021 P 0852	30/03/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	41	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
2021 P 0853	30/03/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	44	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
2021 P 1531	30/06/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	38	N	M'dallah assani	303	Terrain	1 000,00 €	3,30 €	Vente d'une parcelle de terre non constructible avec constituion de servitude de passage fds dominant AH 38 fds servant AH 47 vérif rsh 11-10-2022. Vérif SH 06/09/2024
2021 P 2248	30/09/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	36	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'une parcelle de terrain non constructible avec constitution de servitude fds servant AH 47 fds dominant AH 36 vérif rsh 11-10-2022
2021 P 2257	30/09/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	46	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'une parcelle de terrain non constructible avec constitution de servitude fds servant AH 47 fds dominant AH 46 vérif rsh 11-10-2022
2023 P 0413	16/01/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	42	N	- - M'DALLAH ASSANI	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain NP le 15/04/2025
2023 P 0611	03/04/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AI	460	N	M'TSANGA MBOUA	400	Terrain	12 000,00 €	30,00 €	Vente d'un terrain nu, avec constitution de servitude. Vérif RM 23/06/2023
2023 P 1041	22/06/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Société	Particulier	AW	170	N	160 RUE TCHATCHA	214	Terrain	21 088,66 €	98,55 €	Acte de vente de parcelle sur laquelle figure les ruines d'une maison à usage d'habitation de type 2 démoli par l'accédant sans autorisation d'urbanisme. Vérif RM 08/08/2023

L'étude de marché supra révèle 9 mutations, ayant eu lieu entre 2020 et 2025 de terrain en zone naturelle dans la commune de Bandraboua.

Les termes N°8 et 9 seront exclus de la sélection, car la valeur au M² paraît disproportionnée par rapport à la tendance observée sur ce marché. De plus le terme N°9 comporte l'indication d'un bâti.

L'étude conserve 7 termes de comparaison.*

Les termes conservés présentent une amplitude allant de 3,30 €/m² à 10,97 €/m². La moyenne se situe à 9,88 €/m² et la médiane à 10,97 €/m². Les parcelles en zone N sont inconstructibles, leurs valeurs sont donc généralement basses.

***Termes de référence pour BANDRABOUA-ACOUA-MTSAMBORO, EN zone A, entre 2020 et 2025**

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	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	2020 P 1543	Acte n° 2020 0015 du 01/10/2020	Vente/ mutation	Bandraboua	CDM	Particulier	AW AX	AW 0498 / AX 0142 / AX 0143	A	Dzoumogné	15 970	Non	Terrain	143 730,00 €	9,00 €	Mutation , Plusieurs parcelles – reconnaissance de propriété définitive – Aucun local visible cadastre, ni MAJIC. - risque moyen à fort, faible déclivité. Vérif. CJ 06'10'2022
2	2021 P 2020	15/09/2021	Vente/ mutation	M'tsamboro	CDM	Particulier	AS	42	A	Bandrani	3 230	Non	Terrain	29 070,00 €	9,00 €	Vente de terrain nu vérif rsh 14-10-2022
3	2023 P 0448	30/07/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	37	A	ASSANI 97650 BANDRAB	911	Non	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Terrain nu Vérif FSM 19/05/2023

En l'absence de termes de comparaison suffisante de terrain nu en zone A, dans la commune de Bandraboua, la recherche des termes de comparaison a été élargie aux communes d'Acoua et M'tsamboro, situées à proximité de la commune de Bandraboua et regroupant les mêmes caractéristiques.

Les termes conservés présentent une amplitude allant de 9,00 €/M² à 10,98 €/ M². La moyenne se situe à **9,66 €/M²**.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

Pour des biens dont la superficie et la configuration subissent des facteurs de moins-values (par exemple, les terrains difficiles d'accès, enclavés, en forte déclivité), ils devront être comparés à des biens présentant les mêmes inconvénients. A défaut de termes pertinents, un abattement sur la valeur des termes de comparaison sera nécessaire.

Cet abattement peut aller jusqu'à 50 %. (Page 9 du guide de l'évaluateur DNID – Mise à jour octobre 2021).

Un abattement de 50 % peut être appliqué pour les parcelles de 10 000 M² et plus s'il y a.

La valeur moyenne de la zone :

- N: 9,88 €/m²
- A : 9,66 €/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.

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 tiers.**

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.

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Emprise à acquérir (m²)	Nature indicative du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de commerce)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Valeur unitaire €/M²	Valeur vénale par parcelle en €
BM	39	BANDRABOUA	4 606	morale	SMIAM et CDM	Ne	10,00 €	46 060,00 €
			2 269			A	10,00 €	22 690,00 €
BM	70	BANDRABOUA	4 509	morale	SMIAM et CDM	Ne	10,00 €	45 090,00 €
			1 424	morale		A	10,00 €	14 240,00 €
		TOTAL :	12808				TOTAL :	128 080,00 €

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'évaluatrice

Hooriyyah MOHAMED



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.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction Régionale des Finances Publiques De Mayotte

Service local du Domaine

6 avenue de la Préfecture
BP 501
97600 MAMOUDZOU

mél. : drfip976.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hooriyyah MOHAMED
Réf DS : 27321367
Réf OSE : **2025-97602-77931**

Le 02/01/2026

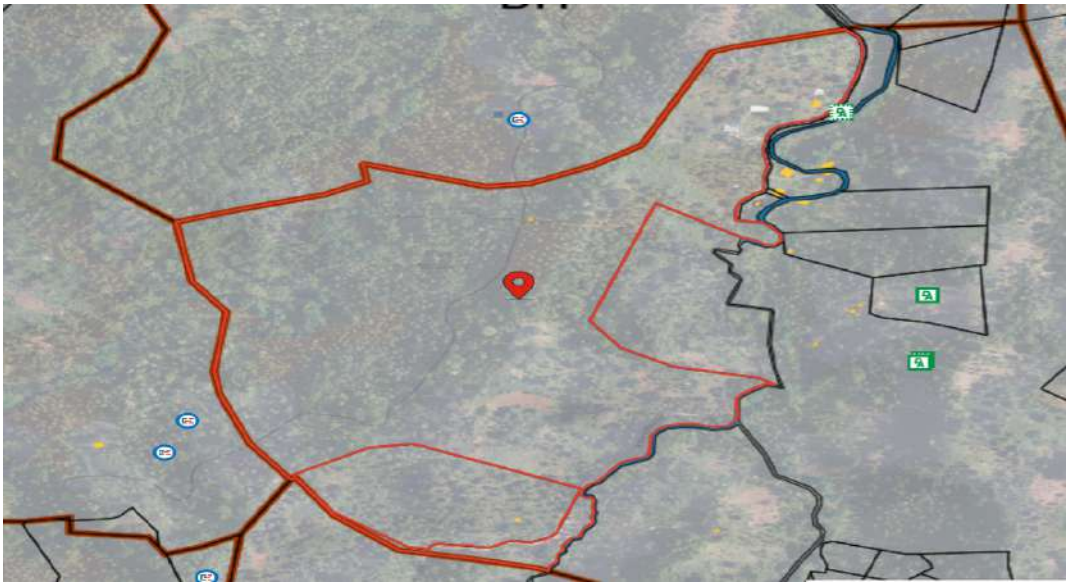
Le Directeur régional des Finances publiques

à
Monsieur le

Président du Conseil Départemental de Mayotte

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :	Parcelles en zone N
Adresse du bien :	BANDRABOUA, 97650 (voir tableau des parcelles)
Valeur :	**De l'ordre de 1 920 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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 :	23/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	23/10/2025

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 : non soumis au délai d'un mois	☒
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

Projet d'acquisition à titre gratuit d'une parcelle entre le CDM et le SMIAM dans le cadre de la dissolution de ce dernier (PV de la délibération du Comité Syndical du 18 avril 2025).

Avis rédigé sous réserve de la possibilité pour le SMIAM de disposer de son domaine privé à titre gratuit sans les conditions suivantes:
-fourniture par le cessionnaire d'une contrepartie suffisante
-existence d'un intérêt général dans la destination future des biens cédés.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La parcelle est située à BANDRABOUA.

1

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

Aucune information fournie par le consultant.

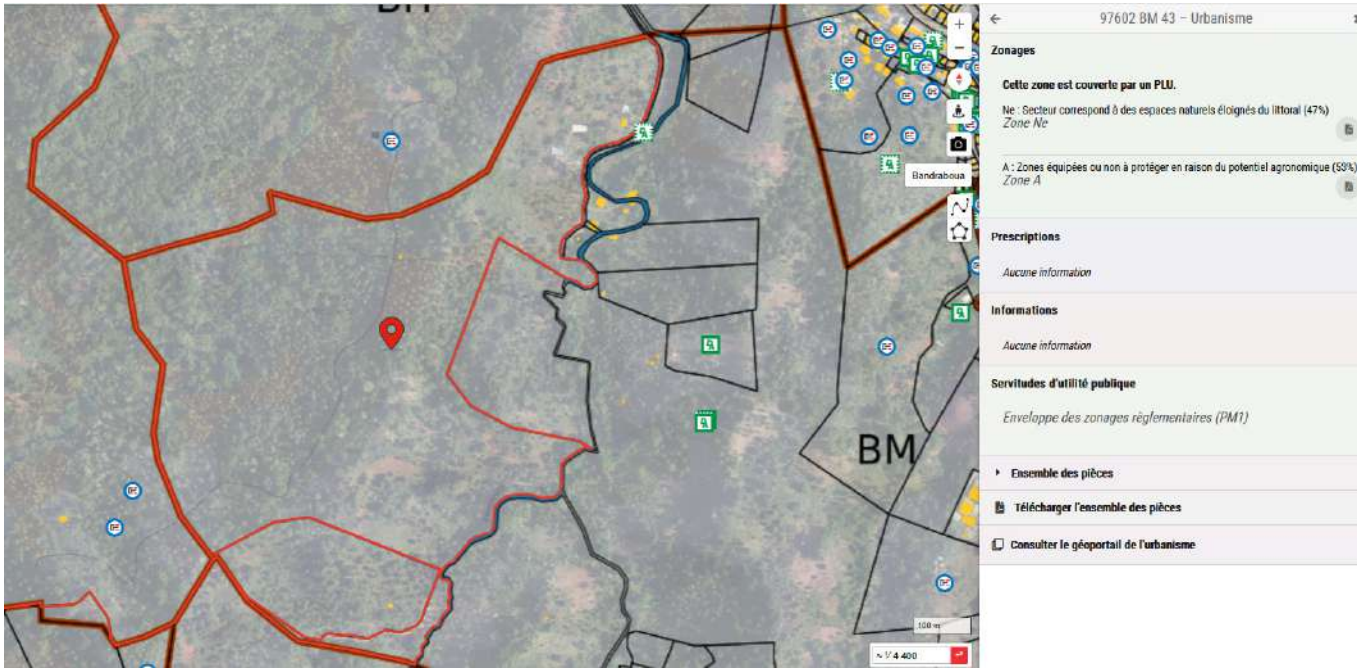
4.3. Références cadastrales

Commune	Section plan	N° de Parcelle	Surface en m²	Zone PLU
BANDRABOUA	BM	43	393 305	N

4.4.3.Descriptif des biens

Il s'agit d'une parcelle de terrain sans bâti apparent sur la parcelle.

Elle est située en zone naturelle.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire (selon nos applications internes) : DÉPARTEMENT DE MAYOTTE et SMIAM

5.2. Conditions d'occupation

Aucune information transmise par le consultant.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone N

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES
Il s'agit de zones dont le caractère naturel est à préserver en raison, d'une part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elles comprennent trois types de secteurs :
- Les secteurs repérés par les lettres Ne qui correspondent à des espaces naturels éloignés du littoral.
- Les secteurs repérés par les lettres Nbl qui correspondent à des espaces naturels situés dans la Bande Littorale.
- Les secteurs repérés par les lettres Nps qui correspondent à des espaces naturels de protection stricte.

Zone A

Dispositions applicables à la zone A
Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
Article A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites
Sont interdites :
- La construction des bâtiments à usages d'habitation, de bureau, de service, de commerce, d'artisanat, de bureau, de service, de stockage et de loisir.
- Les équipements et infrastructures pour le stockage, la valorisation ou l'élimination des déchets.
- Les champs de panneaux solaires.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

(Pour le surplus, se référer 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 référence pour la seule commune de BANDRABOUA en zone N, entre 2020 et 2025**

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	Objet de la vente (Qu'est-ce qui est vendu ?)	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PV/S ou si bâti PV/SUp	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
2021 P 0653	26/02/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	45	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
2021 P 0852	30/03/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	41	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
2021 P 0853	30/03/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	44	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
2021 P 1531	30/06/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	38	N	M'dallah assani	303	Terrain	1 000,00 €	3,30 €	Vente d'une parcelle de terre non constructible avec constituion de servitude de passage fds dominant AH 38 fds servant AH 47 vérif rsh 11-10-2022. Vérif SH 06/09/2024
2021 P 2248	30/09/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	36	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'une parcelle de terrain non constructible avec constitution de servitude fds servant AH 47 fds dominant AH 36 vérif rsh 11-10-2022
2021 P 2257	30/09/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	46	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'une parcelle de terrain non constructible avec constitution de servitude fds servant AH 47 fds dominant AH 46 vérif rsh 11-10-2022
2023 P 0413	16/01/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	42	N	- - M'DALLAH ASSANI	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain NP le 15/04/2025
2023 P 0611	03/04/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AI	460	N	M'TSANGA MBOUA	400	Terrain	12 000,00 €	30,00 €	Vente d'un terrain nu, avec constitution de servitude. Vérif RM 23/06/2023
2023 P 1041	22/06/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Société	Particulier	AW	170	N	160 RUE TCHATCHA	214	Terrain	21 088,66 €	98,55 €	Acte de vente de parcelle sur laquelle figure les ruines d'une maison à usage d'habitation de type 2 démoli par l'accédant sans autorisation d'urbanisme. Vérif RM 08/08/2023

L'étude de marché supra révèle 9 mutations, ayant eu lieu entre 2020 et 2025 de terrain en zone naturelle dans la commune de Bandraboua.

Les termes N°8 et 9 seront exclus de la sélection, car la valeur au M² paraît disproportionnée par rapport à la tendance observée sur ce marché. De plus le terme N°9 comporte l'indication d'un bâti.

L'étude conserve 7 termes de comparaison.
Les termes conservés présentent une amplitude allant de 3,30 €/m² à 10,97 €/m². La moyenne se situe à 9,88 €/m² et la médiane à 10,97 €/m². Les parcelles en zone N sont inconstructibles, leurs valeurs sont donc généralement basses.

***Termes de référence pour BANDRABOUA-ACOUA-MTSAMBORO, EN zone A, entre 2020 et 2025**

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	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	2020 P 1543	Acte n° 2020 0015 du 01/10/2020	Vente/ mutation	Bandraboua	CDM	Particulier	AW AX	AW 0498 / AX 0142 / AX 0143	A	Dzoumogné	15 970	Non	Terrain	143 730,00 €	9,00 €	Mutation , Plusieurs parcelles – reconnaissance de propriété définitive – Aucun local visible cadastre, ni MAJIC. - risque moyen à fort, faible déclivité. Vérif. CJ 06'10'2022
2	2021 P 2020	15/09/2021	Vente/ mutation	M'tsamboro	CDM	Particulier	AS	42	A	Bandrani	3 230	Non	Terrain	29 070,00 €	9,00 €	Vente de terrain nu vérif rsh 14-10-2022
3	2023 P 0448	30/07/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	37	A	ASSANI 97650 BANDRAB	911	Non	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Terrain nu Vérif FSM 19/05/2023

En l'absence de termes de comparaison suffisante de terrain nu en zone A, dans la commune de Bandraboua, la recherche des termes de comparaison a été élargie aux communes d'Acoua et M'tsamboro, situées à proximité de la commune de Bandraboua et regroupant les mêmes caractéristiques.

Les termes conservés présentent une amplitude allant de 9,00 €/M² à 10,98 €/ M². La moyenne se situe à **9,66 €/M².**

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

Pour des biens dont la superficie et la configuration subissent des facteurs de moins-values (par exemple, les terrains difficiles d'accès, enclavés, en forte déclivité), ils devront être comparés à des biens présentant les mêmes inconvénients. A défaut de termes pertinents, un abattement sur la valeur des termes de comparaison sera nécessaire.

Cet abattement peut aller jusqu'à 50 %. (Page 9 du guide de l'évaluateur DNID – Mise à jour Octobre 2021).

Dans le cas d'espèce, la majorité des termes de comparaisons sont des petites parcelles individuelles avec des caractéristiques qui les distinguent du bien à l'étude : une emprise de plus de 1 hectare en zonage N. La très grande surface constitue un facteur limitant fort dans la vente de l'emprise du fait de la rareté des acquéreurs potentiels de ce type de biens, ce qui justifie l'application d'un abattement significatif.

Il sera donc appliqué un abattement de 50 % pour les parcelles de 10 000 m² et plus.

La valeur moyenne de la zone :

- N: 9,88 €/m²
- A : 9,66 €/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.

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 tiers.**

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.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Emprise à acquérir (m²)	Nature indicative du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de commerce)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Valeur unitaire €/M²	Valeur après Abattement	Valeur vénale par parcelle en €
BM	43	BANDRABOUA	184 853	morale	SMIAM et CDM	Ne	9,88 €	4,94 €	913 173,82 €
			208 452			A	9,66 €	4,83 €	1 006 823,16 €
		TOTAL :	393305				TOTAL :		1 919 996,98 €

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.

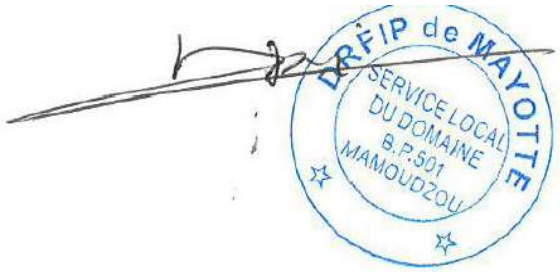
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

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'évaluatrice

MOHAMED Hooriyyah



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.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction Régionale des Finances Publiques De Mayotte

Service local du Domaine

6 avenue de la Préfecture
BP 501
97600 MAMOUDZOU

mél. : drfip976.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hooriyyah MOHAMED
Réf DS : 27324438
Réf OSE : **2025-97602-77954**

Le 02/01/2026

Le Directeur régional des Finances publiques

à
Monsieur le

Président du Conseil Départemental de Mayotte

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :	Parcelles en zone N
Adresse du bien :	BANDRABOUA, 97650 (voir tableau des parcelles)
Valeur :	**De l'ordre de 254 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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 :	23/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	23/10/2025

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 : non soumis au délai d'un mois	☒
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

Projet d'acquisition à titre gratuit d'une parcelle entre le CDM et le SMIAM dans le cadre de la dissolution de ce dernier (PV de la délibération du Comité Syndical du 18 avril 2025).

Avis rédigé sous réserve de la possibilité pour le SMIAM de disposer de son domaine privé à titre gratuit sans les conditions suivantes:
-fourniture par le cessionnaire d'une contrepartie suffisante
-existence d'un intérêt général dans la destination future des biens cédés.

1

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La parcelle est située à BANDRABOUA.

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

Aucune information fournie par le consultant.

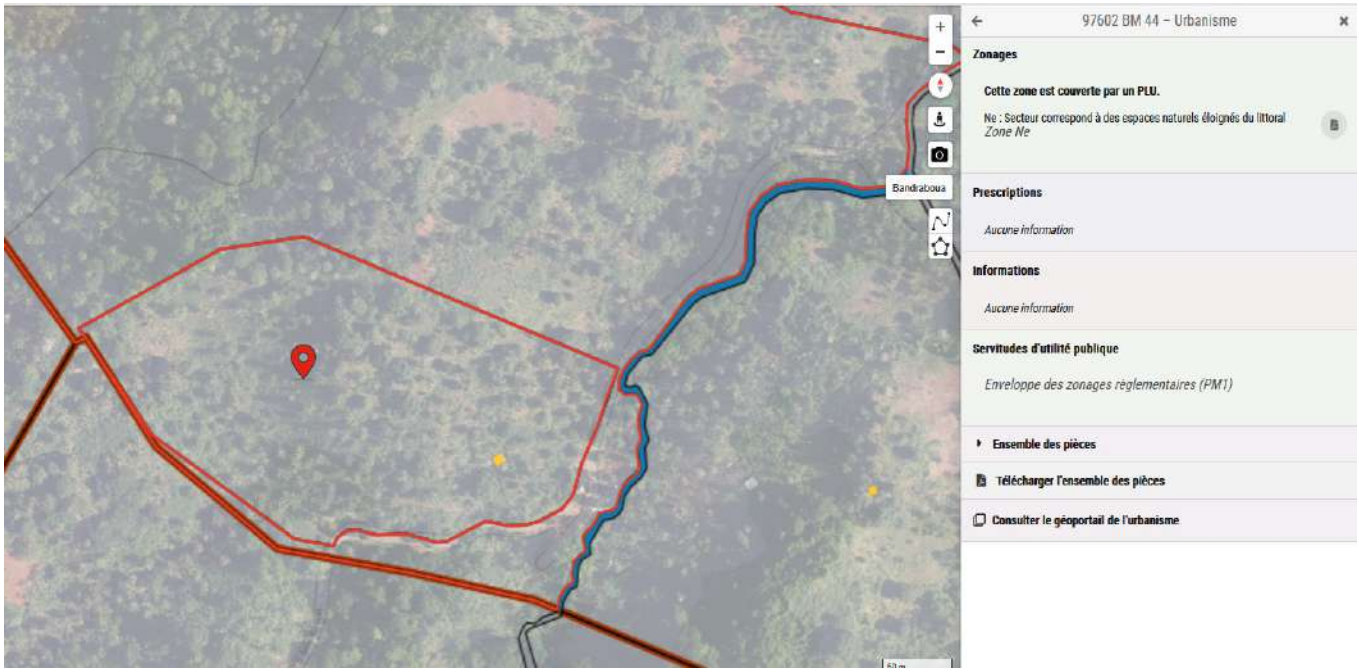
4.3. Références cadastrales

Commune	Section plan	N° de Parcelle	Surface en m²	Zone PLU
BANDRABOUA	BM	44	51 476	N

4.4.3.Descriptif des biens

Il s'agit d'une parcelle de terrain avec un bâti apparent sur la parcelle.

Elle est située en zone naturelle.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire (selon nos applications internes) : DÉPARTEMENT DE MAYOTTE et SMIAM

5.2. Conditions d'occupation

Aucune information transmise par le consultant.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone N

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES
Il s'agit de zones dont le caractère naturel est à préserver en raison, d'une part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.
Elles comprennent trois types de secteurs :
- Les secteurs repérés par les lettres Ne qui correspondent à des espaces naturels éloignés du littoral.
- Les secteurs repérés par les lettres Nbl qui correspondent à des espaces naturels situés dans la Bande Littorale.
- Les secteurs repérés par les lettres Nps qui correspondent à des espaces naturels de protection stricte.

(Pour le surplus, se référer 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 référence pour la seule commune de BANDRABOUA en zone N, entre 2020 et 2025**

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	Objet de la vente (Qu'est-ce qui est vendu ?)	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.)
2021 P 0653	26/02/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	45	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
2021 P 0852	30/03/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	41	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
2021 P 0853	30/03/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	44	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
2021 P 1531	30/06/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	38	N	M'dallah assani	303	Terrain	1 000,00 €	3,30 €	Vente d'une parcelle de terre non constructible avec constituion de servitude de passage fds dominant AH 38 fds servant AH 47 vérif rsh 11-10-2022. Vérif SH 06/09/2024
2021 P 2248	30/09/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	36	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'une parcelle de terrain non constructible avec constitution de servitude fds servant AH 47 fds dominant AH 36 vérif rsh 11-10-2022
2021 P 2257	30/09/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	46	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'une parcelle de terrain non constructible avec constitution de servitude fds servant AH 47 fds dominant AH 46 vérif rsh 11-10-2022
2023 P 0413	16/01/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	42	N	- - M'DALLAH ASSANI	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain NP le 15/04/2025
2023 P 0611	03/04/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AI	460	N	M'TSANGA MBOUA	400	Terrain	12 000,00 €	30,00 €	Vente d'un terrain nu, avec constitution de servitude. Vérif RM 23/06/2023
2023 P 1041	22/06/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Société	Particulier	AW	170	N	160 RUE TCHATCHA	214	Terrain	21 088,66 €	98,55 €	Acte de vente de parcelle sur laquelle figure les ruines d'une maison à usage d'habitation de type 2 démoli par l'accédant sans autorisation d'urbanisme. Vérif RM 08/08/2023

L'étude de marché supra révèle 9 mutations, ayant eu lieu entre 2020 et 2025 de terrain en zone naturelle dans la commune de Bandraboua.

Les termes N°8 et 9 seront exclus de la sélection, car la valeur au M² paraît disproportionnée par rapport à la tendance observée sur ce marché. De plus le terme N°9 comporte l'indication d'un bâti.

L'étude conserve 7 termes de comparaison.
Les termes conservés présentent une amplitude allant de 3,30 €/m² à 10,97 €/m². La moyenne se situe à 9,88 €/m² et la médiane à 10,97 €/m². Les parcelles en zone N sont inconstructibles, leurs valeurs sont donc généralement basses.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

Pour des biens dont la superficie et la configuration subissent des facteurs de moins-values (par exemple, les terrains difficiles d'accès, enclavés, en forte déclivité), ils devront être comparés à des biens présentant les mêmes inconvénients. A défaut de termes pertinents, un abattement sur la valeur des termes de comparaison sera nécessaire.

Cet abattement peut aller jusqu'à 50 %. (Page 9 du guide de l'évaluateur DNID – Mise à jour Octobre 2021).

Dans le cas d'espèce, la majorité des termes de comparaisons sont des petites parcelles individuelles avec des caractéristiques qui les distinguent du bien à l'étude : une emprise de plus de 1 hectare en zonage N.

La très grande surface constitue un facteur limitant fort dans la vente de l'emprise du fait de la rareté des acquéreurs potentiels de ce type de biens, ce qui justifie l'application d'un abattement significatif.

Il sera donc appliqué un abattement de 50 % pour les parcelles dont la superficie est supérieure à 10 000 m².

La valeur moyenne de la zone :

- N: 9,88 €/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.

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 tiers.**

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.

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Emprise à acquérir (m²)	Nature indicative du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de commerce)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Valeur unitaire €/M²	Valeur après Abattement	Valeur vénale par parcelle en €
BM	44	BANDRABOUA	51 476	morale	SMIAM et CDM	Ne	9,88 €	4,94 €	254 291,44 €
		TOTAL :	51476				TOTAL :		254 291,44 €

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'évaluatrice

Hooriyyah MOHAMED



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.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction Régionale des Finances Publiques De Mayotte

Service local du Domaine
6 avenue de la Préfecture
BP 501
97600 MAMOUDZOU
mél. : drfip976.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hooriyyah MOHAMED
Réf DS : 27343166
Réf OSE : **2025-97602-78264**

Le 09/01/2025

Le Directeur régional des Finances publiques

à

Monsieur le Président du Conseil Départemental

AVIS DE VALEUR VENALE

Objet : Demande d'évaluation dans le cadre d'une opération de régularisation rentrant dans le cadre de la convention signée entre le Département et le Service Local du Domaine en octobre 2020

Affaire suivie par : DJADJOU Zaina,Evaluateur d'avis de Valeurs Vénales
Téléphone : 0639 21 29 42, E-mail : zaina.djadjou@cg976.fr

Référence interne : Dossier : 2024-0269
Régularisation au profit de la société MADI Transit Transport représenté par MADI Mahamoudou et HALIDI Mazena de la parcelle BO 43 A, d'une superficie de 4000 m² sise à Mitséni, commune de BANDRABOUA dans le cadre de la procédure de régularisation foncière du Département passé avec avis favorable en Commission Patrimoine et Foncier du 31/07/2025.

Par saisine du 24 octobre 2025 effectuée via la plateforme « demarches-simplifiees.fr », vous demandez l'avis du domaine pour les immeubles suivants :

Commune	Section plan	N° de Parcelle	Surface en m²	Zone PLU
BANDRABOUA	BO	43	4 000	A

La valeur retenue par le service est de **32 400 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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

La durée de validité de la présente lettre-avis est de **12 mois.**

Hooriyyah MOHAMED

DRFIP de MAYOTTE SERVICE LOCAL DU DOMAINE B.P.501 MAMOUDZOU

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction Régionale des Finances Publiques De Mayotte

Service local du Domaine

6 avenue de la Préfecture
BP 501
97600 MAMOUDZOU

mél. : drfip976.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hooriyyah MOHAMED
Réf DS : 27377792
Réf OSE : **2025-97602-78662**

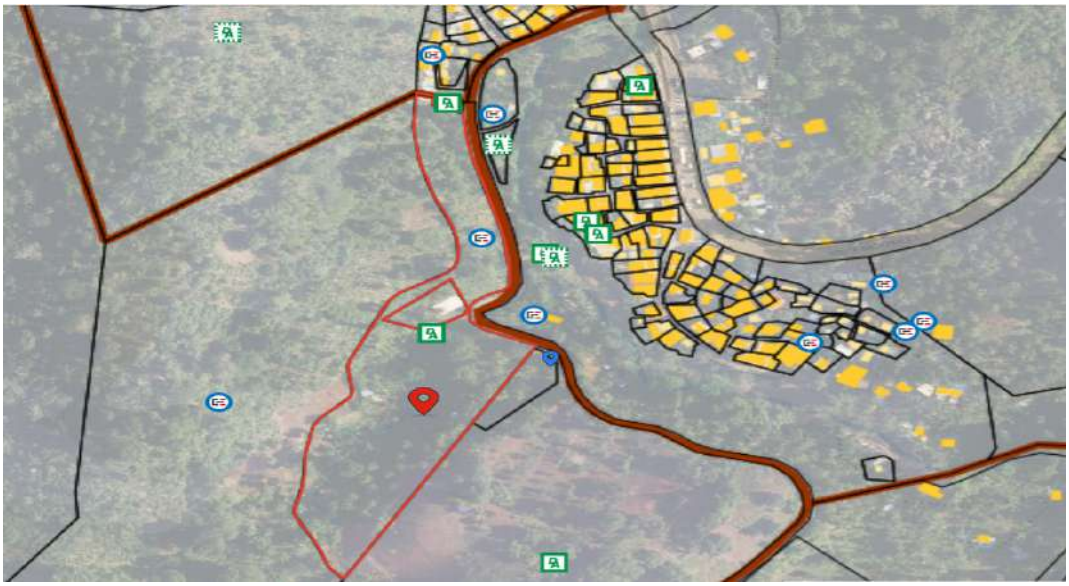
Le 06/01/2026

Le Directeur régional des Finances publiques

à
Monsieur le
Président du Conseil Départemental de Mayotte

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :	Parcelles en zone N
Adresse du bien :	BANDRABOUA, 97650 (voir tableau des parcelles)
Valeur :	**De l'ordre de 146 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

de consultation :	27/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	27/10/2025

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 : non soumis au délai d'un mois	☒
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

Projet d'acquisition à titre gratuit de deux parcelles entre le CDM et le SMIAM dans le cadre de la liquidation judiciaire de ce dernier (PV de la délibération du Comité Syndical du 18 avril 2025).

Avis rédigé sous réserve de la possibilité pour le SMIAM de disposer de son domaine privé à titre gratuit sans les conditions suivantes:
-fourniture par le cessionnaire d'une contrepartie suffisante
-existence d'un intérêt général dans la destination future des biens cédés.

1

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les parcelles sont situées à BANDRABOUA.

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

Aucune information fournie par le consultant.

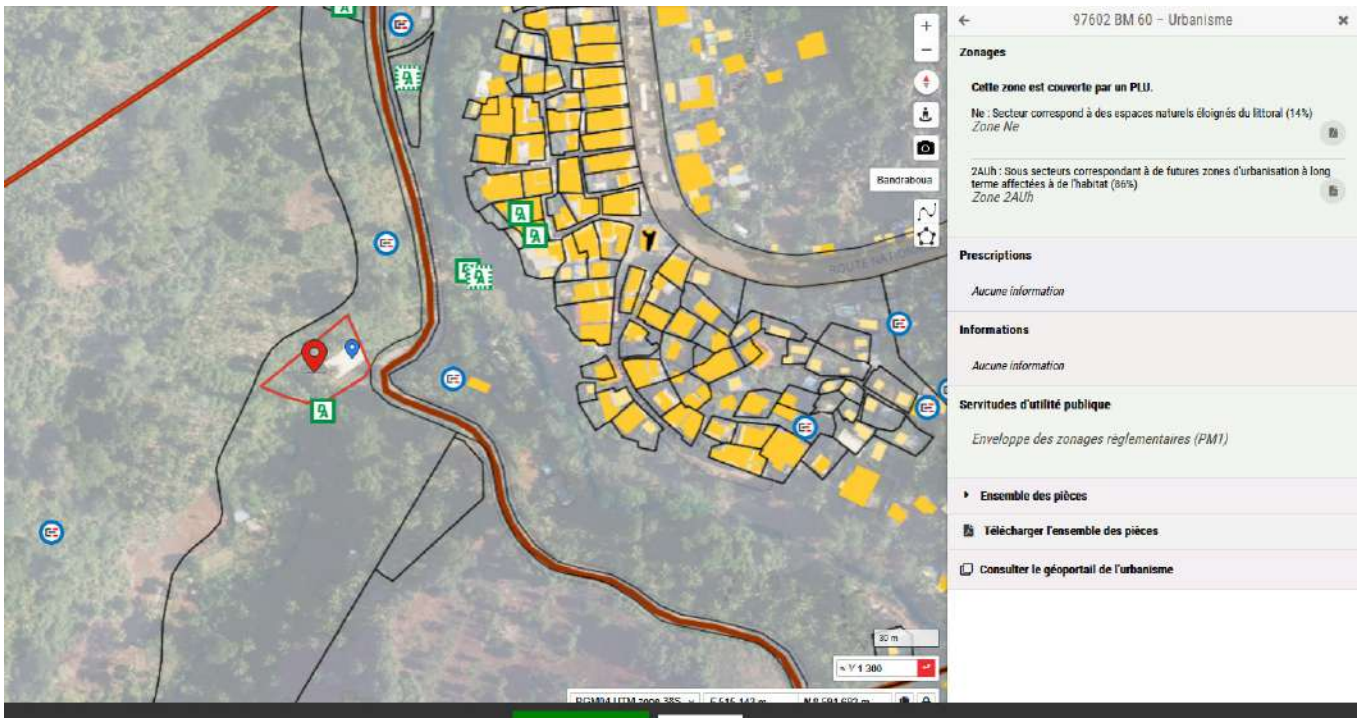
4.3. Références cadastrales

Commune	Section plan	N° de Parcelle	Surface en m²	Zone PLU
BANDRABOUA	BM	59	20 382	AU ET N
BANDRABOUA	BM	60	1 055	AU ET N

4.4.3.Descriptif des biens

Il s'agit de deux parcelles de terrains avec un bâti apparent sur la parcelle BM 59.

Elles sont situées en zone naturelle et à urbanisée.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire (selon nos applications internes) : DÉPARTEMENT DE MAYOTTE et SMIAM

5.2. Conditions d'occupation

Aucune information transmise par le consultant.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone N

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES
Il s'agit de zones dont le caractère naturel est à préserver en raison, d'une part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.
Elles comprennent trois types de secteurs :
- Les secteurs repérés par les lettres Ne qui correspondent à des espaces naturels éloignés du littoral.
- Les secteurs repérés par les lettres Nbl qui correspondent à des espaces naturels situés dans la Bande Littorale.
- Les secteurs repérés par les lettres Nps qui correspondent à des espaces naturels de protection stricte.

Zone 2Au :

l s'agit de secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Essentiellement dédiées à recevoir de l'habitat, des commerces et des équipements publics de proximité, ces zones constitueront également des secteurs pour des activités économiques et des secteurs pour des équipements publics d'échelle communale et intercommunale.

Elles comprennent deux types de secteurs :

- Les secteurs repérés par les lettres 1AU qui correspondent à des zones d'extensions urbaines pouvant être immédiatement ouvertes à l'urbanisation en raison : de l'existence, dans leur périphérie immédiate, de voies publiques et de réseaux d'eau potable et d'électricité d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ; de l'absence d'un quelconque aléa naturel fort.

Les constructions y sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation d'équipements internes à la zone.

- Les secteurs repérés par les lettres 2AU qui correspondent à de futures zones d'extensions urbaines inconstructibles en l'état du fait de l'éloignement des voies publiques et des réseaux d'eau potable et d'électricité ainsi qu'en raison de l'existence d'un ou plusieurs aléas naturels internes à la zone

(Pour le surplus, se référer 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 référence pour la seule commune de BANDRABOUA en zone N, entre 2020 et 2025**

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	Objet de la vente (Qu'est-ce qui est vendu ?)	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PV/S ou si bâti PV/SLO	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
2021 P 0653	26/02/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	45	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
2021 P 0852	30/03/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	41	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
2021 P 0853	30/03/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	44	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
2021 P 1531	30/06/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	38	N	M'dallah assani	303	Terrain	1 000,00 €	3,30 €	Vente d'une parcelle de terre non constructible avec constituion de servitude de passage fds dominant AH 38 fds servant AH 47 vérif rsh 11-10-2022. Vérif SH 06/09/2024
2021 P 2248	30/09/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	36	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'une parcelle de terrain non constructible avec constitution de servitude fds servant AH 47 fds dominant AH 36 vérif rsh 11-10-2022
2021 P 2257	30/09/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	46	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'une parcelle de terrain non constructible avec constitution de servitude fds servant AH 47 fds dominant AH 46 vérif rsh 11-10-2022
2023 P 0413	16/01/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	42	N	- - M'DALLAH ASSANI	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain NP le 15/04/2025
2023 P 0611	03/04/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AI	460	N	M'TSANGA MBOUA	400	Terrain	12 000,00 €	30,00 €	Vente d'un terrain nu, avec constitution de servitude. Vérif RM 23/06/2023
2023 P 1041	22/06/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Société	Particulier	AW	170	N	160 RUE TCHATCHA	214	Terrain	21 088,66 €	98,55 €	Acte de vente de parcelle sur laquelle figure les ruines d'une maison à usage d'habitation de type 2 démoli par l'accédant sans autorisation d'urbanisme. Vérif RM 08/08/2023

L'étude de marché supra révèle 9 mutations, ayant eu lieu entre 2020 et 2025 de terrain en zone naturelle dans la commune de Bandraboua.

Les termes N°8 et 9 seront exclus de la sélection, car la valeur au M² paraît disproportionnée par rapport à la tendance observée sur ce marché. De plus le terme N°9 comporte l'indication d'un bâti.

L'étude conserve 7 termes de comparaison.
Les termes conservés présentent une amplitude allant de 3,30 €/m² à 10,97 €/m². La moyenne se situe à 9,88 €/m² et la médiane à 10,97 €/m². Les parcelles en zone N sont inconstructibles, leurs valeurs sont donc généralement basses.

*** Termes de comparaison zone AU BANDRABOUA-ACOUA-MTSAMBORO, en zone Au, en 2025**

Référence CPI de l'acte	Date	Vente/mutation	Commune	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage au PLU simplifié (U, AU, A, N)	Adresse	Superficie (S) du terrain de la parcelle en m²	Objet de la vente (Qu'est-ce qui est vendu?)	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.)
2025 P 0084	29/01/2025	Vente/mutation	Koungou	AR	202	2AU	- - LOTISSEMENT D'ACHERY	402	Terrain	15 000,00 €	37,31 €	Vente d'un terrain ; NP le 25/09/2025
2025 P 0209	13/02/2025	Vente/mutation	Koungou	BC	102	2AU	25 RUE DJADJA -	427	Terrain	60 000,00 €	140,52 €	Vente d'un terrain NP le 05/05/2025
2025 P 0468	09/12/2024	Vente/mutation	Koungou		AD 897 AL 350	2AU	- - BANDRANI	641	Terrain	23 076,00 €	36,00 €	Vente de parcelles de terrain ; NP le 30/09/2025
2025 P 0528	21/03/2025	Jugement d'expropriation	Koungou	BO	545	2AU	- - NAMOHAKOU	640	Terrain	34 485,00 €	53,88 €	Expropriation d'un terrain ; NP le 05/06/2025
2025 P 0529	21/03/2025	Jugement d'expropriation	Koungou	BO	552	2AU	- - NAMOHAKOU	534	Terrain	9 984,32 €	18,70 €	Expropriation d'un terrain ; NP le 03/07/2025
2025 P 0531	21/03/2025	Jugement d'expropriation	Koungou	BN	57	2AU	- - VILLAGE DE KOUNGOU	1095	Terrain	49 053,68 €	44,80 €	Expropriation d'un terrain ; NP le 05/06/2025
2025 P 0532	21/03/2025	Jugement d'expropriation	Koungou	BO	551	2AU	- - NAMOHAKOU	500	Terrain	8 196,50 €	16,39 €	Expropriation d'un terrain ; NP le 05/06/2025
2025 P 0533	21/03/2025	Jugement d'expropriation	Koungou	BO	546/547/548/549/ 550/554/555/625	2AU	- - NAMOHAKOU	43404	Terrain	1 418 180,10 €	32,67 €	Expropriation de parcelles de terrain ; NP le 05/06/2025

En l'absence de termes de comparaison suffisante de terrain en zone Au, dans la commune de Bandraboua, la recherche des termes de comparaison a été élargie aux communes d'Acoua et M'tsamboro et Koungou, situées à proximité de la commune de Bandraboua et regroupant les mêmes caractéristiques.

Les termes conservés présentent une amplitude allant de 16,39 €/M² à 53,88 €/ M².
La moyenne se situe à **47,53 €/M².**

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

Pour des biens dont la superficie et la configuration subissent des facteurs de moins-values (par exemple, les terrains difficiles d'accès, enclavés, en forte déclivité), ils devront être comparés à des biens présentant les mêmes inconvénients. A défaut de termes pertinents, un abattement sur la valeur des termes de comparaison sera nécessaire.

Cet abattement peut aller jusqu'à 50 %. (Page 9 du guide de l'évaluateur DNID – Mise à jour Octobre 2021).

Dans le cas d'espèce, la majorité des termes de comparaisons sont des petites parcelles individuelles avec des caractéristiques qui les distinguent de l'un des biens à l'étude : une emprise de plus de 1 hectare en zonage N.
La très grande surface constitue un facteur limitant fort dans la vente de l'emprise du fait de la rareté des acquéreurs potentiels de ce type de biens, ce qui justifie l'application d'un abattement significatif.

Il sera donc appliqué un abattement de 50 % pour les parcelles de 10 000 m² et plus.

La valeur moyenne de la zone :

- N : 9,88 €/m²
- AU : 47,53 € / m² / arrondie à **47 €/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.

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 tiers.**

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.

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Emprise à acquérir (m²)	Nature indicative du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de commerce)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Valeur unitaire €/M²	Valeur après Abattement	Valeur vénale par parcelle en €
BM	59	BANDRABOUA	12 025	morale	SMIAM et CDM	Ne	9,88 €	5,00 €	60 125,00 €
			8 357			Au	47,00 €	5,00 €	41 785,00 €
BM	60	BANDRABOUA	148	morale	SMIAM et CDM	Ne	9,88 €		1 462,24 €
			907			Au	47,00 €		42 629,00 €
		TOTAL :	21437				TOTAL :		146 001,24 €

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'évaluatrice

L'évaluatrice
Hooriyyah MOHAMED



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.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction Régionale des Finances Publiques De Mayotte

Service local du Domaine

6 avenue de la Préfecture
BP 501
97600 MAMOUDZOU

mél. : drfip976.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hooriyyah MOHAMED
Réf DS : 27378029
Réf OSE : **2025-97602-78668**

Le 02/01/2026

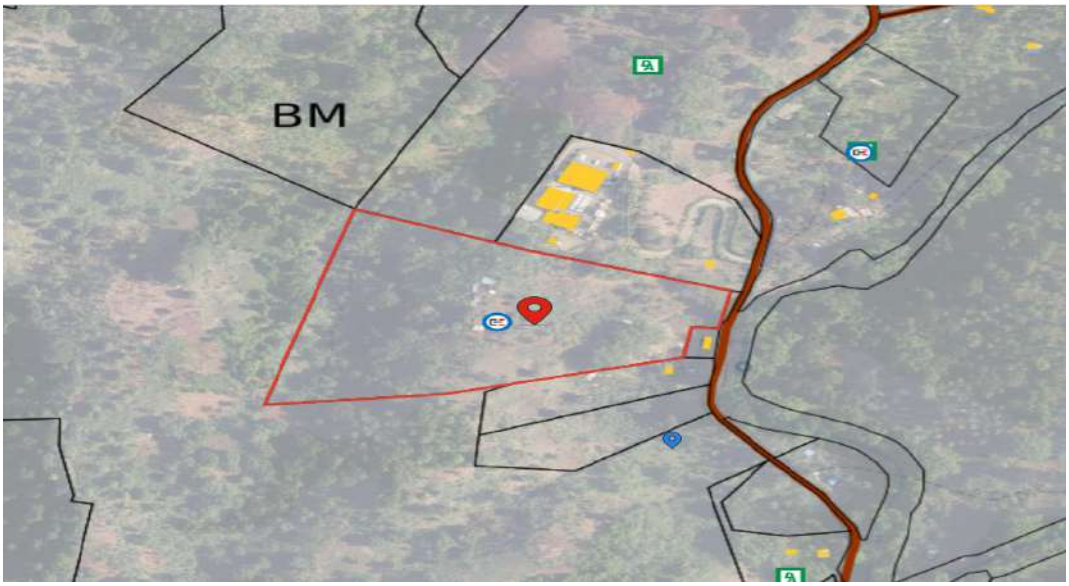
Le Directeur régional des Finances publiques

à
Monsieur le

Président du Conseil Départemental de Mayotte

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :	Parcelles en zone N
Adresse du bien :	BANDRABOUA, 97650 (voir tableau des parcelles)
Valeur :	**De l'ordre de 191 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

de consultation :	27/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	27/10/2025

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 : non soumis au délai d'un mois	☒
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

Projet d'acquisition à titre gratuit de deux parcelles entre le CDM et le SMIAM dans le cadre de la dissolution de ce dernier (PV de la délibération du Comité Syndical du 18 avril 2025).

Avis rédigé sous réserve de la possibilité pour le SMIAM de disposer de son domaine privé à titre gratuit sans les conditions suivantes:
-fourniture par le cessionnaire d'une contrepartie suffisante
-existence d'un intérêt général dans la destination future des biens cédés.

1

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les parcelles sont situées à BANDRABOUA.

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

Aucune information fournie par le consultant.

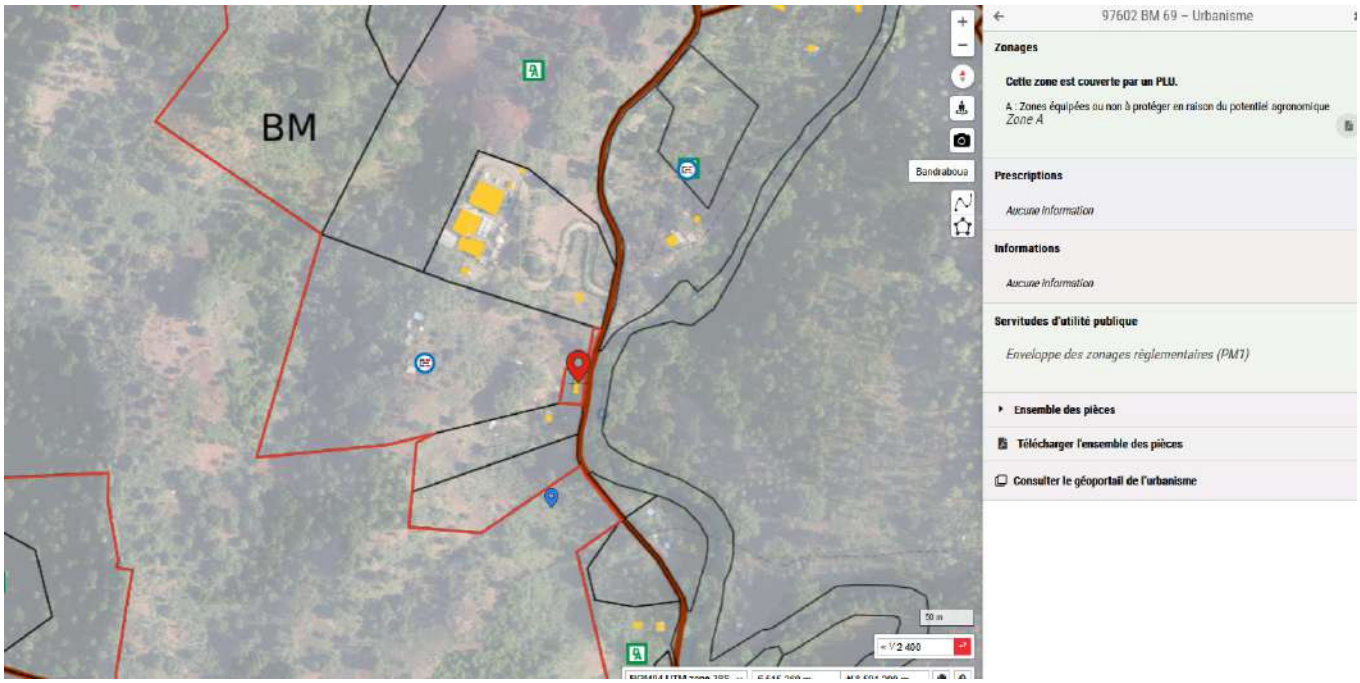
4.3. Références cadastrales

N° d'ordre	Commune	Section plan	N° de Parcelle	Surface en m²	Zone PLU
1	BANDRABOUA	BM	68	37 507	N
2	BANDRABOUA	BM	69	620	N

4.4.3.Descriptif des biens

Il s'agit de deux parcelles de terrains avec des bâtis apparents. Seul le terrain sera valorisé.

Elles sont situées en zone naturelle et agricole.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire (selon nos applications internes) : DÉPARTEMENT DE MAYOTTE et SMIAM

5.2. Conditions d'occupation

Aucune information transmise par le consultant.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone N

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES
Il s'agit de zones dont le caractère naturel est à préserver en raison, d'une part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.
Elles comprennent trois types de secteurs :
- Les secteurs repérés par les lettres Ne qui correspondent à des espaces naturels éloignés du littoral.
- Les secteurs repérés par les lettres Nbl qui correspondent à des espaces naturels situés dans la Bande Littorale.
- Les secteurs repérés par les lettres Nps qui correspondent à des espaces naturels de protection stricte.

Zone A

Dispositions applicables à la zone A
Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
Article A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites
Sont interdites :
- La construction des bâtiments à usages d'habitation, de bureau, de service, de commerce, d'artisanat, de bureau, de service, de stockage et de loisir.
- Les équipements et infrastructures pour le stockage, la valorisation ou l'élimination des déchets.
- Les champs de panneaux solaires.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

(Pour le surplus, se référer 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 référence pour BANDRABOUA-ACOUA-MTSAMBORO, EN zone A, entre 2020 et 2025**

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	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	2020 P 1543	Acte n° 2020 0015 du 01/10/2020	Vente/ mutation	Bandraboua	CDM	Particulier	AW AX	AW 0498 / AX 0142 / AX 0143	A	Dzoumogné	15 970	Non	Terrain	143 730,00 €	9,00 €	Mutation , Plusieurs parcelles – reconnaissance de propriété définitive – Aucun local visible cadastre, ni MAJIC. - risque moyen à fort, faible déclivité. Vérif. CJ 06'10'2022
2	2021 P 2020	15/09/2021	Vente/ mutation	M'tsamboro	CDM	Particulier	AS	42	A	Bandrani	3 230	Non	Terrain	29 070,00 €	9,00 €	Vente de terrain nu vérif rsh 14-10-2022
3	2023 P 0448	30/07/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	37	A	ASSANI 97650 BANDRAB	911	Non	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Terrain nu Vérif FSM 19/05/2023

En l'absence de termes de comparaison suffisante de terrain nu en zone A, dans la commune de Bandraboua, la recherche des termes de comparaison a été élargie aux communes d'Acoua et M'tsamboro, situées à proximité de la commune de Bandraboua et regroupant les mêmes caractéristiques.

Les termes conservés présentent une amplitude allant de 9,00 €/M² à 10,98 €/ M². La moyenne se situe à **9,66 €/M²**.

*** Termes de référence pour la seule commune de BANDRABOUA en zone N, entre 2020 et 2025**

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	Objet de la vente (Qu'est-ce qui est vendu ?)	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PV/S ou si bâti PV/SLN)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
2021 P 0653	26/02/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	45	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
2021 P 0852	30/03/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	41	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
2021 P 0853	30/03/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	44	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
2021 P 1531	30/06/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	38	N	M'dallah assani	303	Terrain	1 000,00 €	3,30 €	Vente d'une parcelle de terre non constructible avec constituion de servitude de passage fds dominant AH 38 fds servant AH 47 vérif rsh 11-10-2022. Vérif SH 06/09/2024
2021 P 2248	30/09/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	36	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'une parcelle de terrain non constructible avec constitution de servitude fds servant AH 47 fds dominant AH 36 vérif rsh 11-10-2022
2021 P 2257	30/09/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	46	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'une parcelle de terrain non constructible avec constitution de servitude fds servant AH 47 fds dominant AH 46 vérif rsh 11-10-2022
2023 P 0413	16/01/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	42	N	- - M'DALLAH ASSANI	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain NP le 15/04/2025
2023 P 0611	03/04/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AI	460	N	M'TSANGA MBOUA	400	Terrain	12 000,00 €	30,00 €	Vente d'un terrain nu, avec constitution de servitude. Vérif RM 23/06/2023
2023 P 1041	22/06/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Société	Particulier	AW	170	N	160 RUE TCHATCHA	214	Terrain	21 088,66 €	98,55 €	Acte de vente de parcelle sur laquelle figure les ruines d'une maison à usage d'habitation de type 2 démoli par l'accédant sans autorisation d'urbanisme. Vérif RM 08/08/2023

L'étude de marché supra révèle 9 mutations, ayant eu lieu entre 2020 et 2025 de terrain en zone naturelle dans la commune de Bandraboua.

Les termes N°8 et 9 seront exclus de la sélection, car la valeur au M² paraît disproportionnée par rapport à la tendance observée sur ce marché. De plus le terme N°9 comporte l'indication d'un bâti.

L'étude conserve 7 termes de comparaison.
Les termes conservés présentent une amplitude allant de 3,30 €/m² à 10,97 €/m². La moyenne se situe à 9,88 €/m² et la médiane à 10,97 €/m². Les parcelles en zone N sont inconstructibles, leurs valeurs sont donc généralement basses.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

Pour des biens dont la superficie et la configuration subissent des facteurs de moins-values (par exemple, les terrains difficiles d'accès, enclavés, en forte déclivité), ils devront être comparés à des biens présentant les mêmes inconvénients. A défaut de termes pertinents, un abattement sur la valeur des termes de comparaison sera nécessaire.

Cet abattement peut aller jusqu'à 50 %. (Page 9 du guide de l'évaluateur DNID – Mise à jour Octobre 2021).

Dans le cas d'espèce, la majorité des termes de comparaisons sont des petites parcelles individuelles avec des caractéristiques qui les distinguent de l'un des biens à l'étude : une emprise de plus de 1 hectare en zonage N. La très grande surface constitue un facteur limitant fort dans la vente de l'emprise du fait de la rareté des acquéreurs potentiels de ce type de biens, ce qui justifie l'application d'un abattement significatif.

Il sera donc appliqué un abattement de 50 % pour les parcelles de 10 000 m² et plus.

La valeur moyenne de la zone :

- N: 9,88 €/m²
- A : 9,66 €/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.

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 tiers.**

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.

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Emprise à acquérir (m²)	Nature indicative du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de commerce)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Valeur unitaire €/M²	Valeur après Abattement	Valeur vénale par parcelle en €
BM	68	BANDRABOUA	37 507	morale	SMIAM et CDM	Ne	9,88 €	4,94 €	185 284,58 €
BM	69	BANDRABOUA	620	morale	SMIAM et CDM	A	9,66 €		5 989,20 €
		TOTAL :	37507				TOTAL :		191 273,78 €

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.

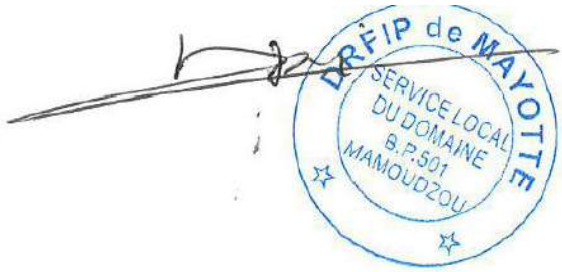
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

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'évaluatrice

Hooriyyah MOHAMED



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.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction Régionale des Finances Publiques De Mayotte

Service local du Domaine

6 avenue de la Préfecture
BP 501
97600 MAMOUDZOU

mél. : drfip976.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hooriyyah MOHAMED
Réf DS : 27462644
Réf OSE : **2025-97602-80088**

Le 02/01/2026

Le Directeur régional des Finances publiques

à
Monsieur le

Président du Conseil Départemental de Mayotte

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien : Parcelles en zone A

Adresse du bien : BANDRABOUA, 97650 (voir tableau des parcelles)

Valeur : **De l'ordre de 45 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

de consultation :	31/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	31/10/2025

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 : non soumis au délai d'un mois	☒
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

Projet d'acquisition à titre gratuit d'une parcelle entre le CDM et le SMIAM dans le cadre de la dissolution de ce dernier (PV de la délibération du Comité Syndical du 18 avril 2025).

Avis rédigé sous réserve de la possibilité pour le SMIAM de disposer de son domaine privé à titre gratuit sans les conditions suivantes:
-fourniture par le cessionnaire d'une contrepartie suffisante
-existence d'un intérêt général dans la destination future des biens cédés.

1

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La parcelle est située à BANDRABOUA.

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

Aucune information fournie par le consultant.

4.3. Références cadastrales

Commune	Section plan	N° de Parcelle	Surface en m²	Zone PLU
BANDRABOUA	BO	15	4 644	A

4.4.3.Descriptif des biens

Il s'agit d'une parcelle de terrain sous forme de passage.

Elle est située en zone agricole.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire (selon nos applications internes) : DÉPARTEMENT DE MAYOTTE et SMIAM

5.2. Conditions d'occupation

Aucune information transmise par le consultant.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone A

Dispositions applicables à la zone A
Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
Article A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites
Sont interdites :
- La construction des bâtiments à usages d'habitation, de bureau, de service, de commerce, d'artisanat, de bureau, de service, de stockage et de loisir.
- Les équipements et infrastructures pour le stockage, la valorisation ou l'élimination des déchets.
- Les champs de panneaux solaires.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

(Pour le surplus, se référer 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 référence pour BANDRABOUA-ACOUA-MTSAMBORO, EN zone A, entre 2020 et 2025**

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	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	2020 P 1543	Acte n° 2020 0015 du 01/10/2020	Vente/ mutation	Bandraboua	CDM	Particulier	AW AX	AW 0498 / AX 0142 / AX 0143	A	Dzoumogné	15 970	Non	Terrain	143 730,00 €	9,00 €	Mutation , Plusieurs parcelles – reconnaissance de propriété définitive – Aucun local visible cadastre, ni MAJIC. - risque moyen à fort, faible déclivité. Vérif. CJ 06'10'2022
2	2021 P 2020	15/09/2021	Vente/ mutation	M'tsamboro	CDM	Particulier	AS	42	A	Bandrani	3 230	Non	Terrain	29 070,00 €	9,00 €	Vente de terrain nu vérif rsh 14-10-2022
3	2023 P 0448	30/07/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	37	A	ASSANI 97650 BANDRAB	911	Non	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Terrain nu Vérif FSM 19/05/2023

En l'absence de termes de comparaison suffisante de terrain nu en zone A, dans la commune de Bandraboua, la recherche des termes de comparaison a été élargie aux communes d'Acoua et M'tsamboro, situées à proximité de la commune de Bandraboua et regroupant les mêmes caractéristiques.

Les termes conservés présentent une amplitude allant de 9,00 €/M² à 10,98 €/ M². La moyenne se situe à **9,66 €/M²**

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

Pour des biens dont la superficie et la configuration subissent des facteurs de moins-values (par exemple, les terrains difficiles d'accès, enclavés, en forte déclivité), ils devront être comparés à des biens présentant les mêmes inconvénients. A défaut de termes pertinents, un abattement sur la valeur des termes de comparaison sera nécessaire.

Cet abattement peut aller jusqu'à 50 %. (Page 9 du guide de l'évaluateur DNID – Mise à jour Octobre 2021).

La valeur moyenne de la zone :

- A : 9,66 €/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.

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 tiers.**

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.

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Emprise à acquérir (m²)	Nature indicative du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de commerce)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Valeur unitaire €/M²	Valeur vénale par parcelle en €
BO	15	BANDRABOUA	4 644	morale	SMIAM et CDM	A	9,66 €	44 861,04 €
		TOTAL :	4644				TOTAL :	44 861,04 €

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.

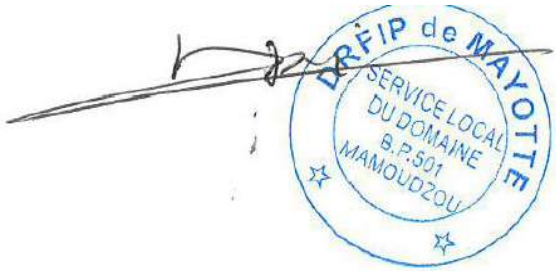
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

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'évaluatrice

Hooriyyah MOHAMED



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.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction Régionale des Finances Publiques De Mayotte

Service local du Domaine

6 avenue de la Préfecture
BP 501
97600 MAMOUDZOU

mél. : drfip976.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hooriyyah MOHAMED
Réf DS : 27462833
Réf OSE : **2025-97602-80093**

Le 02/01/2026

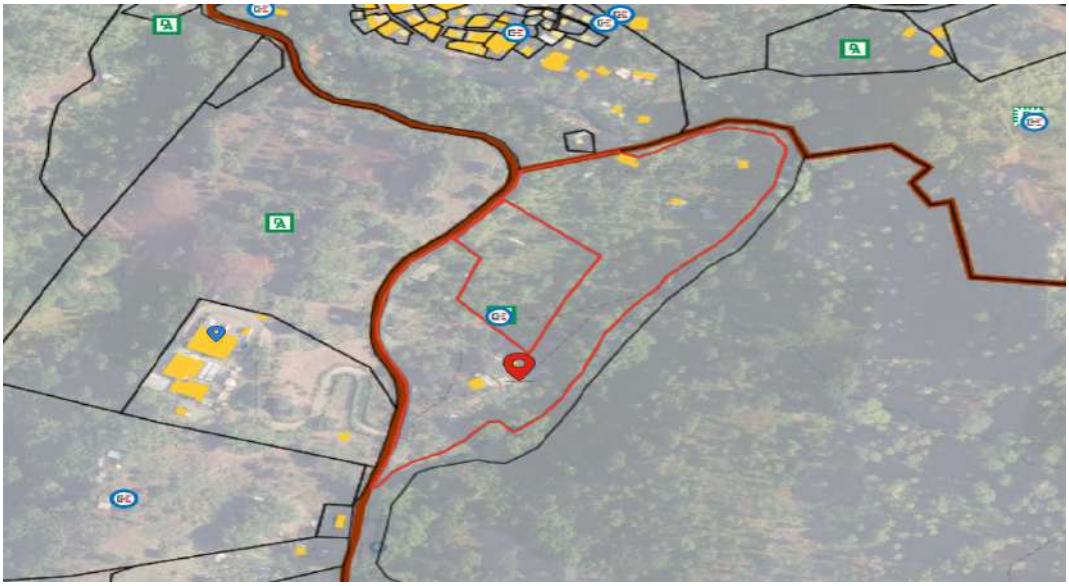
Le Directeur régional des Finances publiques

à
Monsieur le

Président du Conseil Départemental de Mayotte

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :	Parcelles en zone A
Adresse du bien :	BANDRABOUA, 97650 (voir tableau des parcelles)
Valeur :	**De l'ordre de 206 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

de consultation :	31/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	31/10/2025

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 : non soumis au délai d'un mois	☒
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

Projet d'acquisition à titre gratuit de parcelles entre le CDM et le SMIAM dans le cadre de la dissolution de ce dernier (PV de la délibération du Comité Syndical du 18 avril 2025).

Avis rédigé sous réserve de la possibilité pour le SMIAM de disposer de son domaine privé à titre gratuit sans les conditions suivantes:
-fourniture par le cessionnaire d'une contrepartie suffisante
-existence d'un intérêt général dans la destination future des biens cédés.

1

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les parcelles sont situées à BANDRABOUA.

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

Aucune information fournie par le consultant.

4.3. Références cadastrales

Commune	Section plan	N° de Parcelle	Surface en m²	Zone PLU
BANDRABOUA	BO	39	33 970	Ne
BANDRABOUA	BO	40	7 508	A et Ne

4.4.3.Descriptif des biens

Il s'agit de parcelles de terrains avec des bâtis apparents

Elles sont situées en zone agricole et naturelle.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire (selon nos applications internes) : DÉPARTEMENT DE MAYOTTE et SMIAM

5.2. Conditions d'occupation

Aucune information transmise par le consultant.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone A

Dispositions applicables à la zone A
Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
Article A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites
Sont interdites :
- La construction des bâtiments à usages d'habitation, de bureau, de service, de commerce, d'artisanat, de bureau, de service, de stockage et de loisir.
- Les équipements et infrastructures pour le stockage, la valorisation ou l'élimination des déchets.
- Les champs de panneaux solaires.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Zone N

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES
Il s'agit de zones dont le caractère naturel est à préserver en raison, d'une part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.
Elles comprennent trois types de secteurs :
- Les secteurs repérés par les lettres Ne qui correspondent à des espaces naturels éloignés du littoral.
- Les secteurs repérés par les lettres Nbl qui correspondent à des espaces naturels situés dans la Bande Littorale.
- Les secteurs repérés par les lettres Nps qui correspondent à des espaces naturels de protection stricte.

(Pour le surplus, se référer 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 référence pour BANDRABOUA-ACOUA-MTSAMBORO, EN zone A, entre 2020 et 2025**

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	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	2020 P 1543	Acte n° 2020 0015 du 01/10/2020	Vente/ mutation	Bandraboua	CDM	Particulier	AW AX	AW 0498 / AX 0142 / AX 0143	A	Dzoumogné	15 970	Non	Terrain	143 730,00 €	9,00 €	Mutation , Plusieurs parcelles – reconnaissance de propriété définitive – Aucun local visible cadastre, ni MAJIC. - risque moyen à fort, faible déclivité. Vérif. CJ 06'10'2022
2	2021 P 2020	15/09/2021	Vente/ mutation	M'tsamboro	CDM	Particulier	AS	42	A	Bandrani	3 230	Non	Terrain	29 070,00 €	9,00 €	Vente de terrain nu vérif rsh 14-10-2022
3	2023 P 0448	30/07/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	37	A	ASSANI 97650 BANDRAB	911	Non	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Terrain nu Vérif FSM 19/05/2023

En l'absence de termes de comparaison suffisante de terrain nu en zone A, dans la commune de Bandraboua, la recherche des termes de comparaison a été élargie aux communes d'Acoua et M'tsamboro, situées à proximité de la commune de Bandraboua et regroupant les mêmes caractéristiques.

Les termes conservés présentent une amplitude allant de 9,00 €/M² à 10,98 €/ M². La moyenne se situe à **9,66 €/M²**

*** Termes de référence pour la seule commune de BANDRABOUA en zone N, entre 2020 et 2025**

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	Objet de la vente (Qu'est-ce qui est vendu ?)	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.)
2021 P 0653	26/02/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	45	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
2021 P 0852	30/03/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	41	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
2021 P 0853	30/03/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	44	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
2021 P 1531	30/06/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	38	N	M'dallah assani	303	Terrain	1 000,00 €	3,30 €	Vente d'une parcelle de terre non constructible avec constituion de servitude de passage fds dominant AH 38 fds servant AH 47 vérif rsh 11-10-2022. Vérif SH 06/09/2024
2021 P 2248	30/09/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	36	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'une parcelle de terrain non constructible avec constitution de servitude fds servant AH 47 fds dominant AH 36 vérif rsh 11-10-2022
2021 P 2257	30/09/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	46	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'une parcelle de terrain non constructible avec constitution de servitude fds servant AH 47 fds dominant AH 46 vérif rsh 11-10-2022
2023 P 0413	16/01/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	42	N	- - M'DALLAH ASSANI	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain NP le 15/04/2025
2023 P 0611	03/04/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AI	460	N	M'TSANGA MBOUA	400	Terrain	12 000,00 €	30,00 €	Vente d'un terrain nu, avec constitution de servitude. Vérif RM 23/06/2023
2023 P 1041	22/06/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Société	Particulier	AW	170	N	160 RUE TCHATCHA	214	Terrain	21 088,66 €	98,55 €	Acte de vente de parcelle sur laquelle figure les ruines d'une maison à usage d'habitation de type 2 démoli par l'accédant sans autorisation d'urbanisme. Vérif RM 08/08/2023

L'étude de marché supra révèle 9 mutations, ayant eu lieu entre 2020 et 2025 de terrain en zone naturelle dans la commune de Bandraboua.

Les termes N°8 et 9 seront exclus de la sélection, car la valeur au M² paraît disproportionnée par rapport à la tendance observée sur ce marché. De plus le terme N°9 comporte l'indication d'un bâti.

L'étude conserve 7 termes de comparaison.
Les termes conservés présentent une amplitude allant de 3,30 €/m² à 10,97 €/m². La moyenne se situe à 9,88 €/m² et la médiane à 10,97 €/m². Les parcelles en zone N sont inconstructibles, leurs valeurs sont donc généralement basses.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

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

Il sera donc appliqué un abattement de 50 % pour les parcelles dont la surface est de 10 000 m² et plus.

La valeur moyenne de la zone :

- A : 9,66 €/m²
- N : 9,88 €/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.

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 tiers.**

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.

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Emprise à acquérir (m²)	Nature indicative du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de commerce)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Valeur unitaire €/M²	Valeur après abattement	Valeur vénale par parcelle en €
BO	39	BANDRABOUA	1698	morale	SMIAM et CDM	A	9,66 €	4,83 €	8 201,34 €
		BANDRABOUA	32 611	morale	SMIAM et CDM	Ne	9,88 €	4,94 €	161 098,34 €
BO	40	BANDRABOUA	7 508	morale	SMIAM et CDM	Ne	9,88 €	4,94 €	37 089,52 €
		TOTAL :	32611				TOTAL :		206 389,20 €

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.

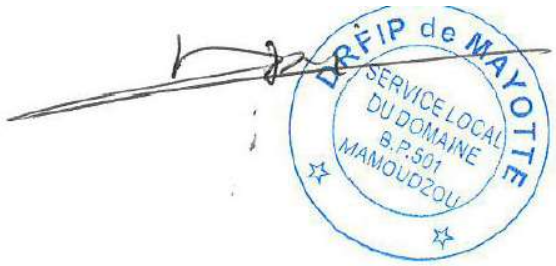
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

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'évaluatrice

Hooriyyah MOHAMED



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.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction Régionale des Finances Publiques De Mayotte

Service local du Domaine

6 avenue de la Préfecture
BP 501
97600 MAMOUDZOU

mél. : drfip976.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hooriyyah MOHAMED
Réf DS :27551521
Réf OSE : **2025-97602-81253**

Le 06/01/2026

Le Directeur régional des Finances publiques

à
Monsieur le

Président du Conseil Départemental de Mayotte

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :	Parcelles en zone A
Adresse du bien :	BANDRABOUA, 97650 (voir tableau des parcelles)
Valeur :	**De l'ordre de 14 500 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

de consultation :	05/11/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	05/11/2025

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 : non soumis au délai d'un mois	☒
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

Projet d'acquisition à titre gratuit de parcelles entre le CDM et le SMIAM dans le cadre de la dissolution de ce dernier (PV de la délibération du Comité Syndical du 18 avril 2025).

Avis rédigé sous réserve de la possibilité pour le SMIAM de disposer de son domaine privé à titre gratuit sans les conditions suivantes:
-fourniture par le cessionnaire d'une contrepartie suffisante
-existence d'un intérêt général dans la destination future des biens cédés.

1

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La parcelle est située à BANDRABOUA.

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

Aucune information fournie par le consultant.

4.3. Références cadastrales

Commune	Section plan	N° de Parcelle	Surface en m²	Zone PLU
BANDRABOUA	BD	27	1 530	A

4.4.3.Descriptif des biens

Il s'agit d'une parcelle de terrains sans bâti apparent.

Elle est située en zone agricole.



Propriété de l'immeuble

Propriétaire (selon nos applications internes) : DÉPARTEMENT DE MAYOTTE et SMIAM

5.2. Conditions d'occupation

Aucune information transmise par le consultant.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone A

Dispositions applicables à la zone A
Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :
- La construction des bâtiments à usages d'habitation, de bureau, de service, de commerce, d'artisanat, de bureau, de service, de stockage et de loisir.
- Les équipements et infrastructures pour le stockage, la valorisation ou l'élimination des déchets.
- Les champs de panneaux solaires.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
(Pour le surplus, se référer 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 référence pour BANDRABOUA-ACOUA-MTSAMBORO, EN zone A, entre 2020 et 2025**

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	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	2020 P 1543	Acte n° 2020 0015 du 01/10/2020	Vente/ mutation	Bandraboua	CDM	Particulier	AW AX	AW 0498 / AX 0142 / AX 0143	A	Dzoumogné	15 970	Non	Terrain	143 730,00 €	9,00 €	Mutation , Plusieurs parcelles – reconnaissance de propriété définitive – Aucun local visible cadastre, ni MAJIC. - risque moyen à fort, faible déclivité. Vérif. CJ 06'10'2022
2	2021 P 2020	15/09/2021	Vente/ mutation	M'tsamboro	CDM	Particulier	AS	42	A	Bandrani	3 230	Non	Terrain	29 070,00 €	9,00 €	Vente de terrain nu vérif rsh 14-10-2022
3	2023 P 0448	30/07/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	37	A	ASSANI 97650 BANDRAB	911	Non	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Terrain nu Vérif FSM 19/05/2023

En l'absence de termes de comparaison suffisante de terrain nu en zone A, dans la commune de Bandraboua, la recherche des termes de comparaison a été élargie aux communes d'Acoua et M'tsamboro, situées à proximité de la commune de Bandraboua et regroupant les mêmes caractéristiques.

Les termes conservés présentent une amplitude allant de 9,00 €/M² à 10,98 €/ M². La moyenne se situe à **9,66 €/M²**

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

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

La valeur moyenne de la zone :

- A : 9,66 €/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.

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Emprise à acquérir (m²)	Nature indicative du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de commerce)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Valeur unitaire €/M²	Valeur après abattement	Valeur vénale par parcelle en €
BD	27	BANDRABOUA	1 530	morale	SMIAM et CDM	A	9,66 €	0,00 €	14 779,80 €
		TOTAL :	1530				TOTAL :		14 779,80 €

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 tiers.**

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.

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.

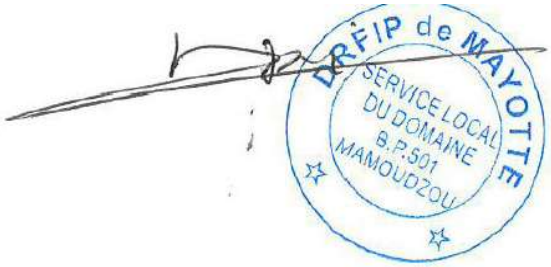
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

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'évaluatrice

Hooriyyah MOHAMED



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.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction Régionale des Finances Publiques De Mayotte

Service local du Domaine

6 avenue de la Préfecture
BP 501
97600 MAMOUDZOU

mél. : drfip976.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hooriyyah MOHAMED
Réf DS : 27551669
Réf OSE : **2025-97602-81254**

Le 06/01/2026

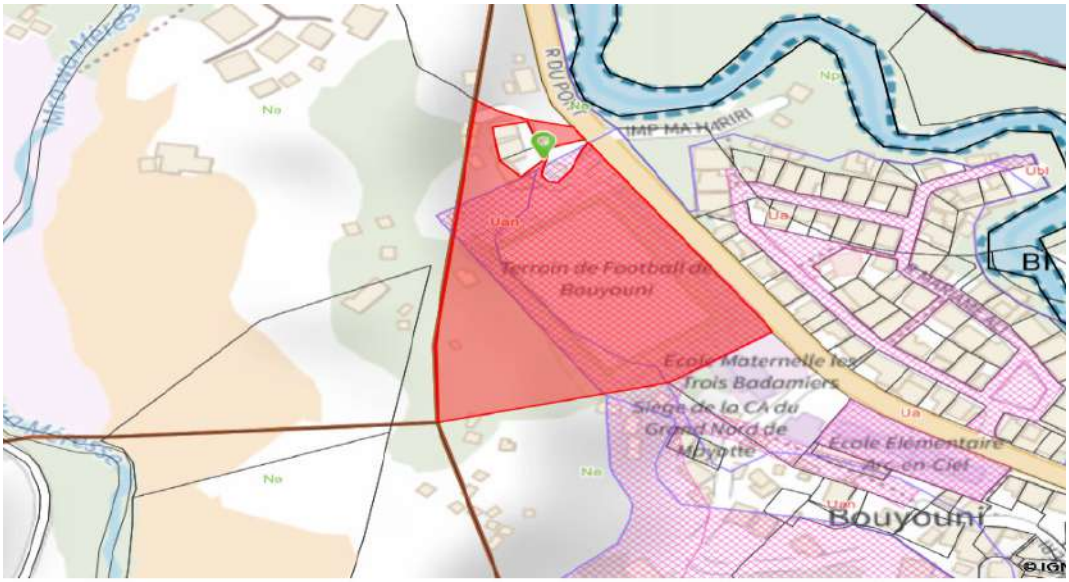
Le Directeur régional des Finances publiques

à
Monsieur le

Président du Conseil Départemental de Mayotte

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :	Parcelles en zone N
Adresse du bien :	BANDRABOUA, 97650 (voir tableau des parcelles)
Valeur :	**De l'ordre de 120 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

de consultation :	05/01/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	05/01/2025

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 : non soumis au délai d'un mois	☒
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

Projet d'acquisition à titre gratuit d'une parcelle entre le CDM et le SMIAM dans le cadre de la dissolution de ce dernier (PV de la délibération du Comité Syndical du 18 avril 2025).

Avis rédigé sous réserve de la possibilité pour le SMIAM de disposer de son domaine privé à titre gratuit sans les conditions suivantes:
-fourniture par le cessionnaire d'une contrepartie suffisante
-existence d'un intérêt général dans la destination future des biens cédés.

1

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La parcelle est située à BANDRABOUA.

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

Aucune information fournie par le consultant.

4.3. Références cadastrales



4.4.3.Descriptif des biens

Il s'agit d'une parcelle de terrain avec un bâti apparent sur la parcelle.

Elle est située en zone naturelle.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire (selon nos applications internes) : DÉPARTEMENT DE MAYOTTE et SMIAM

5.2. Conditions d'occupation

Aucune information transmise par le consultant.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone N

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES
Il s'agit de zones dont le caractère naturel est à préserver en raison, d'une part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.
Elles comprennent trois types de secteurs :
- Les secteurs repérés par les lettres Ne qui correspondent à des espaces naturels éloignés du littoral.

- Les secteurs repérés par les lettres Nbl qui correspondent à des espaces naturels situés dans la Bande Littorale.
- Les secteurs repérés par les lettres Nps qui correspondent à des espaces naturels de protection stricte.

(Pour le surplus, se référer 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 référence pour la seule commune de BANDRABOUA en zone N, entre 2020 et 2025

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	Objet de la vente (Qu'est-ce qui est vendu ?)	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.)
2021 P 0653	26/02/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	45	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
2021 P 0852	30/03/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	41	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
2021 P 0853	30/03/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	44	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
2021 P 1531	30/06/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	38	N	M'dallah assani	303	Terrain	1 000,00 €	3,30 €	Vente d'une parcelle de terre non constructible avec constituion de servitude de passage fds dominant AH 38 fds servant AH 47 vérif rsh 11-10-2022. Vérif SH 06/09/2024
2021 P 2248	30/09/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	36	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'une parcelle de terrain non constructible avec constitution de servitude fds servant AH 47 fds dominant AH 36 vérif rsh 11-10-2022
2021 P 2257	30/09/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	46	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'une parcelle de terrain non constructible avec constitution de servitude fds servant AH 47 fds dominant AH 46 vérif rsh 11-10-2022
2023 P 0413	16/01/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	42	N	- - M'DALLAH ASSANI	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain NP le 15/04/2025
2023 P 0611	03/04/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AI	460	N	M'TSANGA MBOUA	400	Terrain	12 000,00 €	30,00 €	Vente d'un terrain nu, avec constitution de servitude. Vérif RM 23/06/2023
2023 P 1041	22/06/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Société	Particulier	AW	170	N	160 RUE TCHATCHA	214	Terrain	21 088,66 €	98,55 €	Acte de vente de parcelle sur laquelle figure les ruines d'une maison à usage d'habitation de type 2 démoli par l'accédant sans autorisation d'urbanisme. Vérif RM 08/08/2023

L'étude de marché supra révèle 9 mutations, ayant eu lieu entre 2020 et 2025 de terrain en zone naturelle dans la commune de Bandraboua.

Les termes N°8 et 9 seront exclus de la sélection, car la valeur au M² paraît disproportionnée par rapport à la tendance observée sur ce marché. De plus le terme N°9 comporte l'indication d'un bâti.

L'étude conserve 7 termes de comparaison.
Les termes conservés présentent une amplitude allant de 3,30 €/m² à 10,97 €/m². La moyenne se situe à 9,88 €/m² et la médiane à 10,97 €/m². Les parcelles en zone N sont inconstructibles, leurs valeurs sont donc généralement basses.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

Pour des biens dont la superficie et la configuration subissent des facteurs de moins-values (par exemple, les terrains difficiles d'accès, enclavés, en forte déclivité), ils devront être comparés à des biens présentant les mêmes inconvénients. A défaut de termes pertinents, un abattement sur la valeur des termes de comparaison sera nécessaire.

Cet abattement peut aller jusqu'à 50 %. (Page 9 du guide de l'évaluateur DNID – Mise à jour Octobre 2021).

Dans le cas d'espèce, la majorité des termes de comparaisons sont des petites parcelles individuelles avec des caractéristiques qui les distinguent du bien à l'étude : une emprise de plus de 1 hectare en zonage N.
La très grande surface constitue un facteur limitant fort dans la vente de l'emprise du fait de la rareté des acquéreurs potentiels de ce type de biens, ce qui justifie l'application d'un abattement significatif.

Il sera donc appliqué un abattement de 50 % pour les surfaces de 10 000 m² et plus.

La valeur moyenne de la zone :

- N: 9,88 €/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.

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 tiers.**

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.

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Emprise à acquérir (m²)	Nature indicative du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de commerce)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Valeur unitaire €/M²	Valeur après Abattement	Valeur vénale par parcelle en €
BI	198	BANDRABOUA	24 167	morale	SMIAM et CDM	Ne	9,88 €	4,94 €	119 384,98 €
		TOTAL :	24167				TOTAL :		119 384,98 €

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.

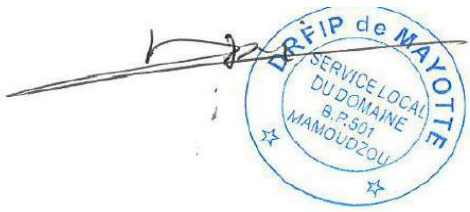
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

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'évaluatrice

Hooriyyah MOHAMED



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.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction Régionale des Finances Publiques De Mayotte

Service local du Domaine

6 avenue de la Préfecture
BP 501
97600 MAMOUDZOU

mél. : drfip976.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hooriyyah MOHAMED

Le 06/01/2026

Le Directeur régional des Finances publiques

à

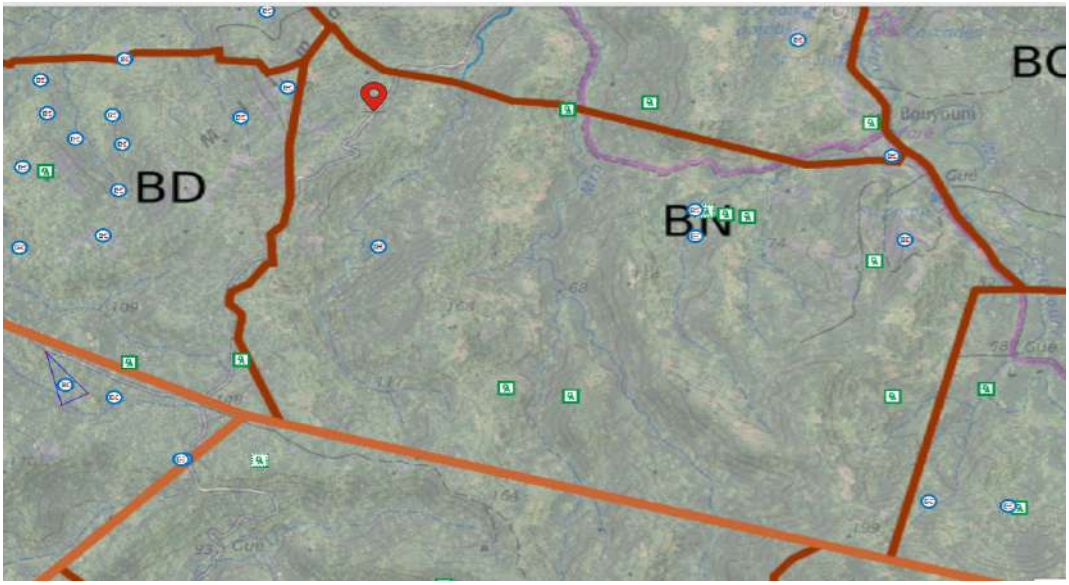
Monsieur le

Président du Conseil Départemental de Mayotte

Réf DS	Réf OSE
27632867	2025-97602-82488
27633038	2025-97602-82494
27633378	2025-97602-82513
27634110	2025-97602-82527
27634178	2025-97602-82529
27633762	2025-97602-82532
27634322	2025-97602-82534
27633268	2025-97602-82499
27634254	2025-97602-82530

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 :	Parcelles en zone A ET n
Adresse du bien :	BANDRABOUA, 97650 (voir tableau des parcelles)
Valeur :	**De l'ordre de 540 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

de consultation :	10/11/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	10/11/2025

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 : non soumis au délai d'un mois	☒
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

Projet d'acquisition à titre gratuit de parcelles entre le CDM et le SMIAM dans le cadre de la dissolution de ce dernier (PV de la délibération du Comité Syndical du 18 avril 2025).

Avis rédigé sous réserve de la possibilité pour le SMIAM de disposer de son domaine privé à titre gratuit sans les conditions suivantes:
-fourniture par le cessionnaire d'une contrepartie suffisante
-existence d'un intérêt général dans la destination future des biens cédés.

1

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les parcelles sont situées à BANDRABOUA.

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

Aucune information fournie par le consultant.

4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Emprise à acquérir (m²)	du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU
BN	47	BANDRABOUA	13461	morale	SMIAM et CDM	A
BN	51	BANDRABOUA	15 196	morale	SMIAM et CDM	Ne
BN	48	BANDRABOUA	15 321	morale	SMIAM et CDM	Ne
BN	57	BANDRABOUA	22 744	morale	SMIAM et CDM	A
BN	3	BANDRABOUA	4 094	morale	SMIAM et CDM	Ne
BN	54	BANDRABOUA	780	morale	SMIAM et CDM	A
BN	52	BANDRABOUA	18 952	morale	SMIAM et CDM	A
BN	50	BANDRABOUA	454	morale	SMIAM et CDM	Ne
BN	41	BANDRABOUA	13 991	morale	SMIAM et CDM	Ne

4.4.3.Descriptif des biens

Il s'agit de plusieurs parcelles de terrains nus.

Elles sont situées en zone agricole et naturelle.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire (selon nos applications internes) : DÉPARTEMENT DE MAYOTTE et SMIAM

5.2. Conditions d'occupation
Aucune information transmise par le consultant.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone A

Dispositions applicables à la zone A
Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
Article A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites
Sont interdites :
- La construction des bâtiments à usages d'habitation, de bureau, de service, de commerce, d'artisanat, de bureau, de service, de stockage et de loisir.
- Les équipements et infrastructures pour le stockage, la valorisation ou l'élimination des déchets.
- Les champs de panneaux solaires.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Zone N

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES
Il s'agit de zones dont le caractère naturel est à préserver en raison, d'une part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.
Elles comprennent trois types de secteurs :
- Les secteurs repérés par les lettres Ne qui correspondent à des espaces naturels éloignés du littoral.
- Les secteurs repérés par les lettres Nbl qui correspondent à des espaces naturels situés dans la Bande Littorale.
- Les secteurs repérés par les lettres Nps qui correspondent à des espaces naturels de protection stricte.

(Pour le surplus, se référer 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 référence pour BANDRABOUA-ACOUA-MTSAMBORO, EN zone A, entre 2020 et 2025**

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	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	2020 P 1543	Acte n° 2020 0015 du 01/10/2020	Vente/ mutation	Bandraboua	CDM	Particulier	AW AX	AW 0498 / AX 0142 / AX 0143	A	Dzoumogné	15 970	Non	Terrain	143 730,00 €	9,00 €	Mutation , Plusieurs parcelles – reconnaissance de propriété définitive – Aucun local visible cadastre, ni MAJIC. - risque moyen à fort, faible déclivité. Vérif. CJ 06'10'2022
2	2021 P 2020	15/09/2021	Vente/ mutation	M'tsamboro	CDM	Particulier	AS	42	A	Bandrani	3 230	Non	Terrain	29 070,00 €	9,00 €	Vente de terrain nu vérif rsh 14-10-2022
3	2023 P 0448	30/07/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	37	A	ASSANI 97650 BANDRAB	911	Non	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Terrain nu Vérif FSM 19/05/2023

En l'absence de termes de comparaison suffisante de terrain nu en zone A, dans la commune de Bandraboua, la recherche des termes de comparaison a été élargie aux communes d'Acoua et M'tsamboro, situées à proximité de la commune de Bandraboua et regroupant les mêmes caractéristiques.

Les termes conservés présentent une amplitude allant de 9,00 €/M² à 10,98 €/ M². La moyenne se situe à **9,66 €/M²**

*** Termes de référence pour la seule commune de BANDRABOUA en zone N, entre 2020 et 2025**

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	Objet de la vente (Qu'est-ce qui est vendu ?)	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.)
2021 P 0653	26/02/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	45	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
2021 P 0852	30/03/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	41	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
2021 P 0853	30/03/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	44	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
2021 P 1531	30/06/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	38	N	M'dallah assani	303	Terrain	1 000,00 €	3,30 €	Vente d'une parcelle de terre non constructible avec constituion de servitude de passage fds dominant AH 38 fds servant AH 47 vérif rsh 11-10-2022. Vérif SH 06/09/2024
2021 P 2248	30/09/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	36	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'une parcelle de terrain non constructible avec constitution de servitude fds servant AH 47 fds dominant AH 36 vérif rsh 11-10-2022
2021 P 2257	30/09/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	46	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'une parcelle de terrain non constructible avec constitution de servitude fds servant AH 47 fds dominant AH 46 vérif rsh 11-10-2022
2023 P 0413	16/01/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	42	N	- - M'DALLAH ASSANI	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain NP le 15/04/2025
2023 P 0611	03/04/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AI	460	N	M'TSANGA MBOUA	400	Terrain	12 000,00 €	30,00 €	Vente d'un terrain nu, avec constitution de servitude. Vérif RM 23/06/2023
2023 P 1041	22/06/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Société	Particulier	AW	170	N	160 RUE TCHATCHA	214	Terrain	21 088,66 €	98,55 €	Acte de vente de parcelle sur laquelle figure les ruines d'une maison à usage d'habitation de type 2 démoli par l'accédant sans autorisation d'urbanisme. Vérif RM 08/08/2023

L'étude de marché supra révèle 9 mutations, ayant eu lieu entre 2020 et 2025 de terrain en zone naturelle dans la commune de Bandraboua.

Les termes N°8 et 9 seront exclus de la sélection, car la valeur au M² paraît disproportionnée par rapport à la tendance observée sur ce marché. De plus le terme N°9 comporte l'indication d'un bâti.

L'étude conserve 7 termes de comparaison.
Les termes conservés présentent une amplitude allant de 3,30 €/m² à 10,97 €/m². La moyenne se situe à 9,88 €/m² et la médiane à 10,97 €/m². Les parcelles en zone N sont inconstructibles, leurs valeurs sont donc généralement basses.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

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

Il sera donc appliqué un abattement de 50 % pour les surfaces de plus de 10 000 m² et plus

La valeur moyenne de la zone :

- A : 9,66 €/m²
-N: 9,88 €/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.

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Emprise à acquérir (m²)	du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Valeur unitaire €/M²	Valeur après abattement	Valeur vénale par parcelle en €
BN	47	BANDRABOUA	13461	morale	SMIAM et CDM	A	9,66 €	4,83 €	65 016,63 €
BN	51	BANDRABOUA	15 196	morale	SMIAM et CDM	Ne	9,88 €	4,94 €	75 068,24 €
BN	48	BANDRABOUA	15 321	morale	SMIAM et CDM	Ne	9,88 €	4,94 €	75 685,74 €
BN	57	BANDRABOUA	22 744	morale	SMIAM et CDM	A	9,66 €	4,94 €	112 355,36 €
BN	3	BANDRABOUA	4 094	morale	SMIAM et CDM	Ne	9,88 €	0,00 €	40 448,72 €
BN	54	BANDRABOUA	780	morale	SMIAM et CDM	A	9,66 €	0,00 €	7 534,80 €
BN	52	BANDRABOUA	18 952	morale	SMIAM et CDM	A	9,66 €	4,83 €	91 538,16 €
BN	50	BANDRABOUA	454	morale	SMIAM et CDM	Ne	9,88 €	0,00 €	4 485,52 €
BN	41	BANDRABOUA	13 991	morale	SMIAM et CDM	Ne	9,88 €	4,94 €	69 115,54 €
		TOTAL :	104993				TOTAL :		541 248,71 €

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 tiers.**

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.

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.

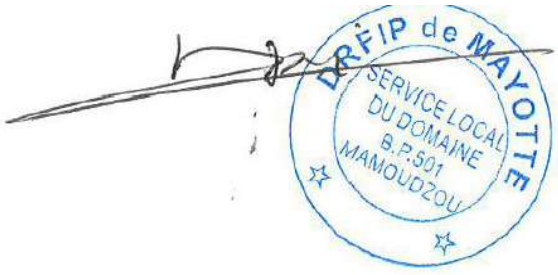
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

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'évaluatrice

Hooriyyah MOHAMED



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.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction Régionale des Finances Publiques De Mayotte

Service local du Domaine

6 avenue de la Préfecture
BP 501
97600 MAMOUDZOU

mél. : drfip976.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hooriyyah MOHAMED
Réf DS : 27633434
Réf OSE : **2025-97602-82516**

Le 08/01/2026

Le Directeur régional des Finances publiques

à
Monsieur le

Président du Conseil Départemental de Mayotte

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :	Parcelles en zone A
Adresse du bien :	BANDRABOUA, 97650 (voir tableau des parcelles)
Valeur :	**De l'ordre de 394 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

de consultation :	10/11/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	10/11/2025

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 : non soumis au délai d'un mois	☒
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

Projet d'acquisition à titre gratuit de parcelles entre le CDM et le SMIAM dans le cadre de la dissolution de ce dernier (PV de la délibération du Comité Syndical du 18 avril 2025).

Avis rédigé sous réserve de la possibilité pour le SMIAM de disposer de son domaine privé à titre gratuit sans les conditions suivantes:
-fourniture par le cessionnaire d'une contrepartie suffisante
-existence d'un intérêt général dans la destination future des biens cédés.

1

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La parcelle est située à BANDRABOUA.

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

Aucune information fournie par le consultant.

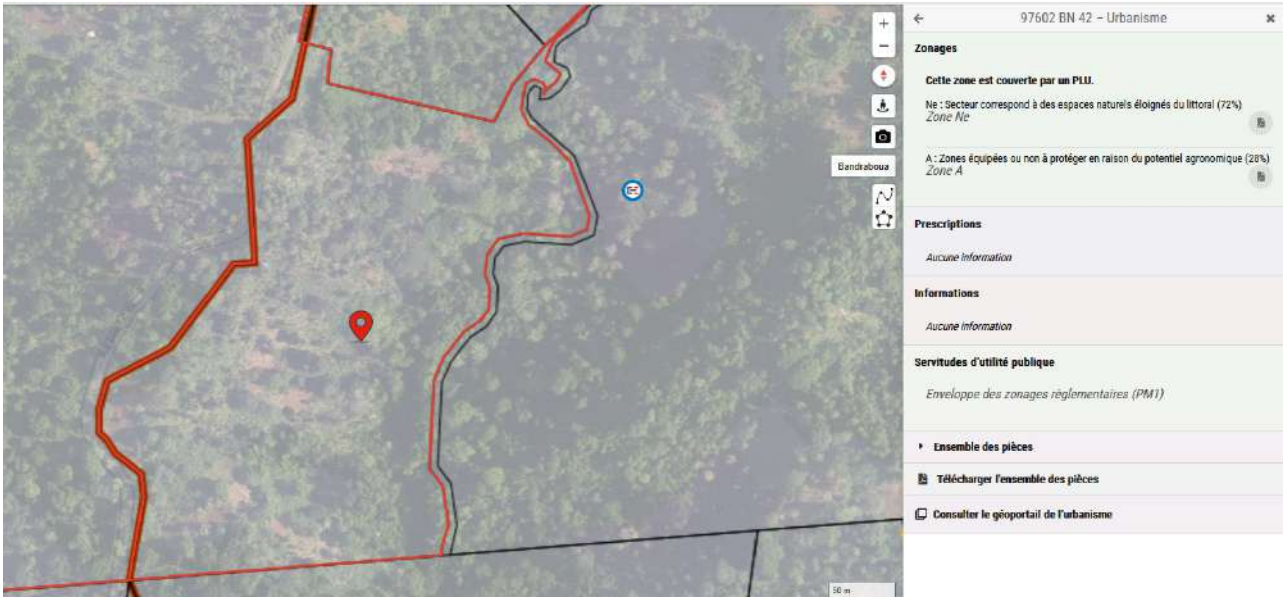
4.3. Références cadastrales

Commune	Section plan	N° de Parcelle	Surface en m²	Zone PLU
BANDRABOUA	BN	42	80 173	N

4.4.3.Descriptif des biens

Il s'agit d'une parcelle de terrain sans bâti apparent.

Elle est située en zone naturelle et agricole.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1.Propriété de l'immeuble

Propriétaire (selon nos applications internes) : DÉPARTEMENT DE MAYOTTE et SMIAM

5.2. Conditions d'occupation

Aucune information transmise par le consultant.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone A

Dispositions applicables à la zone A
Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
Article A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites
Sont interdites :
- La construction des bâtiments à usages d'habitation, de bureau, de service, de commerce, d'artisanat, de bureau, de service, de stockage et de loisir.
- Les équipements et infrastructures pour le stockage, la valorisation ou l'élimination des déchets.
- Les champs de panneaux solaires.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Zone N :

Il s'agit de zones dont le caractère naturel est à préserver en raison, d'une part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.
Elles comprennent trois types de secteurs :
- Les secteurs repérés par les lettres Ne qui correspondent à des espaces naturels éloignés du littoral.
- Les secteurs repérés par les lettres Nbl qui correspondent à des espaces naturels situés dans la Bande Littorale.
- Les secteurs repérés par les lettres Nps qui correspondent à des espaces naturels de protection stricte.

(Pour le surplus, se référer 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 référence pour BANDRABOUA-ACOUA-MTSAMBORO, EN zone A, entre 2020 et 2025**

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	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	2020 P 1543	Acte n° 2020 0015 du 01/10/2020	Vente/ mutation	Bandraboua	CDM	Particulier	AW AX	AW 0498 / AX 0142 / AX 0143	A	Dzoumogné	15 970	Non	Terrain	143 730,00 €	9,00 €	Mutation , Plusieurs parcelles – reconnaissance de propriété définitive – Aucun local visible cadastre, ni MAJIC. - risque moyen à fort, faible déclivité. Vérif. CJ 06'10'2022
2	2021 P 2020	15/09/2021	Vente/ mutation	M'tsamboro	CDM	Particulier	AS	42	A	Bandrani	3 230	Non	Terrain	29 070,00 €	9,00 €	Vente de terrain nu vérif rsh 14-10-2022
3	2023 P 0448	30/07/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	37	A	ASSANI 97650 BANDRAB	911	Non	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Terrain nu Vérif FSM 19/05/2023

En l'absence de termes de comparaison suffisante de terrain nu en zone A, dans la commune de Bandraboua, la recherche des termes de comparaison a été élargie aux communes d'Acoua et M'tsamboro, situées à proximité de la commune de Bandraboua et regroupant les mêmes caractéristiques.

Les termes conservés présentent une amplitude allant de 9,00 €/M² à 10,98 €/ M². La moyenne se situe à **9,66 €/M²**

*** Termes de référence pour la seule commune de BANDRABOUA en zone N, entre 2020 et 2025**

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	Objet de la vente (Qu'est-ce qui est vendu ?)	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PV/S ou si bâti PV/SLN)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
2021 P 0653	26/02/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	45	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
2021 P 0852	30/03/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	41	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
2021 P 0853	30/03/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	44	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
2021 P 1531	30/06/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	38	N	M'dallah assani	303	Terrain	1 000,00 €	3,30 €	Vente d'une parcelle de terre non constructible avec constituion de servitude de passage fds dominant AH 38 fds servant AH 47 vérif rsh 11-10-2022. Vérif SH 06/09/2024
2021 P 2248	30/09/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	36	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'une parcelle de terrain non constructible avec constitution de servitude fds servant AH 47 fds dominant AH 36 vérif rsh 11-10-2022
2021 P 2257	30/09/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	46	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'une parcelle de terrain non constructible avec constitution de servitude fds servant AH 47 fds dominant AH 46 vérif rsh 11-10-2022
2023 P 0413	16/01/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	42	N	- - M'DALLAH ASSANI	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain NP le 15/04/2025
2023 P 0611	03/04/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AI	460	N	M'TSANGA MBOUA	400	Terrain	12 000,00 €	30,00 €	Vente d'un terrain nu, avec constitution de servitude. Vérif RM 23/06/2023
2023 P 1041	22/06/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Société	Particulier	AW	170	N	160 RUE TCHATCHA	214	Terrain	21 088,66 €	98,55 €	Acte de vente de parcelle sur laquelle figure les ruines d'une maison à usage d'habitation de type 2 démoli par l'accédant sans autorisation d'urbanisme. Vérif RM 08/08/2023

L'étude de marché supra révèle 9 mutations, ayant eu lieu entre 2020 et 2025 de terrain en zone naturelle dans la commune de Bandraboua.

Les termes N°8 et 9 seront exclus de la sélection, car la valeur au M² paraît disproportionnée par rapport à la tendance observée sur ce marché. De plus le terme N°9 comporte l'indication d'un bâti.

L'étude conserve 7 termes de comparaison.

Les termes conservés présentent une amplitude allant de 3,30 €/m² à 10,97 €/m². La moyenne se situe à 9,88 €/m² et la médiane à 10,97 €/m². Les parcelles en zone N sont inconstructibles, leurs valeurs sont donc généralement basses.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

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

Un abattement de 50 % sera appliqué.

La valeur moyenne de la zone :

- A : 9,66 €/m²
-N : 9,88 €/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.

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Emprise à acquérir (m²)	Nature indicative du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de commerce)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Valeur unitaire €/M²	Valeur après abattement	Valeur vénale par parcelle en €
BN	42	BANDRABOUA	22 448	morale	SMIAM et CDM	A	9,66 €	4,83 €	108 423,84 €
			57 725			Ne	9,88 €	4,94 €	285 161,50 €
		TOTAL :	80173				TOTAL :		393 585,34 €

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 tiers.**

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.

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.

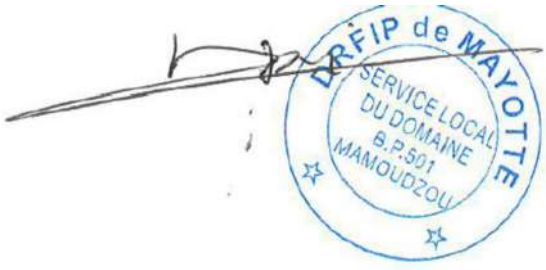
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

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'évaluatrice

Hooriyyah MOHAMED



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.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction Régionale des Finances Publiques De Mayotte

Service local du Domaine

6 avenue de la Préfecture
BP 501
97600 MAMOUDZOU

mél. : drfip976.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hooriyyah MOHAMED
Réf DS :27633498
Réf OSE : **2025-97602-82519**

Le 08/01/2026

Le Directeur régional des Finances publiques

à
Monsieur le

Président du Conseil Départemental de Mayotte

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :	Parcelles en zone Ne
Adresse du bien :	BANDRABOUA, 97650 (voir tableau des parcelles)
Valeur :	**De l'ordre de 700 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

de consultation :	10/11/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	10/11/2025

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 : non soumis au délai d'un mois	☒
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

Projet d'acquisition à titre gratuit de parcelles entre le CDM et le SMIAM dans le cadre de la dissolution de ce dernier (PV de la délibération du Comité Syndical du 18 avril 2025).

Avis rédigé sous réserve de la possibilité pour le SMIAM de disposer de son domaine privé à titre gratuit sans les conditions suivantes:
-fourniture par le cessionnaire d'une contrepartie suffisante
-existence d'un intérêt général dans la destination future des biens cédés.

1

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La parcelle est située à BANDRABOUA.

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

Aucune information fournie par le consultant.

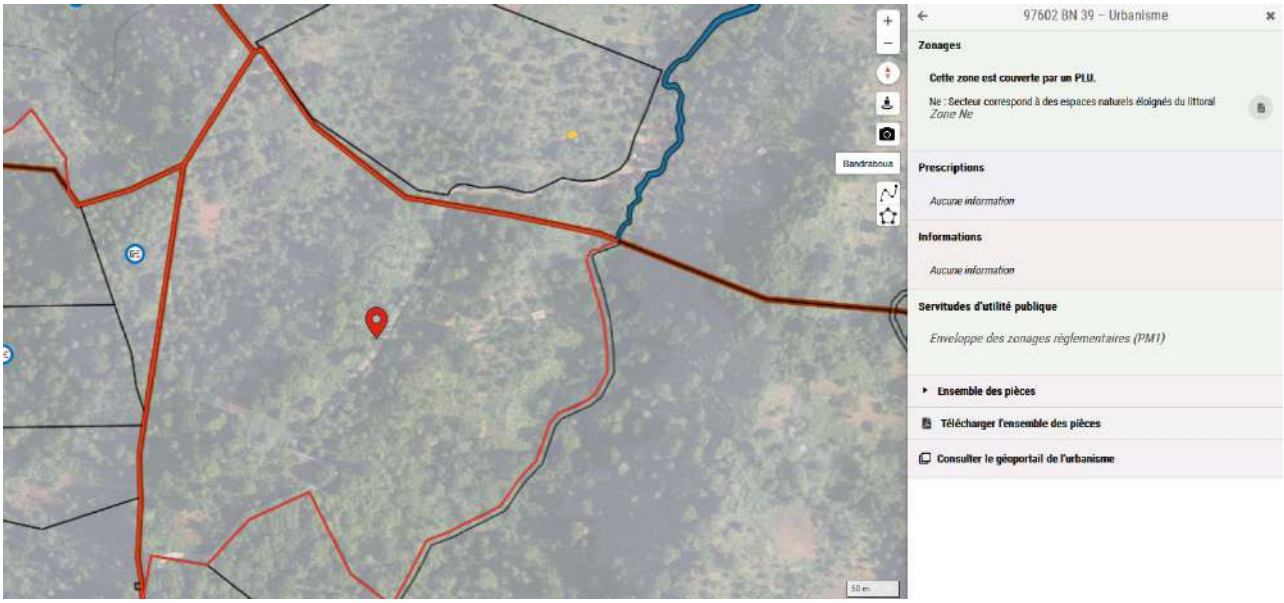
4.3. Références cadastrales

Commune	Section plan	N° de Parcelle	Surface en m²	Zone PLU
BANDRABOUA	BN	39	142 412	N

4.4.3.Descriptif des biens

Il s'agit d'une parcelle de terrain sans bâti apparent.

Elle est située en zone naturelle.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1.Propriété de l'immeuble

Propriétaire (selon nos applications internes) : DÉPARTEMENT DE MAYOTTE et SMIAM

5.2. Conditions d'occupation

Aucune information transmise par le consultant.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone N :

Il s'agit de zones dont le caractère naturel est à préserver en raison, d'une part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.
Elles comprennent trois types de secteurs :
- Les secteurs repérés par les lettres Ne qui correspondent à des espaces naturels éloignés du littoral.
- Les secteurs repérés par les lettres Nbl qui correspondent à des espaces naturels situés dans la Bande Littorale.
- Les secteurs repérés par les lettres Nps qui correspondent à des espaces naturels de protection stricte.

(Pour le surplus, se référer 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 référence pour la seule commune de BANDRABOUA en zone N, entre 2020 et 2025**

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	Objet de la vente (Qu'est-ce qui est vendu ?)	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.)
2021 P 0653	26/02/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	45	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
2021 P 0852	30/03/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	41	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
2021 P 0853	30/03/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	44	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain non constructible vérif rsh 11-10-2022
2021 P 1531	30/06/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	38	N	M'dallah assani	303	Terrain	1 000,00 €	3,30 €	Vente d'une parcelle de terre non constructible avec constituion de servitude de passage fds dominant AH 38 fds servant AH 47 vérif rsh 11-10-2022. Vérif SH 06/09/2024
2021 P 2248	30/09/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	36	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'une parcelle de terrain non constructible avec constitution de servitude fds servant AH 47 fds dominant AH 36 vérif rsh 11-10-2022
2021 P 2257	30/09/2021	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	46	N	M'dallah assani	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'une parcelle de terrain non constructible avec constitution de servitude fds servant AH 47 fds dominant AH 46 vérif rsh 11-10-2022
2023 P 0413	16/01/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AH	42	N	- - M'DALLAH ASSANI	911	Terrain	10 000,00 €	10,98 €	Vente d'un terrain NP le 15/04/2025
2023 P 0611	03/04/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AI	460	N	M'TSANGA MBOUA	400	Terrain	12 000,00 €	30,00 €	Vente d'un terrain nu, avec constitution de servitude. Vérif RM 23/06/2023
2023 P 1041	22/06/2023	Vente/ mutation	Bandraboua	Société	Particulier	AW	170	N	160 RUE TCHATCHA	214	Terrain	21 088,66 €	98,55 €	Acte de vente de parcelle sur laquelle figure les ruines d'une maison à usage d'habitation de type 2 démoli par l'accédant sans autorisation d'urbanisme. Vérif RM 08/08/2023

L'étude de marché supra révèle 9 mutations, ayant eu lieu entre 2020 et 2025 de terrain en zone naturelle dans la commune de Bandraboua.

Les termes N°8 et 9 seront exclus de la sélection, car la valeur au M² paraît disproportionnée par rapport à la tendance observée sur ce marché. De plus le terme N°9 comporte l'indication d'un bâti.

L'étude conserve 7 termes de comparaison.

Les termes conservés présentent une amplitude allant de 3,30 €/m² à 10,97 €/m². La moyenne se situe à 9,88 €/m² et la médiane à 10,97 €/m². Les parcelles en zone N sont inconstructibles, leurs valeurs sont donc généralement basses.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

Pour des biens dont la superficie et la configuration subissent des facteurs de moins-values (par exemple, les terrains difficiles d'accès, enclavés, en forte déclivité), ils devront être comparés à des biens présentant les mêmes

inconvénients. A défaut de termes pertinents, un abattement sur la valeur des termes de comparaison sera nécessaire.
Cet abattement peut aller jusqu'à 50 %. (Page 9 du guide de l'évaluateur DNID – Mise à jour Octobre 2021).

Un abattement de 50 % sera appliqué pour les parcelles de 10 000 m² et plus.

La valeur moyenne de la zone :

-N : 9,88 €/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.

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Emprise à acquérir (m²)	Nature indicative du propriétaire (personne publique/personne privée/fonds de commerce)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Valeur unitaire €/M²	Valeur après abattement	Valeur vénale par parcelle en €
BN	39	BANDRABOUA	142 412	morale	SMIAM et CDM	Ne	9,88 €	4,94 €	703 515,28 €
		TOTAL :	142412				TOTAL :		703 515,28 €

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 tiers.**

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.

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.

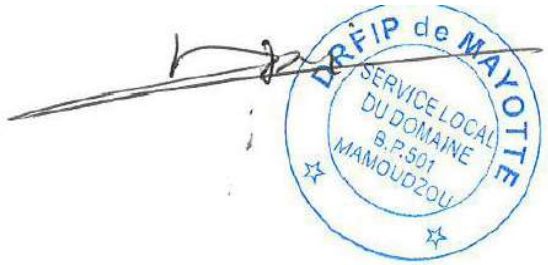
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

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'évaluatrice

Hooriyyah MOHAMED



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.