Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT-RÉGION DE MAYOTTE

ASSEMBLÉE DE MAYOTTE

Commission Permanente du jeudi 23 juillet 2026

Membres en exercice : 26
Présents : 15
Procuration(s) : 6
Absent(s) : 5
Nombres de votants : 21
Votes pour : 21
Vote(s) contre : 0
Abstention(s) : 0
Date de la convocation : lundi 13 juillet 2026

DELIBERATION N°DL_CP2026_0194

Relative à la validation des dossiers de demande d'acquisition foncière des Parcelles du Département-Région de Mayotte présentées en CPF les 9 mars 2022 ; et le 24/10/2023

L'an deux mille vingt-six, le vingt-trois juillet, 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, Madame Mariam SAID KALAME, Madame Zouhourya MOUAYAD BEN, Madame Bibi CHANFI, Monsieur Madi Moussa VELOU, Madame Nadjima SAID, Madame Rosette VITTA, Madame Zamimou AHAMADI, Madame Echati ISSA, Monsieur Elyassir MANROUFOU, Madame Laini ABDALLAH BOINA, Monsieur Nadjayedine SIDI, Monsieur Abdoul KAMARDINE, Madame Hélène POLLOZEC, Madame Zaounaki SAINDOU

Étaient représentés :
Monsieur Soibahadine NDAKA donne pouvoir à Madame Rosette VITTA, Monsieur Daoud SAINDOU MALIDE donne pouvoir à Madame Echati ISSA, Monsieur Soula SAID SOUFFOU donne pouvoir à Madame Mariam SAID KALAME, Monsieur Alain SARMENT donne pouvoir à Madame Hélène POLLOZEC, Madame Maymounati MOUSSA AHAMADI donne pouvoir à Monsieur Ben Issa OUSSENI, Monsieur El Anrif HASSANI donne pouvoir à Monsieur Abdoul KAMARDINE

Étaient absents :
Monsieur Ali OMAR, Madame Farianti MDALLAH, Monsieur Daniel ZAIDANI, Monsieur Saindou ATTOUMANI, Madame Soihirat EL HADAD

Secrétaire de séance désignée :
Madame Hélène POLLOZEC

Le Président constate que le quorum est atteint,

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu la délibération n°DL_AP2021_0197 du 1er juillet 2021 relative à l'élection de Monsieur Ben Issa OUSSENI en qualité de Président du Conseil Départemental de Mayotte ;
Vu la délibération n°DL-AP2021-0203 relative aux délégations d'attributions du Conseil départemental de Mayotte données à sa Commission Permanente ;
Vu les procès-verbaux des CPF du 09/03/2022 ; 24/10/23 ; 18/07/2023 et 27/06/2023.
Vu Les avis de valeur vénales du Service Local du Domaine dont les annexes sont, demeurées en pièces-jointes le montant total s'élève à la somme de **973 297€ ;**

Considérant le rapport n°2026-03030 de Monsieur le Président de l'Assemblée de Mayotte ;

Considérant l'avis de la Commission de l'Aménagement du territoire, infrastructures et foncier du 13 juillet 2026 ;

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

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

L'Assemblée de Mayotte,

DECIDE

Article 1 : de valider les dossiers de demande d'acquisition en vente de parcelle du Département-Région de Mayotte présentés en commission du Patrimoine et Foncier des et les 09 mars 2022 et 24/10/2023 et ayant reçu un avis favorable pour acquisition en vente d'un montant estimé à **973 297€** (neuf cent soixante-treize mille deux cent quatre-vingt-dix-sept euros) :

N° Dossier	Requérants	CPF du	Objet	N° Cadastre	Communes	Surface	Date éval	Prix
2020-0224	DJANFAR Waida et Nasma et Nasma	09/03/2022	Vente	CM 1106	Mamoudzou	386 m²	19/02/2025	60 000€
2022-0184	HOUMADI Djanfar	27/06/2023	Vente	BI 12	KOUNGOU	87 m²	08/04/2025	9 000€
2022-0116	ABDOU MADI Hadidja Jolie	27/06/2023	Vente	AS 715	TSINGONI	200 m²	12/08/2025	15 300€
2022-0082	AHMED Housnati et MDAHOMA Rosetti et Thouraya	27/06/2023	Vente	AT 367	TSINGONI	318m²	06/08/2025	29 430€
2022-0404	ATTOUMANI Mouty-Zatté ET Attoumani Daoulati	18/07/2023	Vente	AI 894	BOUENI	715 m²	20/01/2025	28 000€
2022-0330	RAMADANI Soyada	27/06/2023	Vente	BD 762	Mamoudzou	179m²	13/05/2025	30 708€
2022-0329	TOUMBOU Zara	27/06/2023	Vente	BD 103	Mamoudzou	193 m²	01/04/2025	41 400€
2008-0179	IBRAHIM Viviane	27/06/2023	Vente	BC 494	Mamoudzou	305 m²	08/04/2025	65 700€
2022-0069	ALI HAMADI Roukia	27/06/2023	Vente	BR 1457	MAMOUDZOU	122m²	07/04/2025	17 000€
2023-0050	ALI MZE Moyadi	27/06/2023	Vente	AT 67	MAMOUDZOU	177m²	09/05/2025	33 000€
2022-0366	SALIM Toilianti	27/06/2023	Vente	CM 647	MAMOUDZOU	204 m²	26/03/2025	25 200€
2022-0183	SAID Hardali	27/06/2023	Vente	BR 678	MAMOUDZOU	673m²	26/03/2025	83 700€
2022-0070	SUDIKI Ridhoini	27/06/2023	Vente	BR 1458	Mamoudzou	121m²	26/03/2025	17 000€
2022-0434	ABDEREMANE Zaitouni	18/07/2023	vente	BD 960	Mamoudzou	221m²	04/12/2025	9 724€
1998-0668	DINOURAINI Fayane, Anfane et Farha	18/07/2023	Vente	BC 528	Mamoudzou	411m²	17/01/2025	90 000€
2023-0113	MOHAMED Fayrouz	18/07/2023	Vente	BI 116	Mamoudzou	148 m²	07/01/2025	44 000€
2022-0401	HAMADA Kalil	18/07/2023	Vente	BK 1820 et BK 1816	Mamoudzou	53 m²	03/10/2024	7 696€

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

2022-0470	MAGNELI Anli	18/07/2023	Vente	AT 1091	Mamoudzou	92 m²	26/03/2025	18 000€
2023-0114	MADI Ourfati	18/07/2023	Vente	BI 115 A	Mamoudzou	184 m²	26/03/2025	43 000€
2022-0542	ATTOUMANI Mahamoud	18/07/2023	Vente	BD 1162	Mamoudzou	388 m²	26/03/2025	60 000€
2023-0014	FADHULI Moida, Roukya, Ayouba, et Zaitouni	27/06/2023	Vente	BK 1773	Mamoudzou	179m²	04/12/2025	25 000€
2022-0261	SOBIRA Saandjida et CONSORTS	27/06/2023	Vente	AT 716	Mamoudzou	167m²	17/01/2025	40 000€
2022-0260	SAINDOU Chahery et SAINDOU Halilou Talik	27/06/2023	Vente	BD 332	Mamoudzou	226m²	07/01/2025	54 000€
2021-0219	SAID ALI Insa	27/06/2023	Vente	AT 423 et 424	KOUNGOU	252m² et 182m²	26/03/2025	80 000€
2022-0257	IMOURANA Oissilati et Consorts	27/06/2023	Vente	AH 319	Mtsamboro	557m²	26/03/2025	8 000€
2007-0044	MOUSTOIFA Hanidhi	27/06/2023	Vente	BM 53	Bandrélé	100 m²	26/03/2025	2 600€
2007-0334	SAINDOU YOUSSOUFI Malika	27/06/2023	Vente	BK 860	KOUNGOU	210 m²	26/03/2025	22 500€
2023-0224	Mairie de KANI-KELI	24/10/2023	Vente	AD 923	KANI-KELI	130 m²	26/03/2025	3 218€
2022-0040	OUSSENI Safina	24/10/2023	Vente	AD 863	KOUNGOU	400m²	04/12/2025	1 200€
2022-0095	HOUSSENI Fatima	24/10/2023	Vente	AD 301	KOUNGOU	828m²	17/09/2024	2 484€
2022-0181	DARIKAOUI BOURA Hadidja	24/10/2023	Vente	AE 236 et AD 836	KOUNGOU	256m²	13/09/2024	768€
2022-0474	HASSANI Nourou Satifatou	24/10/2023	Vente	AW 520	BANDRABOUA	334m²	04/09/2024	7 669€
TOTAL								**973 297€**

Article 2 : d'autoriser le Président de l'Assemblée de Mayotte à signer tous les actes s'y rapportant ;

Article 3 : en application des dispositions de l'article R. 421-1 et suivants du code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Mamoudzou dans les deux mois suivant sa publication ou sa transmission au représentant de l'État dans le Département-Région de Mayotte.

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

Ben Issa OUSSENI

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

REPUBLIQUE FRANÇAISE

COLLECTIVITE DEPARTEMENTALE

DE MAYOTTE

DGA Aménagement, Infrastructure et Environnement

Direction des Affaires Foncières et du Patrimoine

Mamoudzou, le 06 février 2011

Procès verbal de la Commission du Patrimoine et du Foncier
Jeudi 27 janvier 2011 (Salle Hémicycle BAMANA)

Les présents :
Madi Chanfi AHAMADA : Président de la Commission CPF
Ibrahim ABOUBACAR : Conseiller Général de Sada
Soumaila DAOUDOU : 1er Adjoint au Maire de Bandraboua
Moutuidine YAHAYA : Mairie de Mamoudzou
Routoubati KAISSI : Chef Adjoint au service des Actes
Abdoul Karim SOULAIMANA
Mohamed SAID représenté par ALI SAINDOU : DEDD
Soumaila DAOUDOU : 1er Adjoint au Maire de Bandraboua
SOULAIMANA El Sadatte : Adjoint au maire de Kani-Kéli Chargé de l'Aménagement

Les absents :

Début de la séance : 14h50

Dès l'ouverture de la séance, le Président émit le souhait de mentionner sur les dossiers présentés à la CPF l'avis du service instructeur, en l'occurrence, celui de la DAFP.

Dossiers de la Direction des Affaires Foncières et du Patrimoine

Ce sont les dossiers contenus dans le grand cahier et classés par commune.

COMMUNE DE ACOUA

2 dossiers de demande d'acquisition sont présentés

2008-0159	Haza, Zaina, Siaka TOUMBOU et Zalia ALI	reporté
2009-0092	TOUMBOU assiati	avis favorable

COMMUNE DE BANDRABOUA :

3 Dossiers de demande d'acquisition de parcelles de la commune figurent dans l'ordre du jour

- **Dossier 2007-0151** ABDALLAH Nissayi ► Avis favorable
- **Dossier 2007-0311** ALI Mouniati ► Avis favorable
- **Dossier 2009-0023** TOUMANI Hamida Avis favorable

Direction des Affaires Foncières Conseil Général
BP 101
97600 Mamoudzou
0269.64.92.50

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

06 fev 2011

COMMUNE DE BANDRELE

2 dossiers de demande d'acquisition sont présentés
Dossier 2007-0357 BOURA Ahamadi avis favorable
Dossier 2010-0449 PMI MTSAMOUDOU reporté pour voir avec le département de Mayotte

COMMUNE DE BOUENI

Dossier 2009-0322 SOILIHI BOURA avis favorable
Dossier 2009-0370 HAMADA SOILIHI et Consorts avis favorable pour une partie AN 112 et 114, défavorable pour AN 113
Dossier 2009-382 SAID NOUROU, ZAHARIAT avis favorable
Dossier 2010-0242 BOINA MADI ABDOU avis favorable

COMMUNE DE CHICONI

3 dossiers de convention d'occupation à titre gratuit pour demande de transformation en régularisation de titre définitif
Dossier RI. 2721 MBOUCHI Mouhidini
Dossier T. 7257 MOIMED Mariame
Dossier T. 7168 MALIDI Hadidja
Tous ont eu un avis favorable

COMMUNE DE CHIRONGUI

2 dossiers de COG sont présentés
Dossier T. 3164 CHAMASSI Toianti avis favorable
Dossier T. 7168 ALI MZE Mariama avis favorable

COMMUNE DE DEMBENI :

Huit dossiers de demande d'acquisition sont présentés
Dossier 2008-0287 ALTOUFI MADI reporté, il doit fournir un projet agricole
Dossier 2009-0117 MOHAMED TANAFOU ET OUMIE► Avis favorable
Dossier 2009-240 BACO Mariame ► Avis favorable
Dossier 2009-0246 ABDOU MIFTAHOU avis favorable
Dossier 2009-0266 LOUTOUFI OUIRDANE avis favorable
Dossier 2009-0299 BACAR SALIMA Avis favorable
Dossier 2010-0077 BACARI ANRIFATI et BACARI ANRIETTE Avis favorable

COMMUNE DE DZAOUDZI :

Trois dossiers ont été présentés, 2 demande d'acquisition et un COG en regularisation

- Dossier 2010-0235 MADI ATTOUMANI Roukia ► Avis favorable
- Dossier 2007-0258 SOUFFOU Yasmine avis favorable
- Dossier RI 1728 Rouzouna MOUSSA COG en Régul Avis favorable

COMMUNE DE KANI-KELI :

Un dossier de demande d'acquisition
Dossier 2009-0373 ABDALLA Soifia avis défavorable zone NC sans projet agricole
Un dossier de transformation de **Bail** en Régul
Dossier RI 1686 DJANFAR MACHI et Consorts reporté voir la délibération
4 dossiers de transformation de **COG** en Régul
Dossier T. 3783 ANKIDATI DAROUSSI avis favorable

Direction des Affaires Foncières Conseil Général
BP 101
97600 Mamoudzou
0269.64.92.50

CONSEIL GENERAL DE MAYOTTE ★ DIRECTION des AFFAIRES FONCIERES et du PATRIMOINE ★ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Dossier T. 5729 TOYRA IBRAHIM avis favorable
Dossier T. 6556 ABTOIHI SIRADJI avis favorable
Dossier T. 9150 BOURA M'COLO avis favorable
Dossier 2006-241 HASSANI Zalia avis favorable

COMMUNE DE KOUNGOU

20 Dossiers de demande d'acquisition ont été présentés
Dossier 2007-0030 MANSOIB ALI avis défavorable sans projet agricole
Dossier 2007-0133 BEN SOUFFOU MOHAMADI avis favorable
Dossier 2007-0134 ABDALLAH Mariama avis favorable
Dossier 2007-0198 BACAR MARIAME avis favorable
Dossier 2007-0288 NGOUDZO SAIDINA OUSSENI avis favorable
Dossier 2008-0250 ALI MREHA BACAR SAID avis défavorable manque projet agricole
Dossier 2009-0221 HASSANI KAMARDINE avis favorable
Dossier 2009-0249 HASSANI SAID MOHAMED avis favorable
Dossier 2009-0283 HASSANI Faouzia Binti avis favorable
Dossier 2009-0284 SAID MOUSSILIMATT SOUFFIANE avis favorable pour 600 m²
Dossier 2009-0302 HASSANI ZAFARANI avis favorable
Dossier 2009-0304 BOINAIDI Mariame avis favorable
Dossier 2009-0307 HASSANI Mohamed SOILIHI avis favorable
Dossier 2009-0313 HALIDI ENCHATI SAID avis favorable
Dossier 2009-0318 COLO BOINA Mdjadi Bacar et Consorts reporté manque projet agricole
Dossier 2009-0366 KASSIDI Roukia avis favorable
Dossier 2009-0369 MOUHAMADI ALI DJAOINI avis favorable
Dossier 2010-005 BAMCOLO HASSANI Saindou avis favorable
Dossier 2010-BACOCO Lahadji avis favorable
Dossier 2010-0222 KAISSI Routoubati avis favorable

COMMUNE DE MAMOUDZOU :

21 dossiers de demande d'acquisition de parcelles
Les dossiers ayant obtenu un avis favorable

- Dossier 2004-0328 OMARY BEN ALI ► Avis favorable
- Dossier 2004-1104 AHMED SAID ► Avis favorable
- Dossier 2005-0388 FATIMA MARI ►Avis favorable
- Dossier 2006-0107 AHAMADI ALI ► Avis favorable
- Dossier 2008-0119 DAKA AVELYNE ►Avis favorable
- Dossier 2008-0174 MOINDJIE AKSSAMI et ASSINA ► Avis favorable
- Dossier 2009-0289 TARMIDHI Héchat ► Avis favorable
- Dossier 2009-0352 MDALLAH CHEBANI ► Avis favorable
- Dossier 2009-0355 MOUSSOILI Rahamatou ► Avis favorable
- Dossier 2009-0356 OUSSENI Hadidja ► Avis favorable
- Dossier 2009-0376 HARDALI Fatima ► Avis favorable
- Dossier 2009-0377 HOUMADI Fatima ► Avis favorable
- Dossier 2009-0378 TOILIBOU Nemati ► Avis favorable
- Dossier 2009-0385 SALIM HOUSNATI ► Avis favorable
- Dossier 2009-0391 MADI BACARI ► Avis favorable
- Dossier 2009-0392 DAHILOU NABOUHANI ► Avis favorable vente ou Location
- Dossier 2010-0163 SIDI NOUROU HAMADA SIDI ► Avis favorable
- Dossier 2010-0164 COMBO HADIDJA ALI ► Avis favorable
- Dossier 2010-0501 CHAMASSI CHAHAROUMANI ► Avis favorable pour 600 m²

Direction des Affaires Foncières Conseil Général
BP 101
97600 Mamoudzou
0269.64.92.50

CONSEIL GENERAL DE MAYOTTE ★ DIRECTION DES AFFAIRES FONCIERES et du PATRIMOINE ★ REPUBLIQUE FRANÇAISE

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Dossier de transformation de COG en Régul

- Dossier RI 1735 BOINALI Rakoto ► Avis favorable

COMMUNE DE MTSANGAMOUJI

3 dossiers de demande d'acquisition sont présentés

- Dossier 2008-0061 COLO Mariziki ► Avis favorable
- Dossier 2009-0276 MABOU ADAM ► Avis favorable
- Dossier 2009-0277 ASSANI AHAMADA AYOUBA ► Avis favorable

COMMUNE DE MTZAMBORO :

Huit dossiers de demande d'acquisition sont présentés dans l'ordre du jour de la commission
Tous les dossiers ont reçu un avis favorable

- Dossier 2009-0333 ABEINE HADIDJA► Avis favorable
- Dossier 2009-03347 AHAMADI MOUHAMADI ► Avis favorable
- Dossier 2009-0348 AHAMADI YOUSSOUF ► Avis favorable
- Dossier 2009-0349 AHAMADI IBRAHIM ► Avis favorable
- Dossier 2009-0350 AHAMDI ISMAIL ► Avis favorable
- Dossier 2009-0333 ABEINE HADIDJA► Avis favorable
- Dossier 2009-0351 AHAMADI ISHAKA ► Avis favorable
- Dossier 2009-0333 ABEINE HADIDJA► Avis favorable
- Dossier 2009-0359 BINT YOUNOUSSA ANISSATI ► Avis favorable
- Dossier T. 8962 ZAIHATI HARIBOU ► Avis favorable
-

COMMUNE DE OUANGANI

2 Dossiers de transformation de COG en Régul

- Dossier T. 5380 M'CHIDRA HOULIA ► Avis favorable
- Dossier T. 7616 ACHIRAFFI SOULAIMANA ► Avis favorable
- Dossier RI. 1724 ISSIHAKA SALIMA ► Avis favorable

COMMUNE DE PAMANDZI :

Quatre dossiers de demande de transformation de COG en Régul

- Dossier RI. 1724 ISSIHAKA SALIMA ► Avis favorable
- Dossier RI. 2905 ZAINA M'DAHOMA ► Avis favorable
- Dossier T. 5560 KALABE Fontilaza ► Avis favorable
- Dossier T. 8895 KALOU Assoumani ► Avis favorable

COMMUNE DE SADA :

Trois dossiers de demande de transformation de COG en Régul

- Dossier RI. 3077 SAHIMI Moinecha ► Avis favorable
- Dossier T. 3099 SAHIMI Salima ► Avis favorable
- Dossier T. 8214 Manama ALI ► Avis favorable

Direction des Affaires Foncières Conseil Général
BP 101
97600 Mamoudzou
0269.64.92.50

CONSEIL GENERAL DE MAYOTTE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DIRECTION DES AFFAIRES FONCIÈRES ET DU PATRIMOINE

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

COMMUNE DE TSINGONI :

Huit dossiers de demande d'acquisition sont présentés

- Dossier 2006-0224 MOUHOUDHOIRI Moinamaoulida ► Avis favorable
- Dossier 2007-0112 MKADARA NOURDINE ► Avis favorable
- Dossier 2007-0226 AHAMADA MARIAMA ► Avis favorable
- Dossier 2007-0321 MADI MARI AFIDOU et Consorts ► Avis favorable
- Dossier 2007-0353 MOUSSA HADIJA ► Avis favorable
- Dossier 2008-0010 IBRAHIM SAID ► Avis favorable
- Dossier 2009-0043 HADHIROU ABDOU ► Avis favorable
- Dossier 2009-0160 SANDI MARIAME ► Avis favorable

Dossier ajouté dans l'ordre du jour

Deux dossiers de demande de transformation de COG en Régul

- Dossier T. 5567 ABDALLAH Sitina ► Avis favorable
- Dossier T. 6175 ZAINA IBOURA ► Avis favorable

Tous les dossiers étant étudiés la séance pris fin à 16h45

Le Directeur des affaires foncières

Ismael KORDJEE

Le Président de la CPF

Madi CHANFI AHAMADA

Direction des Affaires Foncières Conseil Général
BP 101
97600 Mamoudzou
0269.64.92.50

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

REPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DE MAYOTTE

DGA Aménagement Territorial et Développement Durable

Direction des Affaires Foncières et du Patrimoine Immobilier

Service Gestion du Domaine

Mamoudzou, le 10février 2020

Procès-verbal de la Commission du Patrimoine et du Foncier
03 février 2020 (Salle des Commissions du Conseil Départemental)

Les membres titulaires

☒Madame Raïssa ANDHUM : Présidente de la CPF, Conseillère Départementale de KOUNGOU
☐Monsieur Issa SOULAIMANA MHIDI : Conseiller Départemental de DZAOUDZI
☐Monsieur Bourouhane ALLAOUI : Conseiller Départemental de KOUNGOU
☐Madame Bichara Bouhari PAYET : Conseillère Départementale de DEMBENI

Les représentants des services

☒Monsieur Darcaoui TOILIHA : Directeur Adjoint de la DAFPI
☐Madame Pauline PREVOT : Chef du Service Gestion du Domaine, DAFPI
☒Madame Haloua MIKIDADI : Secrétaire CPF, Service Gestion du Domaine, DAFPI
☒Monsieur Said NOUSSOURA : Chef de Service adjoint, Service Brigade Foncière, DAFPI
☒Monsieur ABDOU Hadhrami : Chef du Service Brigade Foncière, DAFPI
☒Madame KAISSI Routoubati : Chef de Service adjointe, Service Gestion du Domaine, DAFPI

Les communes

☐ACOUA
☐BANDRABOUA
☐BANDRELE
☐BOUENI
☐CHICONI
☐CHIRONGUI
☐DEMBENI
☐DZAOUDZI-LABATTOIR
☐KANI-KELI
☐KOUNGOU
☐MAMOUDZOU
☐MTSANGAMOUJI
☒MTZAMBORO
☐OUANGANI
☐PAMANDZI
☐SADA
☐TSINGONI

Début de la séance : 14h30

Madame Raïssa ANDHUM ouvre la séance en précisant, concernant les dossiers dont les communes ne se présentent toujours pas en CPF, que ces derniers seront examinés malgré tout, à la condition de la présence de l'avis du Service Brigade Foncière de la DAFPI.
Débute ensuite l'examen des dossiers, suivant les communes.

1 – Examen des dossiers du Service Gestion du Domaine

COMMUNE D'ACOUA

* Dossier 2017-0056 SAID Mouhamadi et Ynoussa AMBOUDI Ayassi
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2017-0057 ASSANI MADI Mamahéli et ses enfants
→avis favorable pour la régularisation gratuite

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

* Dossier 2017-0058 MOGNE Faouria
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2019-0210 DHOULIKIFLI Sadjadi et Consorts
→ajourné (à vérifier par la Brigade Foncière, il manque l'avis et la Brigade n'arrive pas à joindre l'occupant)

COMMUNE DE BANDRABOUA

Les dossiers 2006-0174, 2006-0227, 2006-0228, 2006-0229, 2006-0257, 2006-0348, 2006-0349, 2006-0350, 2007-0316, 2008-0308, 2009-0050, 2016-0009, 2017-0197, 2017-0214, 2018-0007, 2019-0040 et 2019-0173 sont ajournés pour vérifications par la Brigade Foncière.

* Dossier 2007-0129 MADI DALAILI Moinamaoulida
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2008-0113 ABDOU Aincha et ses enfants
→avis défavorable (la parcelle est située dans la zone réservée pour l'extension du village, ZAC)

* Dossier 2013-0534 CASSIM Said
→ajourné (nécessité de présenter un nouveau DA)

* Dossier 2015-0339 BACAR OUSSENI Alhadi et ses enfants
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2015-0344Bis AHAMADI Rafou et ses enfants
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2018-0309 D.E.A.L
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0011 ASSOUMANI Dinarizade
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0024 SFE SAS
→ dossier à traiter en séance

* Dossier 2019-0041 ABASSI Harouna et ASSOUDINE Laylati
→avis défavorable (parcelle réservée pour la Réserve Foncière Départementale)

* Dossier 2019-0347 D.E.A.L
→avis favorable pour l'acquisition

COMMUNE DE BANDRELE

Les dossiers ont été ajournés (absence d'avis de la Brigade Foncière).

COMMUNE DE CHIRONGUI

* Dossier 2018-0167 OUSSENI Djabarou
→avis favorable pour la régularisation gratuite

COMMUNE DE DZAOUDZI-LABATTOIR

Les dossiers ont été ajournés (absence d'avis de la Brigade Foncière).

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

COMMUNE DE KANI-KELI

Les dossiers ont été ajournés (absence d'avis de la Brigade Foncière).

COMMUNE DE KOUNGOU

Les dossiers 2013-0316, 2013-0318, 2013-0324 Bis, 2013-0332, 2013-0365, 2013-0366, 2013-0376, 2013-0407, 2013-0409 et 2019-0322 sont ajournés pour vérifications par la Brigade Foncière.

* Dossier 2013-0325Bis MANSOIBOU ALI Sitiyania
→ajourné (à vérifier par la Brigade Foncière)

* Dossier 2013-0326Bis TOYBINA SADI Echat
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2013-0327Bis HALIDI Hadidja
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2013-0328 HOUMADI Sainya
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2013-0331 ABDOUROIHAMAN Daoud
→avis défavorable (parcelle située dans la zone à risque + ANRU)

* Dossier 2013-0356 RAHIKI Mohamadi
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2013-0357 RAHIKI Achirafi
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2013-0363 Anzilati ABDALLAH
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2013-0364 ALI Mariama
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2013-0368 ALI MOINDZE Baraka
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2013-0377 MALIDI Soinia et ses enfants
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2013-0380 HALIDI Echat
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2013-0389 SAID ALI Rahabati
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2013-0393 MOUDJAGA Nadya, Abou
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2013-0395 ALI Ankiba
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0364 Association Mungu Wa Mahaba
→avis défavorable (parcelle située en zone Naturelle)

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

COMMUNE DE MAMOUDZOU

Les dossiers 2005-0349, 2012-0211, 2014-0143, 2018-0351, 2019-0004, 2019-0005, 2019-0013, 2019-0229, 2019-0243, 2019-0257, 2019-0278, Régul. ASP n°179 sont ajournés pour vérification par la Brigade Foncière.

* Dossier 2018-0120 MAHAMOUDOU Baraka, Warda
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2018-0124 ALI Fatima
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0001 TSOUMOU Mariame
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0028 MADI Nasma
→avis défavorable (parcelle située en zone Naturelle)

* Dossier 2019-0029 NAYLANE Anturia
→avis défavorable (parcelle située en zone Naturelle)

* Dossier 2019-0030 KAMARDINE Daoudou
→avis défavorable (parcelle située en zone Naturelle)

* Dossier 2019-0240 MOHAMED Djamila
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0246 CONDRO Madjide et Consorts
→avis favorable pour l'acquisition

COMMUNE DE MTZAMBORO

* Dossier 2019-0215 SOYIFFI Binty, Rouhina et Consorts
→avis favorable pour la régularisation gratuite

COMMUNE DE OUANGANI

* Dossier 2014-0245 ALI Mohamed et Consorts
→ajourné (à vérifier par la Brigade Foncière, manque avis)

* Dossier 2017-0319 ABDALLAH Houtoisoudine Nourdine
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2017-0320 ABDALLAH Milati
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2017-0321 ABDALLAH Oumahati
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2019-0111 Entreprise « CAVERNE FASHION »
→avis défavorable (projet Pôle d'Echange Multimodal)

* Dossier 2019-0113 MADI Houssen
→avis défavorable (projet Pôle d'Echange Multimodal)

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

* Dossier 2019-0129 ANLI Roukia
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2019-0138 HAMZA Ankilati
→ajourné (à vérifier par la Brigade Foncière, manque avis)

* Dossier 2019-0175 SALIME Kiladati
→ajourné (à vérifier par la Brigade Foncière, manque avis)

* Dossier 2019-0192 ALI épouse GIRAUD Marline
→ajourné (à vérifier par la Brigade Foncière, manque avis)

* Dossier 2019-0248 MADI Fahar
→avis défavorable (projet Pôle d'Echange Multimodal)

* Dossier 2019-0249 Entreprise MADI-ELEC représentée par MADI Fahar
→avis défavorable (projet Pôle d'Echange Multimodal)

COMMUNE DE PAMANDZI

Les dossiers ont été ajournés (absence d'avis de la Brigade Foncière).

COMMUNE DE SADA

Les dossiers ont été ajournés (absence d'avis de la Brigade Foncière).

COMMUNE DE TSINGONI

Les dossiers n° 2007-0249, 2008-0005, 2008-0192, 2009-0173, 2009-0236, 2009-0343, 2010-0031, 2018-0077, 2018-0103, 2018-0123, 2018-0152, 2018-0155, 2018-0158 et 2018-0168 sont ajournés pour vérification par la Brigade Foncière.

* Dossier 2004-1177 BACAR MADI Hayatti
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2009-0367 MOURIMOUDOU Marie
→ajourné (présentation du projet de la Commune)

* Dossier 2016-0417 SOULAIMANA El Widad et Consorts
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2016-0418 SOULAIMANA El Widad
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2017-0002 MOHAMED Anssfati et YSSOUFA Hanya, Chaduil représentés par leur mère
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2018-0011 BACAR Tsarafine, Binti
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2018-0012 BACAR Mamie Binti
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2018-0171 MOUGNI Fatima
→avis favorable pour la régularisation gratuite pour la parcelle AS 284 (T366)
→avis défavorable pour la parcelle AS 283 (réserve foncière CCD n°1)

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

* Dossier 2018-0178 ARMAND Marie
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2019-0066 ABDALLAH MASSANGARI Antikati et Consorts
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Régul. ASP n°6025 SAID ADINANI Charif
→avis favorable pour la régularisation gratuite

2 – Examen de dossiers de Communauté des Communes

COMMUNE DE TSINGONI

DEMANDE DE CESSION GRATUITE

* Dossier 2019-0235 CCCO (Communauté de Communes du Centre-Ouest)
→avis favorable en transfert de gestion

Madame la Présidente demande de regarder et vérifier tous les titres situés en zone urbain pour procéder à la régularisation.

Après l'examen de tous les dossiers, Madame Raïssa ANDHUM a levé la séance à 16h40.

La Présidente de la Commission du Patrimoine et du Foncier

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE MAYOTTE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Raïssa ANDHUM

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

REPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DE MAYOTTE

DGA Aménagement Territorial et Développement Durable

Direction des Affaires Foncières et du Patrimoine Immobilier

Service Gestion du Domaine

Mamoudzou, le 07 octobre 2021

Procès-verbal de la Commission du Patrimoine et du Foncier
06 octobre 2021 (Salle des Commissions du Conseil Départemental)

Les membres titulaires

☒Monsieur Salime MDERE : 1er Vice-Président, Président de la CPF, Conseiller Départemental de BOUENI
☐Monsieur Ali OMAR : 3éme Vice-Président, Conseiller Départemental de DZAOUDZI
☐Monsieur Saindou ATTOUMANI : Conseiller Départemental de OUANGANI
☒Monsieur Abdoul KAMARDINE : Conseiller Départemental de MTZAMBORO

Les représentants des services

☐Monsieur Ismaël KORDJEE : Directeur de la DAFPI
☐Monsieur Darcaoui TOILIHA : Directeur adjoint de la DAFPI
☒Madame Pauline PREVOT : Chef du Service Gestion du Domaine, DAFPI
☒Madame Routoubati KAISSI : Chef adjoint du Service Gestion du Domaine, DAFPI
☒Madame Mariame ABDOU : Secrétaire CPF, Service Gestion du Domaine, DAFPI
☐Madame Haloua MIKIDADI : Secrétaire CPF, Service Gestion du Domaine, DAFPI
☐Monsieur Hadhrami ABDOU : Chef du Service Brigade Foncière, DAFPI
☐Monsieur Said NOUSSOURA : Chef adjoint du Service Brigade Foncière, DAFPI

Les communes

☒ACOUA
☒BANDRABOUA
☒BANDRELE
☒BOUENI
☐CHICONI
☒CHIRONGUI
☒DEMBENI
☒DZAOUDZI-LABATTOIR
☒KANI-KELI
☐KOUNGOU
☒MAMOUDZOU
☒MTSANGAMOUJI
☒MTZAMBORO
☒OUANGANI
☒PAMANDZI
☒SADA
☒TSINGONI

Les intercommunalités

☒CADEMA
☐CCSud
☐3CO
☐CAGNM
☒CCPT

Début de la séance : 09h05

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

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
VISA CPF
Le 07/10/21
CONSEIL DÉPARTEMENTAL

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

1 – Examen des dossiers du Service Gestion du Domaine

COMMUNE D'ACOUA

DEMANDES DE REGULARISATION

* Dossier 2011-0370 ABOUDOU Kourachia
→ajourné (à la demande de la commune : négociation en cours avec le demandeur)

* Dossier 2016-0070 SOUFO U Ali et Consorts
→à classer au profit de la Régul. ASP n°10000 au même nom – RI 20508, en attente de bornage

* Dossier 2016-0071 CHARABOU Nabaouia
→ajourné (à la demande de la commune : d'autres personnes revendiquent la parcelle)

* Dossier 2016-0520 ALI Riziki
→avis défavorable (dossier 2014-0271 au nom de ISSOUFA Saindou Ben passé avec avis favorable en CPF du 29 septembre 2016 – Délibération n°2017.00085 du 15 mai 2017)

* Dossier 2018-0325 YOUSSOUFFOU Ali et SALIME Zaoudjati et ses enfants
→ajourné (à la demande de la commune pour vérifications)

* Dossier 2019-0145 SIAKA Riziki
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2019-0210 DHOULIKIFLI Sadjadi et Consorts
→ajourné (à la demande de la commune pour vérifications)

COMMUNE DE BANDRABOUA

DEMANDES DE REGULARISATION ET D'ACQUISITION

* Dossier 2006-0104 ABDOU Assani
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2007-0017 MZE Attoumani et Consorts
→avis favorable pour la régularisation gratuite (dossier BAMBAO)

* Dossier 2009-0005 SAID Madi
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2013-0165 ABDALLAH Soiffouani
→avis favorable pour l'acquisition (sous réserve de produire le DA)

* Dossier 2015-0183 AHMED TOUMBOU Nassur
→ajourné (à la demande de la commune pour concertation avec la CAGNM)

* Dossier 2015-0184 AHMED Nassuif
→ajourné (à la demande de la commune pour concertation avec la CAGNM)

* Dossier 2015-0185 AHMED Andhum
→ajourné (à la demande de la commune pour concertation avec la CAGNM)

* Dossier 2018-0224 MADJINDA Maouaiana Madi et ses enfants
→avis favorable pour la régularisation gratuite (dossier BAMBAO)

* Dossier 2020-0100 MOUSSA Anssuda et Consorts

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
VISA CPF
Le 07/10/21
CONSEIL DÉPARTEMENTAL

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2020-0122 ABDALLAH Natali
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2020-0131 SAID Nasmati
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2020-0171 BOINAHASSANI Faiza
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2020-0325 HAMADA Attoumani, Archimed, Daniel et AHAMED Azelle
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2021-0179 MAHAVITA Alifani
→ajourné (à la demande du CD : existence de la RI 6551, à vérifier avec le service Topographique de la DAFPI)

COMMUNE DE BANDRELE

DEMANDE DE REGULARISATION

* Dossier 2020-0291 OILI Attoumani, Ridjali
→ajourné (en attente du retour de la Brigade Foncière de la DAFPI pour la réelle mise en valeur agricole de la parcelle)

COMMUNE DE BOUENI

DEMANDE D'AOT

* Dossier 2021-0090 ACEEM
→ajourné (à la demande du 1er Vice-Président pour vérifications)

COMMUNE DE CHICONI

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

COMMUNE DE CHIRONGUI

DEMANDES DE REGULARISATION ET DE LOCATION

* Dossier 2018-0322 ACHIRAF Bacar
→avis favorable pour la régularisation gratuite (sous réserve du respect des bonnes pratiques culturales au vu de la Réserve Forestière limitrophe de la parcelle)

* Dossier 2018-0323 MZE Mohamadi
→avis favorable pour la régularisation gratuite (sous réserve du respect des bonnes pratiques culturales au vu de la Réserve Forestière limitrophe de la parcelle)

* Dossier 2018-0324 MZE ALI Moida
→avis favorable pour la régularisation gratuite (sous réserve du respect des bonnes pratiques culturales au vu de la Réserve Forestière limitrophe de la parcelle)

* Dossier 2020-0232 TDF SAS
→avis favorable pour la location

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
VISA CPF
Le 07/10/21
CONSEIL DÉPARTEMENTAL

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

COMMUNE DE DEMBENI

DEMANDES DE REGULARISATION ET D'ACQUISITION

* Dossier 2019-0244 IDAROUSSI Nourou et Consorts
→ajourné (à la demande du CD pour vérification du Titre et dans l'attente du projet agricole)

* Dossier 2019-0408 BOINAMZE Ahmed
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0409 BOINAMZE Binti
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0447 BOURA Baraka
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2020-0239 MOHAMED Bin Mohamed et Consorts
→ajourné (à la demande du 1er Vice-Président pour vérifications)

COMMUNE DE DZAOUDZI-LABATTOIR

DEMANDES DE REGULARISATION, D'ACQUISITION ET DE LOCATION

* Dossier 2017-0092 MADI Anrafati et Raanda
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2018-0160 BOINALI Mohamed
→avis défavorable (dossier 2018-0064 a passé prochainement en CPF avec avis favorable de la Brigade Foncière de la DAFPI)

* Dossier 2018-0350 SCI les SIX C
→ajourné (en attente du retour de la mairie sur les occupants des parcelles AE 283 et 284 DZAOUDZI))

* Dossier 2019-0039 AHAMADI Ali
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2019-0162 ACHIRAFI Faida
→ajourné (en attente du désistement des bénéficiaires de la Régul. ASP n°147)

* Dossier 2019-0163 ACHIRAFI Talmi
→ajourné (en attente du désistement des bénéficiaires de la Régul. ASP n°147)

* Dossier 2019-0219 HOUMADI Brahim, Abdou
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2019-0348 TAVA Zabibou
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2020-0163 TAVA Zabibou
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier ASP n°95 MALIDI Kamal
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier ASP n°106 MALIDI Fatima
→avis favorable pour la régularisation gratuite

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
VISA CPF
Le 07/10/21
CONSEIL DÉPARTEMENTAL

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

* Dossier ASP n°110A SOILIHI Soilihi Antoy-Lahi
→ajourné (en attente du retour de la Brigade Foncière de la DAFPI au sujet de la levée de conflit)

* Dossier ASP n°130 MARI OILI Houloufia
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier ASP n°958 MOHAMADI Saouda et LOUTOUFI Eli-Faiz
→avis favorable pour la régularisation gratuite

COMMUNE DE KANI-KELI

DEMANDES DE REGULARISATION

* Dossier 2010-0237 ABDALLAH Halima
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2012-0024 COMBO Anli, Mari
→avis favorable pour la régularisation gratuite (à noter qu'il existe un fort risque d'aléas de glissement de terrain et que la parcelle est située en zone Naturelle de Protection Forte selon le PLU de la commune)

* Dossier 2019-0135 MADI Anrchidine
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2019-0198 MCHINDRA Mouhamadi
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier ASP n°160 AMBRIRIKI Halima Ali
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier ASP n°1594 GUE Wardati
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier ASP n°10021 DJANFAR Nolan
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier ASP n°10022 DJANFAR Mohamed, Soidiki Ben et ROUCH Nao, Jean
→avis favorable pour la régularisation gratuite

COMMUNE DE KOUNGOU

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

COMMUNE DE MAMOUDZOU

DEMANDES DE REGULARISATION, D'ACQUISITION ET D'AOT

* Dossier 2005-0021 TOIOUFIKI Zaharati, Zabouradjati et MOUANDHU Nashira
→ajourné (dans l'attente de la fin de la RHI LACAZERA)

* Dossier 2007-0259 MOUSSA ALI Faida
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2012-0371 YOUSSOUF BACAR Soiphiat
→ajourné (dans l'attente de la fin de la RHI BONOVO)

* Dossier 2016-0517 IBRAHIM Kassim

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
VISA CPF
Le 07/10/21
CONSEIL DÉPARTEMENTAL

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2019-0295 HOUMADI Moinahamissy
→avis favorable pour l'acquisition (sous réserve de laisser un accès à la parcelle)

* Dossier 2019-0302 HOUMADI Souf
→avis défavorable (réalisation d'une place publique dans le cadre du NPNRU de Kawéni)

* Dossier 2019-0303 HOUMADI Echat
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0323 ABDALLAH Echa, Ben
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0331 RAMADANI Damaouia et Consorts
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0334 MDALLAH Moinamaoulida
→avis défavorable (absence de bâti et d'accès, zone non aménagée)

* Dossier 2019-0341 HARITI Abdallah
→ajourné (à la demande du CD pour vérifications des noms et de la filiation avec les bénéficiaires de la Régul. ASP n°360)

* Dossier 2019-0349 MOUSSA Ranfati
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0350 HAMADA Hafsoiti
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0351 BOURA Ouirdani
→ajourné (dans l'attente de la fin de la RHI BONOVO)

* Dossier 2019-0352 HOUMADI Zourfa, Assani
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0367 ALI Issouffi Abdallah
→avis défavorable (la parcelle se situe sur l'emprise de la future voirie d'accès au sud du village de Vahibé)

* Dossier 2019-0380 ABDULLAH Clarice
→avis défavorable (parcelles soumises à un fort risque d'aléas inondation)

* Dossier 2019-0382 MOUSTAKIMA Abou
→avis défavorable (absence d'accès, zone non aménagée)

* Dossier 2019-0384 ATTOUMANI Fahariddine
→ajourné (dans l'attente de la fin de la RHI LACAZERA)

* Dossier 2019-0388 MDERE Hasfati et Consorts
→avis défavorable (Titre et parcelle privés de la SIM)

* Dossier 2019-0390 OILI Fatima
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0395 MAHAMOUDOU Skainata
→ajourné (dans l'attente de la fin de la RHI LACAZERA)

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
VISA CPF
Le 07/10/21
CONSEIL DÉPARTEMENTAL

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

* Dossier 2019-0448 MADI Tambati
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0451 SIAKA Issouf
→avis défavorable (absence d'accès, zone non aménagée)

* Dossier 2020-0024 BOURA Rakchna et Raicham
→avis défavorable (parcelles sises en zone Naturelle selon le PLU de la commune)

* Dossier 2020-0067 MADI TAMIMOU Chamsia
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2020-0109 ASSANI Hifadhui et Consorts
→ajourné (en attente du retour de la Brigade Foncière de la DAFPI)

* Dossier 2020-0123 HALIDI Maoulida
→avis défavorable (absence d'accès, zone non aménagée, projet d'extension de l'école de Vahibé)

* Dossier 2020-0124 HALIDI Mouhtar
→avis défavorable (absence d'accès, zone non aménagée, projet d'extension de l'école de Vahibé)

* Dossier 2020-0130 AHAMADI Hassanati et Hyathouni
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2021-0037 AHAMADA Ysmaila et Djassim
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2021-0065 CREDIT AGRICOLE
→avis favorable pour l'AOT (gabier existant du débarcadère de la barge Mamoudzou)

* Dossier 2021-0236 MOHAMED Tani, Ahmed et Consorts
→ajourné (en attente du DA ne prenant que le bâti car le reste de la parcelle est en fait une voirie et une partie du cimetière de Mtsapéré)

* Dossier 2021-0XXX Rectorat de Mayotte
→avis favorable pour l'acquisition (construction du collège d'excellence sportive de Cavani-Stade, dossier en cours d'enregistrement) → 2021 - 0425

COMMUNE DE MTSANGAMOUJI

DEMANDES DE REGULARISATION

* Dossier 2018-0362 ATTOUMANI Badroudine
→avis favorable pour la régularisation gratuite pour 600 m²
→avis favorable pour l'acquisition pour les 900 m² restants

* Dossier 2018-0363 ASSANI ALI Hadhuri
→avis favorable pour la régularisation gratuite pour 600 m²
→avis favorable pour l'acquisition pour les 900 m² restants

* Dossier 2018-0364 LIOU Mohamadi
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2018-0365 LIOU Daniati
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2018-0366 YSSOUF Anli

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
VISA CPF
Le 07/10/21
CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2018-0367 LIOU Mouayadi
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2018-0368 ALI Salama
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2018-0370 MDALLAH Anlamati
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2018-0371 MDALLAH Mariame
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2018-0372 BACARI Razafi
→avis favorable pour la régularisation gratuite pour 600 m²
→avis favorable pour l'acquisition pour les 900 m² restants

* Dossier 2018-0373 DAOUD Soula
→avis favorable pour la régularisation gratuite pour 600 m²
→avis favorable pour l'acquisition pour les 900 m² restants

* Dossier 2019-0277 SOUFFOU Ambdi, Bastoi
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2020-0104 OUMAR Moizena et Consorts
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2020-0112 MOUSSA Mariamou et Consorts
→ajourné (en attente du jugement du conflit entre Saidi Vita (Régul. ASP n°2118) et la famille MOUSSA)

COMMUNE DE MTZAMBORO

DEMANDES DE REGULARISATION

* Dossier 2019-0417 ATTOUMANI Madi Silahi
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2021-0095 SOUFFOU Fatima et Consorts
→ajourné (en attente du retour de la Brigade Foncière de la DAFPI au sujet de l'opposition)

* Dossier 2021-0096 BE Hamadi et Consorts
→ajourné (en attente du retour de la Brigade Foncière de la DAFPI au sujet de l'opposition)

* Dossier 2021-0097 SOUFFOU Moinacha
→ajourné (en attente du retour de la Brigade Foncière de la DAFPI au sujet de l'opposition)

* Dossier 2021-0098 SOUFFOU Mariame
→ajourné (en attente du retour de la Brigade Foncière de la DAFPI au sujet de l'opposition)

* Dossier 2021-0099 BE Attoumani et Consorts
→ajourné (en attente du retour de la Brigade Foncière de la DAFPI au sujet de l'opposition)

* Dossier ASP n°8006 MATCH Zaharay et Consorts
→avis favorable pour la régularisation gratuite

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE ★ CONSEIL DÉPARTEMENTAL ★
VISA CPF
Le 07/10/21

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

COMMUNE DE OUANGANI

DEMANDES DE REGULARISATION ET D'ACQUISITION

* Dossier 2017-0256 HOAREAU Daniel
→ajourné (en attente du retour de la Brigade Foncière de la DAFPI au sujet de l'opposition et du possible levé de conflit)

* Dossier 2019-0002 MOHAMEDI Chourtua
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0003 MOHAMEDI Ibrahim
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0017 CHEBANI Zanabou
→ajourné (en attente du retour de la Brigade Foncière de la DAFPI au sujet de l'opposition et du possible levé de conflit)

* Dossier 2019-0031 MADI MHOMA Moidjoumoi
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0032 SAID Jeanine
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0033 MADI MHOMA Amadi
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0113 MADI Houssen
→ajourné (à la demande de la mairie pour vérifications)

* Dossier RI 3350 RADJABOU MPOCHA Mariamou
→avis favorable pour la régularisation gratuite

COMMUNE DE PAMANDZI

DEMANDES DE REGULARISATION ET D'ACQUISITION

* Dossier 2012-0504 DINI Sael, Iris et Thibault Ryal
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2012-0519 DINI ALI HEIDELBERG
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2012-0520 HAMDI Moana Hadidja
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2012-0522 DINI ALI ISSOUF
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2016-0099 DINI Dini-Moustadrane
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2016-0427 DINI ALI Rabianti
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0385 AMED Zaitouni
→avis favorable pour la régularisation gratuite

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
VISA CPF
Le 07/10/21
CONSEIL DÉPARTEMENTAL

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

* Dossier 2020-0101 BOINA Amir
→avis défavorable (le Titre et la parcelle sont propriétés de l'Etat)

COMMUNE DE SADA

DEMANDES DE REGULARISATION

* Dossier 2021-0079 OUSSENI Assuhabidine
→ajourné (la mairie doit prendre contact avec le demandeur pour procéder au morcellement)

* Dossier 2021-0086 OUSSENI Assuhabidine
→ajourné (la mairie doit prendre contact avec le demandeur pour procéder au morcellement)

COMMUNE DE TSINGONI

DEMANDES DE REGULARISATION

* Dossier 2016-0358 AHAMADA Salama et ses enfants
→avis favorable pour la régularisation gratuite (dossier BAMBAO)

* Dossier 2017-0364 SAID OUSSENI Allaoui
→ajourné (vérifications nécessaires : un acte de propriété de 1988 est au nom du demandeur mais parcelle sise dans les extensions de Réserves Forestières)

2 – Examen des dossiers des Communes

COMMUNE DE BANDRELE

DEMANDES DE CESSION GRATUITE

* Dossier 2021-0059 Mairie de BANDRELE
→avis favorable pour la cession gratuite (plateau sportif de Bandrélé)

* Dossier 2021-0215 Mairie de BANDRELE
→avis favorable pour la cession gratuite (ensemble de voiries sur les villages de Bandrélé, Nyambadao, Bambo-Est, Mtsamoudou et Dapani)

COMMUNE DE BOUENI

DEMANDE DE CESSION GRATUITE

* Dossier 2017-0086 Mairie de BOUENI
→ajourné (selon les élus du Département présents en séance, il existe des projets du Département nécessitant du foncier)

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PETITE-TERRE (CCPT)

DEMANDE DE D'ACQUISITION ET DE LOCATION

* Dossier 2019-0182 CCPT
→ajourné (la CCPT doit communiquer le motif de la demande et les accords trouvés avec les bénéficiaires des Réguls. ASP)

* Dossier 2021-0068 CCPT

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE ★ CONSEIL DÉPARTEMENTAL ★
VISA CPF
Le 07/10/21

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

→avis favorable pour la location

COMMUNE DE KANI-KELI

DEMANDE DE CESSION GRATUITE

* Dossier 2021-0237 Mairie de KANI-KELI
→avis favorable pour la cession gratuite (cimetières de Kani-Kéli et de Kani-Bé, écoles de Kani-Kéli et de Mbouini)

COMMUNE DE MAMOUDZOU

DEMANDE D'ACQUISITION

* Dossier 2021-0367 Mairie de MAMOUDZOU
→avis favorable pour l'acquisition (extension de l'école primaire de Vahibé)

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DEMBENI – MAMOUDZOU (CADEMA)

DEMANDE D'AOT

* Dossier 2020-0254 CADEMA
→avis favorable pour l'AOT (mise en place de panneaux de signalisation piétonne)

COMMUNE DE PAMANDZI

DEMANDE D'ACQUISITION

* Dossier 2021-0063 Mairie de PAMANDZI
→avis favorable pour l'acquisition (aménagement d'une place publique)

REMARQUE :
Le Président de CPF, Mr Salime MDERE, propose que le Département délibère pour modifier les critères de la régularisation gratuite en termes de surface maximale en zone urbaine.

Après l'examen de tous les dossiers, Monsieur Salime MDERE a levé la séance à 11h45.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE MAYOTTE CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Le 1er Vice-Président
Président de la Commission Patrimoine et Foncier
Salime MDERE

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE CONSEIL DÉPARTEMENTAL
VISA CPF
Le 07/10/21

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE
Affiché le
ID : 976-229850003-20210525-DL25052021193-DE

REPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DE MAYOTTE

DGA Aménagement Territorial et Développement Durable

Direction des Affaires Foncières et du Patrimoine Immobilier

Service Gestion du Domaine

Mamoudzou, le 15 avril 2021

Procès-verbal de la Commission du Patrimoine et du Foncier
08 avril 2021 (Salle des commissions du Conseil Départemental)

Les membres titulaires

☒Madame Raïssa ANDHUM : Présidente de la CPF, Conseillère Départementale de KOUNGOU
☐Monsieur Issa SOULAIMANA MHIDI : Conseiller Départemental de DZAOUDZI
☐Monsieur Bourouhane ALLAOUI : Conseiller Départemental de KOUNGOU
☐Madame Bichara Bouhari PAYET : Conseillère Départementale de DEMBENI

Les représentants des services

☒Monsieur Darcaoui TOILIHA : Directeur Adjoint de la DAFPI
☐Madame Pauline PREVOT : Chef du Service Gestion du Domaine, DAFPI
☒Monsieur Said NOUSSOURA : Chef adjoint du Service Brigade Foncière, DAFPI
☐Monsieur ABDOU Hadhrami : Chef de Service du Brigade Foncière, DAFPI
☐Madame KAISSI Routoubati : Chef de Service Adjointe Gestion du Domaine, DAFPI
☒Madame ABDOU Mariame : Secrétaire CPF, Service Gestion du Domaine, DAFPI
☐Madame MKIDADI Haloua : Secrétaire CPF, Service Gestion du Domaine, DAFPI

Les communes

☐ACOUA
☒BANDRABOUA
☒BANDRELE
☒BOUENI

☐CHIRONGUI
☒DEMBENI
☐DZAOUDZI-LABATTOIR
☐KANI-KELI

☐KOUNGOU
☐MAMOUDZOU
☐MTSANGAMOUJI
☒MTZAMBORO
☒OUANGANI
☒PAMANDZI
☒SADA
☒TSINGONI

Début de la séance : 09h20

Madame Raïssa ANDHUM ouvre la séance en entamant l'examen des dossiers, suivant les communes.

1 – Examen des dossiers du Service Gestion du Domaine

COMMUNE D'ACOUA

Tous les dossiers ont été reportés (absence de représentant de la Commune)

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE
Affiché le
ID : 976-229850003-20210525-DL25052021193-DE

CPF du 08 avril 2021

COMMUNE DE BANDRABOUA

DEMANDES D'ACQUISITION ET DE REGULARISATION

* Dossier 2016-0003 MOUSSA Bacar
→ ajourné (nécessité de présenter un projet agricole = morceler)

* Dossier 2017-0069 MOUSSA TSIMPOU Kamaria et Consorts
→ajourné (nécessité de présenter un projet agricole = morceler)

* Dossier 2017-0070 TSIMPOU Assani et Consorts
→ajourné (nécessité de présenter un projet agricole = morceler)

* Dossier 2017-0071 NAHOUDA Ousseni et Consorts
→ajourné (nécessité de présenter un projet agricole = morceler)

* Dossier 2017-0072 MOUSSA TSIMPOU Hidaya et Consorts
→ajourné (nécessité de présenter un projet agricole = morcelle)

* Dossier 2017-0073 MOUSSA Hariri
→ajourné (nécessité de présenter un projet)

* Dossier 2017-0108 MOUSSA Mahamoudou
→ajourné (nécessité de présenter un projet)

* Dossier 2019-0142 ABDOU Rahamatou
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0143 ATTOUMANI Maria
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0144 ABDOU Flera
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0148 ADANA Saniya
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0161 MADI COMBO Zéna
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0176 MAHAMOUDOU Aboudou et Consorts
→ajourné (morceler la parcelle pour les Consorts)

* Dossier 2019-0188 ALLAOUI Baraka
→dossier à classer (doublon avec le dossier 2007-0149 au même nom passé en CPF du 05 juillet 2017 avec avis FAV pour l'acquisition)

* Dossier 2019-0190 AHAMED Abdérémane
→ajourné (à la demande de la Commune)

* Dossier 2019-0202 ABDALLAH M'hamadi El Anrif
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0206 AYOUBA Ancel
→ajourné (à la demande de la Commune)

* Dossier 2019-0276 KAZOUINE Kamili

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE
Affiché le 15 avril 2021
ID : 976-229850003-20210525-DL25052021193-DE

→ajourné (autre demande en cours aux noms de MAOULIDA SALIM et OUSSENI ANTUA sur la même parcelle)

* Dossier 2019-0315 ABDALLAH Assia, Inchati
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0316 ABDALLAH Hyathouni
→avis favorable pour la régularisation

* Dossier ASP 2307 Famille DAOUDOU
→Défavorable (morceler la parcelle)

COMMUNE DE BANDRELE

DEMANDE DE REGULARISATION ET D'ACQUISITION

* Dossier 2010-0157 BOURA MIRADJI Hadhirami et Consorts
→ajourné (nécessité de présenter un projet agricole)

* Dossier 2019-0321 ABIDI MADI Hafidhou
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier ASP 2192 YAHAYA BOINAÏDI Ibrahi
→ajourné (à la demande de la Commune)

COMMUNE DE BOUENI

DEMANDE DE REGULARISATION ET D'ACQUISITION

* Dossier 2019-0131 MOHAMED ALI Hafez
→avis défavorable (la parcelle est située à proximité de la mairie = extension de la mairie)

* Dossier 2019-0325 ALLAOUI Ibn Dayel
→avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2019-0326 ALLAOUI Bint Yasmine
→avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2019-0327 ALLAOUI Bint Rahama
→avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2019-0328 ALLAOUI Bint Zalifa
→avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2019-0329 ALLAOUI Ibn Anthoumane
→avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2020-0002 MADI ABDOU Sahanda
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2020-0070 HAMADA MADI Ambidati
→avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2020-0085 M'SA Tachirifa
→avis favorable pour l'acquisition

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE
Affiché le 15 avril 2021
ID : 976-229850003-20210525-DL25052021193-DE

COMMUNE DE CHICONI

Tous les dossiers ont été reportés (absence de représentant de la Commune)

COMMUNE DE CHIRONGUI

Tous les dossiers ont été reportés (absence de représentant de la Commune)

COMMUNE DE DEMBENI

* Dossier 2018-0273 MONTCHERY Daniel Nôel
→ajourné (projet de clinique de la CADEMA)

* Dossier 2019-0214 FATIHOUSSOUNDI Adidja
→ajourné (à la demande de la Commune)

* Dossier 2019-0285 MLINDRE Houssounati
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0381 ABDULATUF Fera
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0419 ALLAOUI Doulhedji
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2020-0239 MOHAMED Bin Mohamed et Consorts
→avis défavorable (nécessité de présenter un projet agricole)

COMMUNE DE DZAOUDZI-LABATTOIR

Tous les dossiers ont été reportés (absence de représentant de la commune)

COMMUNE DE KANI-KELI

DEMANDES DE REGULARISATION ET D'AOT

Tous les dossiers ont été reportés (absence de représentant de la commune)

COMMUNE DE KOUNGOU

DEMANDES D'ACQUISITION ET DE REGULARISATION

* Dossier 2010-0254 OUSSENI MOUSSA Ismaïli et Consorts
→ajourné (vérification de la Brigade Foncière)

* Dossier 2010-0255 ALI Ankoubou
→avis favorable pour l'acquisiton

* Dossier 2010-0256 ALI ABDEL et Consorts
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2014-0001 ATTOUMANI Andaouya
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2014-0002 ATTOUMANI Hassanati
→avis favorable pour l'acquisiton

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE
Affiché le 15 avril 2021
ID : 976-229850003-20210525-DL25052021193-DE

CPF du 08 avril 2021

* Dossier 2014-0003 ATTOUMANI Naïma
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2014-0004 ATTOUMANI Alyati
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2014-0013 SAID MOUSSA Michael
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2014-0019 ABDALLAH Fatima
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2014-0051 Société Réunionnaise de Radiotéléphonie
→avis favorable pour la Location

* Dossier 2014-0059 OUSSENI Artaoui
→avis favorable pour l'aquisition

* Dossier 2014-0060 ALI Roukia
→ajourné (vérification de la Brigade Foncière)

* Dossier 2014-0087 MOUCHITALI Keldi
→ajourné (vérification de la Brigade Foncière)

* Dossier 2014-0111 MADI Oirdati
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2014-0133 SOUF Soulaimana
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2014-0138 ASSOUMANI Houssounati et Consorts
→ajourné (vérification de la Brigade Fonfière)

* Dossier 2014-0141 RACHIDI Issoufi et Consorts
→ajourné (D. A de tous les consorts = morcellements)

* Dossier 2014-0159 SOUF Hidaya
→ajourné (pas d'accès)

* Dossier 2014-0160 CHAKA Zalia
→ajourné (vérification de la Brigade Foncière)

* Dossier 2014-0161 ABDALLAH Zakia
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2014-0163 ABDOU Fatima
→ajourné (vérification de la Brigade Foncière)

* Dossier 2014-0164 RAFION Assani, Ali
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2014-0165 ABDALLAH Dhoihifati
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2014-0166 MAHAMOUD Nassabia
→avis favorable pour l'acquisition

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE
Affiché le 15 avril 2021
ID : 976-229850003-20210525-DL25052021193-DE

* Dossier 2014-0176 SAID Oussoul
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2014-0214 ABDALLAH MOUSSA Adhira
→avis défavorable (la parcelle est située dans la zone réservée pour le projet de lycée de Longoni)

* Dossier 2014-0246 DHOULIKIFLI Saalati
→avis défavorable (la parcelle est située dans la zone réservée pour le projet de lycée de longoni)

* Dossier 2016-0525 MADI Hadia
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2017-0074 BACAR Antufati
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2017-0369 ALI MARI M'Baidi et Consorts
→avis favorable acquisition

* Dossier 2019-0130 ABASS ABDOU Ilie-Anna
→ajourné (à la demande de la présidente)

* Dossier 2019-0132 HALIDI Irfane
→ajourné (à la demande de la présidente)

COMMUNE DE MAMOUDZOU

Tous les dossiers ont été ajournés (retard du représentant de la Commune)

COMMUNE DE MTZAMBORO

DEMANDE DE REGULARISATION ET D'ACQUISITON

* Dossier 2019-0009 AHAMADA Chamsia
→avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2019-0134 MIKIDADI Charfi
→ajourné (autre demande sur la parcelle selon la Commune)

* Dossier 2019-0227 ALI Saniati, Mouslimati et Athoumane Anrfadjati
→avis favorable pour l'acquisition

COMMUNE DE OUANGANI

DEMANDES DE REGULARISATION, D'ACQUISITION et LOCATION

* Dossier 2019-0065 ETPC
→avis défavorable (en attente d'appel à projet)

* Dossier 2019-0248 MADI Fahar
→avis favorable pour la régularisation (dans la limite du périmètre du PEM)

* Dossier 2019-0249 Entreprise MADI –ELEC représentée par MADI Fahar
→avis favorable pour la location (dans la limite du périmètre du PEM)

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le en préfecture le 07/06/2021
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE
Affiché le 15 avril 2021
ID : 976-229850003-20210525-DL25052021193-DE

* Dossier ASP 466 BOURA BOINALI Assani
→avis favorable pour la régularisation

COMMUNE DE PAMANDZI

DEMANDE D'ACQUISITION ET DE REGULARISATION

* Dossier 2019-0186 CHARIF Maoulana
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2020-0029 HOUMADI Aniss
→avis favorable à la Régularisation gratuite

* Dossier 2020-0096 TOIHIR DINI Diana et Noudjouan
→ajourné (vérification du transfert entre ETAT au Conseil Départementale)

* Dossier 2020-0213 MOHAMED Asmah
→ajourné (vérification du transfert entre ETAT au Conseil Départementale)

COMMUNE DE SADA

DEMANDE DE REGULARISATION

* Dossier 2016-0250 MATTOIR Saidina Souffou
→avis défavorable (projet de parking et Médiathèque)

COMMUNE DE TSINGONI

DEMANDE D'ACQUISITION et DE REGULARISATION

* Dossier 2007-0249 OUSSOUFFI Charienti
→avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2008-0005 ALI Ahamada
→avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2008-0192 OUSSENI Feda
→avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2009-0173 FOUMA Mounira et Kamardine
→avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2009-0343 MADI Moinaécha
→avis défavorable (conflit. Autre demande sur la même parcelle dossier 2012-0545)

* Dossier 2009-0367 MOURIMOUDOU Marie
→avis défavorable (terrain situé en aval de la retenue collinaire. Projet communal de parc de loisirs)

* Dossier 2010-0031 SOULE Anturia, Ali
→avis défavorable (projet de cimetière en cours)

* Dossier 2011-0088 ABDOU Zaharia
→avis favorable pour la régularisation

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Affiché le 15 avril 2021
ID : 976-229850003-20210525-DL25052021193-DE

CPF du 08 avril 2021

* Dossier 2012-0008 SAID Ali
→ajourné (vérification de la Brigade Foncière et la commune)

* Dossier 2018-0077 MIKIDADI Younoussa
→avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2018-0103 ALI Anlaouiya
→avis favorable de la régularisation

* Dossier 2018-0123 ABDALLAH Maoulida
→avis défavorable (parcelle située dans la zone de la retenue collinaire. Projet communal de parc de loisirs)

* Dossier 2018-0152 HAFIDHOU Abdou
→avis favorable de la régularisation

* Dossier 2018-0155 ALLAUOI Soulaimana
→avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2018-0158 DAOUDA Ridhoine et Rafion
→avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2018-0168 ALI MCOLO Assani et ALI MCOLO Ahmada
→avis défavorable (parcelle située dans la zone de la retenue collinaire. Projet communal de parc de loisirs)

* Dossier 2019-0140 MGAZI Dhoiynda, Abdou et Consorts
→ajourné (vérification de la Brigade Foncière. Conflit familiale – opposition en cours)

* Dossier 2019-0151 SAÏD Hamada
→ajourné (dossier à revoir avec la DEDD. Convocation pour non construction = zone naturelle)

* Dossier 2019-0152 SAÏD Mohamed
→ajourné (dossier à revoir avec la DEDD. Convocation pour non construction = zone naturelle)

* Dossier 2019-0153 SAÏD Salime Zove
→ajourné (dossier à revoir avec la DEDD. Convocation pour non construction = zone naturelle)

* Dossier 2019-0154 MOHAMED Anriette
→ajourné (dossier à revoir avec la DEDD. Convocation pour non construction = zone naturelle)

* Dossier 2019-0155 SAÏD Abdallah
→ajourné (dossier à revoir avec la DEDD. Convocation pour non construction = zone naturelle)

* Dossier 2019-0156 SAÏD Ousseni
→ajourné (dossier à revoir avec la DEDD. Convocation pour non construction = zone naturelle)

* Dossier 2019-0280 MATELO Anfiyati
→avis défavorable (parcelle située dans l'emprise de la route)

* Dossier 2019-0290 MOISSILI Radette
→avis défavorable (projet d'aménagement de la commune)

* Dossier 2020-0172 MOUZIDALIFFA Soinya
→avis favorable pour la régularisation

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le en préfecture le 07/06/2021
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE
Affiché le 15 avril 2021
ID : 976-229850003-20210525-DL25052021193-DE

CPF du 08 avril 2021

* Dossier 2020-0173 MOUZIDALIFFA Daourina
→avis favorable pour la régularisation

2 – Examen de dossiers de Commune

COMMUNE DE BANDRELE

DEMANDES DE CESSION GRATUITE

* Dossier 2020-0234 COMMUNE DE BANDRELE
→avis favorable pour la cession gratuite

Après l'examen de tous les dossiers, Madame Raïssa ANDHUM a levé la séance à 11h45.

La Présidente de la Commission du Patrimoine et du Foncier

Raïssa ANDHUM

Direction des Affaires Foncières et du Patrimoine Immobilier

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

REPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DE MAYOTTE

DGA Aménagement Territorial et Développement Durable

Direction des Affaires Foncières et du Patrimoine Immobilier

Service Gestion du Domaine

Mamoudzou, le 10 mars 2022

Procès-verbal de la Commission du Patrimoine et du Foncier
09 mars 2022 (Salle des Commissions du Conseil Départemental)

Les membres titulaires

☒Monsieur Salime MDERE : 1er Vice-Président, Président de la CPF, Conseiller Départemental de BOUENI
☐Monsieur Ali OMAR : 3ème Vice-Président, Conseiller Départemental de DZAOUDZI
☐Monsieur Saindou ATTOUMANI : Conseiller Départemental de OUANGANI
☒Monsieur Abdoul KAMARDINE : Conseiller Départemental de MTZAMBORO
☐Monsieur Daoud SAINDOU-MALIDE : 6ème Vice-Président, Conseiller Départemental de KOUNGOU

Les représentants des services

☐Monsieur Ismaël KORDJEE : Directeur de la DAFPI
☒Monsieur Darcaoui TOILIHA : Directeur adjoint de la DAFPI
☒Madame Pauline PREVOT : Chef du Service Gestion du Domaine, DAFPI
☒Madame Routoubati KAISSI : Chef adjoint du Service Gestion du Domaine, DAFPI
☐Madame Mariame ABDOU : Secrétaire CPF, Service Gestion du Domaine, DAFPI
☐Madame Haloua MIKIDADI : Secrétaire CPF, Service Gestion du Domaine, DAFPI
☒Monsieur Hadhrami ABDOU : Chef du Service Brigade Foncière, DAFPI
☐Monsieur Said NOUSSOURA : Chef adjoint du Service Brigade Foncière, DAFPI

Les communes

☐ACOUA
☐BANDRABOUA
☒BANDRELE
☒BOUENI
☐CHICONI
☐CHIRONGUI
☒DEMBENI
☒DZAOUDZI-LABATTOIR
☒KANI-KELI
☒KOUNGOU
☒MAMOUDZOU
☒MTSANGAMOUJI
☒MTZAMBORO
☒OUANGANI
☐PAMANDZI
☒SADA
☒TSINGONI

Les intercommunalités

☐CADEMA
☐CCSud
☐3CO
☐CAGNM
☐CCPT

Début de la séance : 14h10

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

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
VISA CPF
Le 10/03/22
CONSEIL DÉPARTEMENTAL

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

1 – Examen des dossiers du Service Gestion du Domaine

COMMUNE DE BANDRABOUA

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

COMMUNE DE BANDRELE

DEMANDES D'ACQUISITION

* Dossier 2020-0310 ALI Chamsudine, Elarif
  →à classer sans suite (il existe déjà le dossier 2017-0279 au même nom passé FAV en CPF du 14/12/2017 et délibéré)

* Dossier 2021-0087 BOURA Ramlati
  →avis favorable pour l'acquisition

COMMUNE DE BOUENI

DEMANDES DE REGULARISATION

* Dossier 2021-0036 BACAR ABDALLAH Anziza
  →avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2021-0246 HAMADA Souffou
  →ajourné (à la demande du 1er VP pour que la Brigade Foncière convoque les 2 parties, il existe en effet le dossier 2017-0357 au nom de ABDALLAH Anli et Consorts passé FAV en CPF du 10/07/2018 et délibéré)

COMMUNE DE CHICONI

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

COMMUNE DE CHIRONGUI

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

COMMUNE DE DEMBENI

DEMANDES DE REGULARISATION, D'ACQUISITION ET DE LOCATION

* Dossier 2018-0273 MONTCHERY Daniel, Noël
  →avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2019-0238 EARL PLEIN AIR
  →avis favorable pour la location (bail à ferme – transmettre le dossier à la direction Economique pour délibération)

* Dossier 2020-0033 MOUSSA Kamar
  →avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2020-0113 MDALLAH Amina
  →avis favorable pour l'acquisition

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
VISA CPF
Le 10/03/22
CONSEIL DÉPARTEMENTAL

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

* Dossier 2020-0222 ALI Fardi
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2020-0259 MAURICE Toumbou
→ajourné (à la demande de la mairie pour vérifications : d'autres membres de la famille revendiquent la parcelle)

COMMUNE DE DZAOUDZI-LABATTOIR

DEMANDES DE REGULARISATION ET D'ACQUISITION

* Dossier 2018-0245 HAMADA ALI
→ajourné (en attente des décharges des autres occupants)

* Dossier 2018-0350 SCI Les Six C
→avis favorable pour l'acquisition (la régularisation gratuite n'est pas proposée pour les entreprises et sociétés, avis FAV sous réserve de ne pas empiéter sur le trottoir et les places de stationnement)

* Dossier 2020-0262 DINI Nakach, Chakir, Ahamadi
→avis favorable pour la régularisation gratuite (sous réserve de ne pas empiéter sur la voirie communale)

COMMUNE DE KANI-KELI

DEMANDES DE REGULARISATION

* Dossier 2020-0285 AYOUBA Lina
→avis favorable pour la régularisation gratuite (sous réserve de réceptionner l'avis FAV écrit de la mairie)

* Dossier 2021-0076 MOUSTOIFA Fatima
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2021-0218 SAINDOU ISMAEL Hadidja et Consorts
→ajourné (la Brigade Foncière doit convoquer les 2 parties : il existe en effet le dossier 2015-0062 au nom de BOURA M'COLO Ahamadi et Consorts passé FAV en CPF du 20/01/2016 et délibéré)

COMMUNE DE KOUNGOU

DEMANDES DE REGULARISATION, D'ACQUISITION ET DE LOCATION

* Dossier 2013-0540 SAID Dahalani
→ajourné (à la demande de la mairie, il faut solliciter un Document d'Arpentage auprès du demandeur)

* Dossier 2014-0163 ABDOU Fatima
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2014-0247 SANDA MOUSSA Assiata
→avis défavorable (emplacement réservé pour des équipements scolaires, en attente de l'avis DEF écrit de la mairie)

* Dossier 2014-0481 HOUMADI Izoudine et AHMED Zaharina
→avis favorable pour l'acquisition

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
VISA CPF
Le 10/03/22
CONSEIL DÉPARTEMENTAL

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

* Dossier 2015-0230 SAID Mariame
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2015-0231 ANGATAHI Nouriati et TADJIDINE Assiati-Bent
→ajourné (il faut solliciter un Document d'Arpentage auprès des demandeuses pour sortir de la demande la partie emplacement réservé)

* Dossier 2015-0258 SAIDI Sadjanti et Mariame
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2015-0288 ABASSI Roukia
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2015-0295 HAMIDOUNI Madi Ousseni
→ajourné (il faut solliciter un Document d'Arpentage auprès du demandeur)

* Dossier 2015-0299 OUSSENI ABOUDOU Moustadirani
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2015-0300 OUSSENI ABOUDOU Moustadirani
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2015-0316 BACAR Halima
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2015-0328 HALIFFA Julie
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2015-0337 MOHAMED Dhoianfati
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2015-0342 ABDOU Mohamadi
→avis défavorable (parcelle située dans l'emprise de la RHI BANDRAJOU, en attente de l'avis DEF écrit de la mairie)

* Dossier 2015-0343 AHAMADI Salima
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2015-0390 SAINDOU-SOUFIANI Ankida
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2015-0391 SOUFIANI Chadhouli
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2015-0392 SAINDOU Ben, Darkoutouni
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2015-0393 SOUFIANI Abou Bacar
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2015-0394 SAINDOU Said
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2015-0395 SOUFIANI Anli
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2015-0406 SAINDOU Mariama
→avis favorable pour l'acquisition

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
VISA CPF
Le 10/03/22
CONSEIL DÉPARTEMENTAL

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

* Dossier 2016-0091 SAID Maoulida, Soumaila Chris
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2018-0074 MOUSSA Fatima et ISSIHAKA Faila
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2021-0071 Entreprise « Espace Fraîcheur Mayotte »
→avis défavorable (parcelle située en zone naturelle N, la Brigade Foncière doit prendre contact avec le demandeur pour une recherche de parcelle)

COMMUNE DE MAMOUDZOU

DEMANDES DE REGULARISATION, D'ACQUISITION ET DE LOCATION

* Dossier 2013-0446 ASSANI Sitianti
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2013-0469 ABDOU Zamiante et ABDALLAH Kamila
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2020-0196 TAVANDAY Chamina et Consorts
→ajourné (il faut solliciter un Document d'Arpentage auprès du demandeur)

* Dossier 2020-0198 OILI Hadidja
→avis défavorable (zone agricole à préserver pour l'installation d'agriculteurs de métier)

* Dossier 2020-0199 BOINAIDI Abdou
→avis défavorable (zone agricole à préserver pour l'installation d'agriculteurs de métier)

* Dossier 2020-0200 OUSSENI Ysmaila
→avis défavorable (zone agricole à préserver pour l'installation d'agriculteurs de métier)

* Dossier 2020-0201 RAMADANI Nourdine, Houmadi
→avis défavorable (zone agricole à préserver pour l'installation d'agriculteurs de métier)

* Dossier 2020-0202 MOUSSA Assani
→avis défavorable (zone agricole à préserver pour l'installation d'agriculteurs de métier)

* Dossier 2020-0203 SARMAN Oihabi
→avis défavorable (zone agricole à préserver pour l'installation d'agriculteurs de métier)

* Dossier 2020-0204 SAID Mohamed Houmadi
→avis défavorable (zone agricole à préserver pour l'installation d'agriculteurs de métier)

* Dossier 2020-0205 OUSSENI Amina
→avis défavorable (zone agricole à préserver pour l'installation d'agriculteurs de métier)

* Dossier 2020-0206 RIDJALI Ali
→avis défavorable (zone agricole à préserver pour l'installation d'agriculteurs de métier)

* Dossier 2020-0207 RAMA Nadjati et Nassumati
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2020-0208 ALI Asnaou et Consorts
→avis défavorable (zone agricole à préserver pour l'installation d'agriculteurs de métier)

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
VISA CPF
Le 16/03/22
CONSEIL DÉPARTEMENTAL

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

* Dossier 2020-0210 SIDI ATTIBOU Maoulida Abdallah
→avis défavorable (zone agricole à préserver pour l'installation d'agriculteurs de métier)

* Dossier 2020-0211 DAOU Said
→avis défavorable (zone agricole à préserver pour l'installation d'agriculteurs de métier)

* Dossier 2020-0212 BACAR Zaina
→avis défavorable (zone agricole à préserver pour l'installation d'agriculteurs de métier)

* Dossier 2020-0214 HOUMADI Echati
→avis défavorable (zone agricole à préserver pour l'installation d'agriculteurs de métier)

* Dossier 2020-0215 SIDI ATTIBOU Echat
→avis défavorable (zone agricole à préserver pour l'installation d'agriculteurs de métier)

* Dossier 2020-0216 SAID Djanfar
→avis défavorable (zone agricole à préserver pour l'installation d'agriculteurs de métier)

* Dossier 2020-0217 ABOUDOU Mariame
→avis défavorable (zone agricole à préserver pour l'installation d'agriculteurs de métier)

* Dossier 2020-0218 ABDALLAH Andjizati Ali
→avis défavorable (zone agricole à préserver pour l'installation d'agriculteurs de métier)

* Dossier 2020-0224 DJANFAR Waïda et Nasma
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2020-0226 MATROUKOU Mawahiboudine et PHILIPPE Jean Bruno
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2020-0253 HOUMADI Rakibou
→avis défavorable (zone agricole, enclavée)

* Dossier 2020-0261 BOINAIDI Feda et Laida
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2020-0279 SOULAIMANA Boustoini et Consorts
→avis défavorable (parcelle située dans l'emprise de la RHI MBARAZI, en attente de l'avis DEF écrit de la mairie)

* Dossier 2020-0281 DJOUHADA Faouzia et Safinati
→avis défavorable (parcelle située dans l'emprise de la RHI MBARAZI, en attente de l'avis DEF écrit de la mairie)

* Dossier 2020-0283 ISSIAKA Naida
→avis défavorable (emplacement d'une future voirie)

* Dossier 2021-0213 ASSANI Yanoura
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2021-0529 Entreprise « PIZZA ET BURGER 976 »
→avis défavorable (terrain du parking du marché couvert de Mamoudzou, avec grande circulation)

* Dossier 2021-0557 Mission Catholique
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2021-0557 Mission Catholique
→avis favorable pour l'acquisition

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
VISA CPF
Le 10/03/22
CONSEIL DÉPARTEMENTAL

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

* Régul. ASP n°179 ASSANI Salima
→avis défavorable (parcelle située dans l'emprise de la RHI RAVINES de la CADEMA)

COMMUNE DE MTSANGAMOUJI

DEMANDE DE REGULARISATION

* Dossier 2021-0162 ABDALLAH Ridjali
→à classer sans suite (il existe déjà le dossier 1016-0258 au même nom pour la même parcelle passé FAV en CPF du 30/08/2017 et délibéré)

COMMUNE DE MTZAMBORO

DEMANDES DE REGULARISATION ET D'ACQUISITION

* Dossier 2013-0244 TSONTSO Frahati, Néné
→avis favorable pour l'acquisition (sous réserve de l'avis FAV écrit de la mairie)

* Dossier 2018-0134 DJAGOIR Mouhamadi
→avis favorable pour la régularisation gratuite (sous réserve de l'avis FAV écrit de la mairie)

* Dossier 2020-0083 OILI Ibrahim
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2020-0102 MOUSSA Madi
→ajourné (vérifications de la mairie et de la Brigade Foncière)

* Dossier 2020-0168 BACAR Antumati
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2020-0269 HAMZA Moana Maoulida
→ajourné (vérifications de la Brigade Foncière)

* Dossier 2020-0289 MAOULIDA Bikarima et Consorts
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2020-0293 SAID Kamaroudine
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2021-0135 RAFION Anthoumani
→ajourné (il y a conflits : la Brigade Foncière doit convoquer les parties)

* Dossier 2021-0136 RAFION Anthoumani
→avis défavorable (la parcelle appartient à la commune)

* Dossier 2021-0139 BOTRA Sitirati
→ajourné (il y a conflits : la Brigade Foncière doit convoquer les parties)

* Régul. ASP n°1231 MARI Elna Nabouhani
→avis favorable pour la régularisation gratuite

COMMUNE DE OUANGANI

DEMANDES D'ACQUISITION

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
VISA CPF
Le 10/03/22
CONSEIL DÉPARTEMENTAL

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

* Dossier 2017-0362 ASSANI Adidja
→avis favorable pour l'acquisition (sous réserve de l'avis FAV écrit de la mairie)

* Dossier 2022-0037 SOULE Mariama
→avis défavorable (il y a déjà un dossier 2016-0200 au nom de BOURA SAINDOU AHAMADI passé FAV en CPF du 20/06/2018 et délibéré)

* Dossier 2022-0065 CDG976
→avis favorable pour la cession gratuite (sous réserve du transfert effectif de propriété de l'Etat au profit du CD)

Remarque : il faut avertir le demandeur de la Crèche « J'apprends petit à petit » que son dossier 2020-0235 est annulé au profit de la demande du CDG976 (intérêt général)

COMMUNE DE PAMANDZI

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

COMMUNE DE SADA

DEMANDE DE REGULARISATION

* Dossier 2019-0333 ALI SAID Faiza et Consorts
→avis favorable pour la régularisation gratuite

COMMUNE DE TSINGONI

DEMANDES DE REGULARISATION, D'ACQUISITION ET DE LOCATION

* Dossier 2003-1405 MOINDJIE Fatima
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2012-0349 HAMIDOUNI Moussa
→ajourné (pour vérifications de la mairie)

* Dossier 2019-0293 HANAFI Bahati
→ajourné (envoyer une demande de renseignement à la CPI)

* Dossier 2020-0072 BOUCHOURANI Echati
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2020-0107 BOUN-CHEIKH Abdullah
→ajourné (en attente du passage du dossier en Conseil Municipal pour avis)

* Dossier 2020-0136 POMPEA Mariati
→avis défavorable (emplacement de voirie)

* Dossier 2020-0256 DAROUECHE Imraan
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2020-0257 MADI Batouli
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2020-0258 ATTOUMANI Safinati et Consorts
→avis favorable pour la régularisation gratuite

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
VISA CPF
Le 10/03/22
CONSEIL DÉPARTEMENTAL

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

* Dossier 2020-0263 KARANI Mariati, SAID Yourslat et Faila
→avis favorable pour la régularisation gratuite (sous réserve de produire le Document d'Arpentage matérialisant les 44 m² demandés sur les 86 m² de la parcelle)

* Dossier 2020-0271 BOINALI Maïssara
→ajourné (pour vérifications de la mairie et de la Brigade Foncière)

* Dossier 2021-0349 RAOUDHOITI Matelo
→ajourné (opposition de BACAR Echati et Consorts, la Brigade Foncière doit convoquer les parties)

2 – Examen des dossiers des Communes

COMMUNE DE DEMBENI

DEMANDE DE CESSION GRATUITE

* Dossier 2021-0345 Commune de DEMBENI
→à classer sans suite (il existe déjà le dossier 2018-0061 au nom de la commune pour la même parcelle passé FAV en CPF du 20/06/2018 et délibéré)

* Dossier 2021-0481 Commune de DEMBENI
→à classer sans suite (il existe déjà le dossier 2018-0059 au nom de la commune pour les mêmes parcelles passé FAV en CPF du 20/06/2018 et délibéré)

COMMUNE DE KOUNGOU

DEMANDE DE CESSION GRATUITE

* Dossier 2021-0272 Commune de KOUNGOU
→ajourné (la mairie doit présenter un Document d'Arpentage)

COMMUNE DE MTSANGAMOUJI

DEMANDE DE CESSION GRATUITE

* Dossier 2020-0296 Commune de MTSANGAMOUJI
→avis favorable pour la cession gratuite (projet d'aménagement de la place publique existante en terrain multi-jeux)

COMMUNE DE MTZAMBORO

DEMANDE D'ACQUISITION

* Dossier 2022-0071 Commune de MTZAMBORO
→à classer sans suite (la commune est déjà propriétaire)

COMMUNE DE SADA

DEMANDE DE CESSION GRATUITE

* Dossier 2022-0061 Commune de SADA
→ajourné (en attente du CR de la réunion entre la mairie et Mr Saidina Souffou dossier 2016-0250, pour négociations)

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
VISA CPF
Le 10/03/22
CONSEIL DÉPARTEMENTAL

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

COMMUNE DE TSINGONI

DEMANDE D'ACQUISITION

* Dossier 2020-0328 Commune de TSINGONI
→ajourné (en attente du protocole d'accord entre la commune et les différents occupants avec dossiers de demande)

REMARQUES :

- Relancer les communes par courrier au sujet des titres à intégrer dans la liste des titres régularisables.

- Préciser les noms des gérants des sociétés ou entreprises.

Après l'examen de tous les dossiers, Monsieur Salime MDERE a levé la séance à 17h35.

Le 1er Vice-Président
Président de la Commission Patrimoine et Foncier

Salime MDERE

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
VISA CPF
Le 10/03/22
CONSEIL DÉPARTEMENTAL

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

REPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DE MAYOTTE

DGA Aménagement Territorial et Développement Durable

Direction des Affaires Foncières et du Patrimoine Immobilier

Service Gestion du Domaine

Mamoudzou, le 29 mai 2021

Procès-verbal de la Commission du Patrimoine et du Foncier
26 mai 2021 (Salle de réunion de la DGA-ATDD)

Les membres titulaires

☐Madame Raïssa ANDHUM : Présidente de la CPF, Conseillère Départementale de KOUNGOU
☐Monsieur Issa SOULAIMANA MHIDI : Conseiller Départemental de DZAOUDZI
☒Monsieur Bourouhane ALLAOUI : Conseiller Départemental de KOUNGOU
☐Madame Bichara Bouhari PAYET : Conseillère Départementale de DEMBENI

Les représentants des services

☒Monsieur Darcaoui TOILIHA : Directeur Adjoint de la DAFPI
☐Madame Pauline PREVOT : Chef du Service Gestion du Domaine, DAFPI
☒Monsieur Said NOUSSOURA : Chef adjoint du Service Brigade Foncière, DAFPI
☐Monsieur ABDOU Hadhrami : Chef de Service du Brigade Foncière, DAFPI
☒Madame KAISSI Routoubati : Chef de Service Adjointe Gestion du Domaine, DAFPI
☐Madame ABDOU Mariame : Secrétaire CPF, Service Gestion du Domaine, DAFPI
☐Madame MKIDADI Haloua : Secrétaire CPF, Service Gestion du Domaine, DAFPI

Les communes

☐ACOUA
☒BANDRABOUA
☒BANDRELE
☒BOUENI

☐CHIRONGUI
☐DEMBENI
☒DZAOUDZI-LABATTOIR
☒KANI-KELI

☐KOUNGOU
☒MAMOUDZOU
☐MTSANGAMOUJI
☒MTZAMBORO
☒OUANGANI
☒PAMANDZI
☒SADA
☒TSINGONI

Début de la séance : 09h15

Monsieur Bourouhane ALLAOUI ouvre la séance en entamant l'examen des dossiers, suivant les communes.

1 – Examen des dossiers du Service Gestion du Domaine

COMMUNE D'ACOUA

DEMANDES DE LA REGULARISATION

* Dossier 2019-0266 IMAMOU Nawa
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2019-0268 ISSOUFA Layksha
→avis favorable pour la régularisation gratuite

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

* Dossier 2019-0269 ISSOUFA Samaina
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2019-0299 OUSSENI Samaouiya et Consorts
→Ajourné à vérifier par la Brigade Foncière

* Dossier 2020-0108 YSSOUFI Mouniati
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2020-0129 TOYBOU MBAE Abdillah
→ajourné la Commune propose un projet d'une place public

COMMUNE DE BANDRABOUA

DEMANDES D'ACQUISITION ET DE REGULARISATION

* Dossier 2006-0175 ALI Halima et Consorts
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0220 FADHULA Oussmane et Ildine
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0255 MOGNE MALI Mohamed
→ajourné à vérifier par la commune

* Dossier 2019-0271 ANZIZE Soiffidine
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0274 ALI ABDALLAH Chamoussia
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0310 HALIFA Anrifati
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0311 MDALLAH Antouya
→ajourné à vérifier par la Brigade la parcelle empiète sur celle de sa voisine

* Dossier 2019-0312 MDALLAH Rabianti et Faidati
→avis favorable à l'acquisition

* Dossier 2019-0345 MIDILADJI Rafidati
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2020-0007 AHAMADI Zalihata et Consorts
→ajourné (à la demande de la Commune)

* Dossier 2021-0122 ABDOU Assani
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier * Dossier 2021-0166 PLATINUM
→avis favorable pour l'acquisition

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

COMMUNE DE BANDRELE

DEMANDES DE REGULARISATION

* Dossier 2019-0375 MARI Fatima
→avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2019-0376 MAHAMOUDOU Fatima
→avis favorable sous réserve pour la régularisation gratuite,
Refaire un DA

* Dossier 2020-0022 DJOUMOI Matou
→avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2020-0023 DJOUMOI Baraka
→avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2020-0225 ALI Djamael-Dine
→avis favorable pour la régularisation

COMMUNE DE BOUENI

DEMANDE DE REGULARISATION ET D'ACQUISITION

* Dossier 2019-0207 SAID Hayati et ses enfants
→avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2019-0211 MOUHOUSSOUNI Inchilouna et Consorts
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0234 ABDOU Antua
→ajourné (à la demande de la Commune)

* Dossier 2019-0241 AHAMADI Nafiati
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0286 ABDOU Oumy Kalathoumi
→ajourné à vérifier par la Commune et la Brigade Foncière

* Dossier 2019-0298 CHARIA Anrafati
→avis favorable pour l'acquisition

COMMUNE DE CHIRONGUI

Tous les dossiers ont été reportés (absence de représentant de la Commune)

COMMUNE DE DEMBENI

Tous les dossiers ont été reportés (absence de représentant de la Commune)

COMMUNE DE DZAOUDZI-LABATTOIR

DEMANDES D'ACQUISITION ET DE REGULARISATION

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

* Dossier 2019-0219 HOUMADI Brahim, Abdou
→avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2019-0259 ALI Moissingua et ALI MCHANGAMA Zabibou
→avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2019-0265 NDAKA Gara Said
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0279 BACO MOINA Echati, ALI et BINTY Ali, BACO Moina
→ajourné terrain en conflit

* Dossier 2019-0399 ABDOU Naya, Tina et RADJABOU Ambaria
→avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2019-0407 ATTOUMANI OILI Darmine et Anrfati
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0438 OUSSENI COMBO Inssa et Consorts
→avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2021-0010 Société Immobilière de Mayotte
→avis favorable pour l'acquisition

COMMUNE DE KANI-KELI

DEMANDES D'ACQUISITION, DE REGULARISATION, DE LOCATION

* Dossier 2017-0298 ANTOY Abdallah
→avis favorable pour la location

* Dossier 2019-0171 MOUSSA Said
→avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2019-0203 MADI BAOU Mamou
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0245 ALI OUSSENI Ahamadi
→ajourné à la demande de la Commune

* Dossier 2019-0342 SAID Soudja
→ajourné (à vérifier à la demande de la Commune)

* Dossier 2019-0343 ANTOY Abdallah et Consorts
→avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2019-0344 ABDALLAH Kiladati
→ajourné présenter un projet

* Dossier 2019-0346 ATTOUMANI ALI Amina
→ajourné en attente du levé des Aléas DEAL

* Dossier 2019-0354 ABDOU Soumaili
→avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2019-0358 MADI Baraka et Consorts

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

→avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2019-0361 AHAMED Chamassi, Alexendre
→ajourné à la demande de la Commune

* Dossier 2019-0391 ANCOUB Anliane
→avis favorable pour la régularisation

COMMUNE DE KOUNGOU

DEMANDES D'ACQUISITION

* Dossier 2013- 0540 SAID Dahalani
→ajourné (à la demande d'Interco-Nord en accord avec la Commune, pour plus d'informations)

* Dossier 2014-0113 MOUCHINDRA Anriffati
→avis favorable pour l'acquisiton

* Dossier 2014-0247 SANDA MOUSSA Assiata
→ajourné (à la demande d'Interco-Nord en accord avec la Commune, pour plus d'informations)

* Dossier 2014-0248 FATIHOU Ali
→ajourné (à la demande d'Interco-Nord en accord avec la Commune, pour plus d'informations)

* Dossier 2014-0344 RAMADANI Echa
→avis favorable pour l'acquisiton

* Dossier 2014- 351 ALI Asnadi
→ajourné (à la demande d'Interco-Nord en accord avec la Commune, pour plus d'informations)

* Dossier 2014-0357 AHAMADA Lassoua
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2014-0364 COMBO Rouzoina
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2014-0369 SALIME Samiti
→ajourné (à la demande d'Interco-Nord en accord avec la Commune, pour plus d'informations)

* Dossier 2014-0419 ATTOUMANI Aminati
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2014-0481 SOUDJA Saandia
→ ajourné (dossier retiré à la demande de réquérant)

* Dossier 2014-0510 ABDOU Falastoune
→avis favorable pour l'acquisiton

* Dossier 2014-0541 HAMADA Echati
→ajourné (à la demande d'Interco-Nord en accord avec la Commune, pour plus d'informations)

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

* Dossier 2014-0558 ABOUTOIHI Nidhoimi
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2018-0084 GUICHARD Michaud et Consorts
→ajourné (à la demande d'Interco-Nord en accord avec la Commune, pour plus d'informations)

* Dossier 2019-0130 ABASS ABDOU Ilie-Anna
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2014-0132 HALIDI Irfane et Consorts
→avis favorable pour l'acquisition

COMMUNE DE MAMOUDZOU

DEMANDE DE REGULARISATION ET D'ACQUISITON

* Dossier 2013-0568 ASSANI Zalia
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2015-0388 Chatel Jean-Claude
→ajourné retissence de la Commune de MAMOUDZOU, parcelle en attente du fin de projet Carrebus parcelle à garder en tant qu' espace public jusqu'à nouvelle décision

* Dossier 2019-0177 CORDJI Faouzia
→avis favorable sous réserve de présenter un projet pour la régularisation

* Dossier 2019-0218 BOURHANE Mounira et Zoulfa
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0223 ADIHAMI Hayiria et ses enfants
→avis défavorable parcelle située en Zone Naturelle

* Dossier 2019-0230 BACAR MALIDE Mourchidi
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0231 BACAR MALIDE Nidjoumati
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0232 BACAR MALIDE Zoumouda
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0251 EL-ASSANI Mohamed
→avis défavorable parcelle située en zone ND(zone naturelle à protéger)

* Dossier 2019-0252 ABDOU HOUMADI Mohamadi
→avis défavorable parcelle située en zone ND (zone naturelle à protéger)

* Dossier 2019-0258 MOHAMED Djamila
→avis défavorable parcelle en attente de projet d'aménagement d'espace public de la Mosquée

* Dossier 2019-0304 RIDJALI Oumi
→ajourné (parcelle en conflit opposition par autre personne)

* Dossier 2019-0437 BACAR Houssounati et Kamal-Eddine
→avis favorable pour l'acquisition partie Conseil Départemental

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

* Dossier 2021-0019 Société Sazilé
→ajourné (organiser une réunion entre la Conseil Départemental, la Mairie et le CADEMA)

* Dossier 2021-0020 IBRAHIM MLAMALI Hazizi
→ajourné (organiser une réunion entre la Conseil Départemental, la Mairie et le CADEMA)

* Dossier 2021-0050 MOHAMED ABOUBACAR Ali
→ajourné (organiser une réunion entre la Conseil Départemental, la Mairie et le CADEMA)

COMMUNE DE MTSANGAMOUJI

Tous les dossiers ont été reportés (absence de représentant de la Commune)

COMMUNE DE MTZAMBORO

DEMANDE DE REGULARISATION ET D'ACQUISITON

* Dossier 2019-0172 CHAMSIDINE Zamimou
→ajourné (terrain en conflit familial)

* Dossier 2019-0178 MCOLO Nadhuirata
→ajourné (terrain en conflit familial)

* Dossier 2019-0179 MCOLO Moinamaoulida
→ajourné (terrain en conflit familial)

* Dossier 2019-0183 MOUTULLAHI Djounaidi Ben
→ajourné (terrain en conflit familial)

* Dossier 2019-0199 DAHALANI Ousseni
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0204 MKIDADI Zaoidi
→avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2019-0222 MADI AHAMADI Samra
→avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2019-0233 ALYKITRA Assani Ben
→avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2019-0236 ANLI Roukia
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0260 BAHEDJA Ben Djahdid
→ajourné (à vérifier par la Commune)

COMMUNE DE OUANGANI

DEMANDES DE REGULARISATION, D'ACQUISITION et LOCATION

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

* Dossier 2017-0111 ABDALLAH Bibi
→ajourné concertation Mairie

* Dossier 2017-0362 ASSANI Adidja
→ajourné terrain en conflit à vérifier par la Brigade

* Dossier 2018-0329 SOUFFOU OUSSENI Mouayadi et Consorts
→ajourné concertation Mairie

* Dossier 2019-0415 ABDOU Insa
→ajourné concertation Mairie et à vérifier par la Brigade Foncière

* Dossier 2019-0445 SOULAIMANA Mariama
→avis favorable pour l'acquisition

COMMUNE DE PAMANDZI

DEMANDE D'ACQUISITION ET DE REGULARISATION

* Dossier 2019-0253 DIGO Kouraichia
→ajourné à la demande de la Commune

* Dossier 2019-0389 SALIM Mariama
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0398 Association Radio Dziani Télévision
→avis favorable à la location

* Dossier 2020-0156 ASSANI Chamsia
→avis favorable pour l'acquisition

COMMUNE DE SADA

DEMANDE DE REGULARISATION

* Dossier 2019-0301 ALI MADI Zoumrati
→ avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2019-0333 ALI SAIDE Faiza
→ajourné à la demande de la Commune

* Dossier 2019-0335 MOHAMED ALI Said
→ avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2019-0371 NAHOUDA Fatima
→avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2019-0372 NAHOUDA Nairat
→avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2019-0444 HAMADA SAID Tandhima
→ajourné en attente avis Mairie et faire enquête par la Brigade Foncière

* Dossier 2020-0086 HASSANI Nassuif-Dine et Consorts
→avis favorable pour la régularisation sous réserve de laisser la voie d'accès de 8 m

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

* Dossier 2020-0088 HASSANI Habiba
→avis favorable pour la régularisation sous réserve de laisser une voie d'accès de 8 m

* Dossier 2020-0089 MADI Mariama et Consorts
→avis favorable pour la régularisation sous réserve de laisser une voie d'accès de 8 m

* Dossier 2020-0090 MADI HASSANI Anli et Consorts
→avis favorable pour la régularisation sous réserve de laisser une voie d'accès de 8 m

* Dossier 2020-0091 HASSANI Roukia
→avis favorable pour la régularisation sous réserve de laisser une voie d'accès de 8 m

* Dossier 2020-0092 HASSANI Abouhanifa
→avis favorable pour la régularisation sous réserve de laisser une voie d'accès de 8 m

* Dossier 2020-0093 MADI HASSANI Souoi et Consorts
→avis favorable pour la régularisation sous réserve de laisser une voie d'accès de 8 m

* Dossier 2020-0094 HASSANI Hanati, Madi et Consorts
→avis favorable pour la régularisation sous réserve de laisser une voie d'accès de 8 m

* Dossier 2020-0095 MADI HASSANI Hassani et Consorts
→avis favorable pour la régularisation sous réserve de laisser une voie d'accès de 8 m

COMMUNE DE TSINGONI

DEMANDE D'ACQUISITION et DE REGULARISATION

* Dossier 2010-0291 MBALIA Attoumani Bacari et Consorts
→avis favorable sous réserve pour la régularisation en attente
Pour la fin de travaux de la RHI

* Dossier 2017-0328 HAMADA Abdourahamane Issoufi et ALLAOUI Saidali
→avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2019 -0273 DJOUMOI Amina
→avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2019 -0293 HANAFI Bahati
→ajourné à vérifier par la Commune

* Dossier 2019-0330 TOIBIBOU Sandia
→avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2019-0355 SIDI Daoudou
→avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2019-0359 BIAMRI Inchati et Consorts
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2019-0378 ALLOUI Ahamadi
→avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2019-0402 AHMED Abdou
→avis favorable pour la régularisation

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

* Dossier 2019-0442 MADI Boussouraty et IBRAHIMA Baraka
→avis favorable de l'acquisition

* Dossier 2012-0008 SAID Ali
→avis favorable pour l'acquisition

2 – Examen des dossiers de Communes

COMMUNE DE BANDRELE

DEMANDES DE CESSION GRATUITE

* Dossier 2021-0051 COMMUNE DE BANDRELE
→avis favorable pour la cession gratuite

COMMUNE DE BOUENI

DEMANDE DE CESSION GRATUITE

* Dossier 2017-0086 COMMUNE DE BOUENI
→avis favorable pour la cession gratuite

* Dossier 2020-0305 COMMUNE DE BOUENI
→avis favorable pour Transfert Gestion

COMMUNE DE DZAOUDZI-LABATTOIR

DEMANDE DE CESSION GRATUITE

* Dossier 2021-0018 Communauté de Communes de Petite Terre
→ajourné en attente d'avis Mairie pour enquête

COMMUNE DE KANI-KELI

DEMANDE DE CESSION GRATUITE

* Dossier 2019-0387 Commune de KANI-KELI
→avis favorable pour la Cession gratuite

COMMUNE DE OUANGANI

DEMANDE DE CESSION GRATUITE

* Dossier 2020-0280 Communauté de Communes de Centre Ouest
→ ajourné concertation avec les occupants dont leur dossiers sont déjà délibérés

COMMUNE DE PAMANDZI

DEMANDE DE CESSION GRATUITE

* Dossier 2021-0052 Communauté de Communes de Petite Terre
→ajourné à vérifier par la Commune

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Dossiers divers

COMMUNE DE BANDRABOUA

DEMANDES D'ACQUISITION

* Dossier 2014-0566 DIMASSI Maouridi
→avis favorable pour l'acquisition sous réserve de la liquidation du SMIAM
(Passé en CPF dans l'ordre du jour du 18 novembre 2020)

COMMUNE DE M'TZAMBORO

DEMANDES DE REGULARISATION

* Dossier 2021-0168 MADI OUSSENI
→avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2021-0169 ABDALLAH Mamali
→avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2021-0170 ABEINE Idaïa
→avis favorable pour la régularisation

* Dossier 2021-0171 BOINA Mouzouri
→avis favorable pour la régularisation

Après l'examen de tous les dossiers, Monsieur Bourouhane ALLAOUI a levé la séance à 12h 05.

Le Président de la Commission du Patrimoine et du Foncier

Bourouhane ALLAOUI

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
DIRECTION DES AFFAIRES FONCIERES
CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

REPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DE MAYOTTE

DGA Aménagement Territorial et Développement Durable

Direction des Affaires Foncières et du Patrimoine Immobilier

Service Gestion du Domaine

Mamoudzou, le 31 octobre 2018

Procès-verbal de la Commission du Patrimoine et du Foncier
29 octobre 2018 (Salle des Commissions du Conseil Départemental)

Les membres titulaires

☒Madame Raïssa ANDHUM : Présidente de la CPF, Conseillère Départementale de KOUNGOU
☐Monsieur Issa SOULAIMANA MHIDI : Conseiller Départemental de DZAOUDZI
☐Monsieur Bourouhane ALLAOUI : Conseiller Départemental de KOUNGOU
☐Madame Bichara Bouhari PAYET : Conseillère Départementale de DEMBENI
☐Madame Mariame SAÏD : Conseillère Départementale de MAMOUDZOU

Les représentants des services

☐Monsieur Ismaël KORDJEE : Directeur de la DAFPI
☒Madame Pauline PREVOT : Chef du Service Gestion du Domaine, DAFPI
☐Madame Mariame ABDOU : Secrétaire CPF, Service Gestion du Domaine, DAFPI
☐Madame Haloua MIKIDADI : Secrétaire CPF, Service Gestion du Domaine, DAFPI
☐Monsieur Said NOUSSOURA : Chef adjoint du Service Brigade Foncière, DAFPI

Les communes

☒ACOUA
☒BANDRABOUA
☒BANDRELE
☐BOUENI
☒CHICONI
☒CHIRONGUI
☐DEMBENI
☐DZAOUDZI-LABATTOIR
☐KANI-KELI
☒KOUNGOU
☒MAMOUDZOU
☐MTSANGAMOUJI
☐MTZAMBORO
☒OUANGANI
☐PAMANDZI
☐SADA
☒TSINGONI

Autres

☒ASP représentée par Mr Abdallah HAMIDOUNI
☒Cabinet représenté par Mr Said SALIME

Début de la séance : 14h20

MadameRaïssaANDHUM ouvre la séance en entamant l'examen des dossiers, suivant les communes :

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
VISA CPF
Le 29/10/18
CONSEIL DÉPARTEMENTAL

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le 31 octobre 2018
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

1 – Examen des dossiers du Service Gestion du Domaine

COMMUNE D'ACOUA

DEMANDE DE REGULARISATION

* Dossier 2016-0530 SAID MOUDROU Moitsatsa et ses enfants
→ajourné (nécessité de présenter un projet agricole+ proposition de bail à ferme)

COMMUNE DE BANDRABOUA

DEMANDES DE REGULARISATION, D'ACQUISITION ET DE LOCATION

* Dossier 2004-1338 BOINA MAOULIDA
→avis favorable pour la régularisation gratuite (ancien dossier Bambao)

* Dossier 2006-0332 AHAMADA Echat
→ajourné (autres demandes enregistrées sur la zone + cimetière : enquête Brigade Foncière et services techniques de la mairie nécessaire)

* Dossier 2007-0128 AMBOUDI Madi et Consorts
→ajourné (autres demandes enregistrées sur la zone + cimetière : enquête Brigade Foncière et services techniques de la mairie nécessaire)

* Dossier 2007-0148 MOUSTOIFA Zaïna
→ajourné (nécessité d'une enquête de la Brigade Foncière et de présenter un projet agricole + proposition de bail à ferme)

* Dossier 2007-0291 MTSOUNGA Saindou, Moindjié
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2014-0049 SOCIETE REUNIONNAISE DE RADIOTELEPHONIE
→avis favorable pour la location (sous réserve de l'accord du SIEAM, affectataire de la parcelle)

* Dossier 2014-0082 SOULAIMANA Adidja
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2014-0213 AHAMADA Zaïna
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2014-0218 SAINDOU Ben-Amane
→avis défavorable (voirie)

* Dossier 2014-0450 M'DAHOMA Marahaba
→ajourné (nécessité de présenter un projet agricole + proposition de bail à ferme)

* Dossier 2015-0183 AHMED TOUMBOU Nassur
→avis défavorable (parcelle située dans l'emprise de la zone d'activité économique de Dzoumogné + surface trop petite pour accueillir une activité agricole)

* Dossier 2015-0184 AHMED Nassuif
→avis défavorable (parcelle située dans l'emprise de la zone d'activité économique de Dzoumogné + surface trop petite pour accueillir une activité agricole)

* Dossier 2015-0185 AHMED Andhum
→avis défavorable (parcelle située dans l'emprise de la zone d'activité économique de Dzoumogné + surface trop petite pour accueillir une activité agricole)

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
VISA CPF
Le 29/10/18
CONSEIL DÉPARTEMENTAL

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le 31 octobre 2018
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

*Dossier 2015-0344BIS AHAMADI RAFOU et Consorts
→ajourné (nécessité de présenter un projet agricole + proposition de bail à ferme)

* Dossier 2016-0016 Société SNACK DU STADE
→avis favorable pour la location (bail commercial)

* Dossier 2016-0465 ADINANI Strati
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2017-0012 MOUSSA Samaouia
→ajourné (nécessité de présenter un projet agricole + proposition de bail à ferme)

* Dossier 2017-0048 HALIDI Moudhuhiroudine, Ben
→ajourné (nécessité de produire un Document d'Arpentage réalisé par un géomètre expert + nécessité de présenter un projet agricole + proposition de bail à ferme)

* Dossier 2017-0065 SOIDIKI Halima et Consorts
→ajourné (nécessité d'une enquête de la Brigade Foncière : chevauchement avec le dossier 2005-0265 au nom de Boinali Toybou)

* Dossier 2017-0096 CHAKA Ahmed et Consorts
→ajourné (nécessité de refaire le Document d'Arpentage car présence de la Régul. ASP n°2011 au sein de la parcelle demandée + nécessité de présenter un projet agricole + proposition de bail à ferme)

* Dossier 2018-0095 MTSOUNGA Bastuya, Saindou
→avis favorable pour l'acquisition

*Régul. ASP n°5015 MADI Mariama
→avis favorable pour la régularisation gratuite

COMMUNE DE BANDRELE

DEMANDES DE REGULARISATION, D'ACQUISITION ET DE LOCATION

* Dossier 2018-0031 AMANA Chaharani
→ajourné (nécessité de présenter un projet agricole + proposition de bail à ferme)

* Dossier 2018-0056 COLO DIMASSI ANTOURIA
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2018-0085 MAYOTTE MACONNERIE
→avis défavorable (zone agricole + projet communal de pôle agricole dossier 2018-0146)

* Dossier 2018-0089 AMADA Bamili
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2018-0145 SILAHI Harouna
→avis favorable pour la régularisation gratuite (600 m²) et avis favorable pour l'acquisition (166 m²)

COMMUNE DE BOUENI

Tous les dossiers ont été reportés (absence de représentant de la Commune)

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
VISA CPF
Le 25/10/23
CONSEIL DÉPARTEMENTAL

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

COMMUNE DE CHICONI

DEMANDES DE REGULARISATION ET D'ACQUISITION

* Dossier 2007-0080 ATTOUMANI Soilihi
→avis défavorable (Titre 1390 = titre privé)

* Dossier 2017-0062 CHANRANI Anissa
→ajourné (nécessité d'une enquête de la Brigade Foncière et des services techniques de la mairie : présence de la Régul. ASP n°1027, Réquisition 12104 au nom de Fatima Hamidou)

*Régul. ASP n°214 ATTOUMANI Saniati
→ajourné (nécessité de vérifications : courrier d'annulation dans le dossier)

*Régul. ASP n°425 ABOUBAKARI Youssouf
→ajourné (à la demande de la commune : nécessité de vérifications des surfaces)

COMMUNE DE CHIRONGUI

DEMANDES DE REGULARISATION ET DE LOCATION

* Dossier 2018-0001 SOCIETE MAORE MOBILE
→avis favorable pour la location (sous réserve de l'avis favorable du Service des Ressources Forestières de la Direction des Ressources Terrestres et Maritimes – site de Coconi)

* Dossier 2018-0167 OUSSENI DJABAROU
→ajourné (nécessité de présenter un projet agricole + proposition de bail à ferme)

* Dossier 2018-0238 SOCIETE ORANGE
→avis favorable pour la location (remplace le dossier 2017-0318 à classer sans suite)

COMMUNE DE KANI-KELI

Tous les dossiers ont été reportés (absence de représentant de la Commune)

COMMUNE DE KOUNGOU (représentée par Mme ANDHUM)

DEMANDES DE REGULARISATION, D'ACQUISITION ET DE LOCATION

* Dossier 2014-0431 ANDHUM Daoud
→ajourné (à la demande de la commune pour vérifications + zone naturelle = avis défavorable pour une demande précédente + parcelle se trouvant dans le projet de RHI Talus de Majicavo)

* Dossier 2014-0458 MADI Bourra
→ajourné (à la demande de la commune pour vérifications)

* Dossier 2016-0192 SOCIETE TELCO OCEAN INDIEN
→avis favorable pour la location

* Dossier 2018-0087 SOCIETE HOLD INVEST
→avis défavorable (la parcelle demandée a été attribuée à STAR MAYOTTE par délibération de 2018)

* Dossier 2018-0159 E.D.M.
→avis favorable pour la location (surface : 20 m²)

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
VISA CPF
Le 23/04/19
CONSEIL DÉPARTEMENTAL

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

* Dossier 2018-0161 ALBIOMA SOLAIRE MAYOTTE
→avis favorable pour la location (surface du toit à disposition : 1 000 m² + proposition de convention ALBIOMA/CD dans le dossier)

COMMUNE DE MAMOUDZOU

DEMANDES DE REGULARISATION ET D'ACQUISITION

* Dossier 2006-0185 MHOUDHOIR Soiyinri
→à classer (REMARQUE POST-CPF : il y a eu une erreur, le dossier est ré-inscrit à la CPF du mois de novembre pour un nouvel examen)

* Dossier 2010-0439 BACAR Zaïna
→avis défavorable (RHI Front de Vahibé en cours, à représenter à la fin des travaux)

* Dossier 2010-0459 SIDI Halima et Roukia
→avis défavorable (la parcelle demandée se trouve dans une zone Naturelle de Protection selon le Plan Local d'Urbanisme de la commune)

* Dossier 2014-0444 BAMCOLO Mouhamadi
→avis défavorable (la parcelle se trouve sur un emplacement réservé pour la desserte de la décharge Hamaha)

*Dossier 2015-0223 OILI Salima
→ajourné (nécessité de vérifications par l'ASP)

* Dossier 2015-0293 YOUSSOUF Nouzouha
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2016-0087 CORDJI Faouzia
→avis défavorable (la parcelle demandée se trouve dans une zone Naturelle de Protection selon le Plan Local d'Urbanisme de la commune)

* Dossier 2016-0533 ATTOUMANI Toyfia et ses enfants
→avis favorable pour l'acquisition

*Dossier 2017-0047 SOCIETE IMMOBILIERE DE MAYOTTE
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2018-0020 MOHAMED, épouse SORNOM, Mariama
→avis défavorable (la parcelle se trouve dans une zone Naturelle de Protection selon le Plan Local d'Urbanisme de la commune et est soumise à un risque fort d'aléa de glissement de terrain)

* Dossier 2018-0022 LERA Radhuya
→ajourné (nécessité de vérifications : doublon avec le dossier 2004-0119)

* Dossier 2018-0023 LERA Raoudhoiti
→ajourné (nécessité de vérifications : doublon avec le dossier 2004-0119)

* Dossier 2018-0029 HAMZA Fatima
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2018-0030 HOUMADI Daniati
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2018-0067 ABASSE Zoubeida
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2018-0081 MALIDI Echat et Mariame
→avis favorable pour l'acquisition

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
VISA CPF
Le 29/10/18
CONSEIL DÉPARTEMENTAL

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le 31 octobre 2018
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

* Dossier 2018-0100 BACARI Mari
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2018-0101 BACARI Fatima
→avis favorable pour l'acquisition

*Dossier 2018-0104 ALI Mohamed Hassane
→avis défavorable (la parcelle se trouve dans une zone réservée pour l'extension de l'hôpital)

* Dossier 2018-0106 ALI CORODJI Youssouf
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2018-0107 MADI Amed et MOHAMADI Yahaya
→avis défavorable (la parcelle se trouve dans une zone Naturelle de Protection selon le Plan Local d'Urbanisme de la commune et est soumise à un risque fort d'aléa de glissement de terrain)

* Dossier 2018-0112 DAOUSINKA Nouriati
→avis défavorable (la parcelle se trouve dans une zone Naturelle de Protection selon le Plan Local d'Urbanisme de la commune)

* Dossier 2018-0113 DAOUSINKA Kiladati
→avis défavorable (la parcelle se trouve dans une zone Naturelle de Protection selon le Plan Local d'Urbanisme de la commune)

* Dossier 2018-0120 MAHAMOUDOU Baraka, Warda
→ajourné (nécessité de vérifications par la commune et la Brigade Foncière)

COMMUNE DE MTZAMBORO

Tous les dossiers ont été reportés (absence de représentant de la Commune)

COMMUNE DE PAMANDZI

Tous les dossiers ont été reportés (absence de représentant de la Commune)

COMMUNE DE SADA

Tous les dossiers ont été reportés (absence de représentant de la Commune)

COMMUNE DE TSINGONI

DEMANDES DE REGULARISATION ET D'ACQUISITION

* Dossier T6772 MADI Mouhamadi
→ajourné (à la demande de la commune pour vérifications)

* Dossier 2007-0023 LASSIRA Andjilou
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2007-0071 MDAHOMA Fatima
→avis défavorable (aménagement en cours par la commune + parcelle enclavée)

* Dossier 2007-0285 HATUBOU Mouhamadi
→avis favorable pour la régularisation gratuite (600 m²) et favorable pour l'acquisition (316 m²)

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
VISA CPF
Le 23/10/18
CONSEIL DÉPARTEMENTAL

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le 31 octobre 2018
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

* Dossier 2008-0062 ABDOU Riliwane
→ajourné (vérifications nécessaires car doublon avec le dossier 2015-0135)

* Dossier 2008-0221 INZOUDINE SAID ASSANI
→avis favorable pour la régularisation gratuite (attribution dans le cadre des échanges lors de la création de la retenue collinaire de Combani)

* Dossier 2009-0010 ABDALLAH Justine
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2009-0012 MOINAGAYA Mahaba
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2012-0456 ABOUDOU Zaliha
→avis favorable pour la régularisation gratuite (sous réserve de la production d'un Document d'Arpentage = le bornage et l'acte se feront sur la base de ce DA)

* Dossier 2015-0168 MOUSSA Edi-Amine
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2017-0002 MOHAMED Anssfati et YSSOUFA Hanya, Chaduil
→ajourné (une réponse du BSMA est attendue : le relancer et mettre la commune en copie de la relance)

* Dossier 2017-0011 ABDOU Saouda et SOUMAILA Mraati
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2017-0018 RIDAY Zabibou et Mariamou
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2017-0059 ALI Moussa
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2017-0148 KAROSSI Adams, OUMA Daniel Ali, OUMA Daïlami et OUMA Fesal Ali
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2017-0162 BACAR ZarafinaBinti
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2017-0163 BACAR NaoumaBinti
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2017-0181 LIHADJI Maoulida
→avis défavorable (la parcelle demandée est sur la voirie)

* Dossier 2017-0193 ALI Fatima et ses enfants
→ajourné (pas de justification d'occupation coutumière + nécessité de présenter un projet agricole + proposition de bail à ferme)

* Dossier 2017-0209 MOURANA Faouzati
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2017-0217 ALI Amirdine
→avis favorable pour la régularisation gratuite (parcelle AR 749 a Titre 366 pour une surface de 105 m²) et favorable pour l'acquisition (parcelle AR 468 aTitre 6758 pour une surface de 54 m²)

* Dossier 2017-0258 MOHAMED Mariame
→avis favorable pour l'acquisition

* Dossier 2017-0272 ISSOUFFOU Soibahadini
→ajourné (à la demande de la commune qui précise qu'il y a une construction sur la parcelle)

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
VISA CPF
le 29/10/18
CONSEIL DÉPARTEMENTAL

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le 31 octobre 2018
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

* Dossier 2017-0297 MOHAMED Toilianti et Consorts
→ajourné (nécessité de refaire un Document d'Arpentage car il y a DA déjà enregistré sur une partie de la parcelle = se rapprocher du Service Topographique de la DAFPI)

* Dossier 2017-0299 RACHIDI Hamada
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2017-0302 AMADA Sitti, Mari
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2017-0328 HAMADA Abdourahamane Issoufi
→ajourné (vérifications nécessaires car dossier 2004-0481 déjà borné)

* Dossier 2017-0358 MDJASSIRI Soifoity Binti Ahmed
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2017-0365 HOUMADI Anzilati et ses enfants
→avis favorable pour la régularisation gratuite

* Dossier 2018-0237 SOCIETE ORANGE
→avis favorable pour l'acquisition

2 – Examen des dossiers des Communes

COMMUNE DE CHICONI

DEMANDE D'ACQUISITION

* Dossier 2018-0269 Mairie de CHICONI
→avis favorable pour l'acquisition (lotissement de Sohoa)

COMMUNE DE OUANGANI

DEMANDE D'ACQUISITION

* Dossier 2018-0228 Mairie de OUANGANI
→avis favorable pour l'acquisition (lotissement de Ouangani Les Hauts)

Après l'examen de tous les dossiers, Madame Raïssa ANDHUM a levé la séance à 17h10.

La Présidente de la Commission du Patrimoine et du Foncier

Raïssa ANDHUM

DÉPARTEMENT DE MAYOTTE
VISA CPF
Le 29/10/18
CONSEIL DÉPARTEMENTAL

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

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

I- INFORMATIONS CONCERNANT LE DEMANDEUR

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

II- PRESENTATION SOMMAIRE DE LA DEMANDE

MOTIF SOMMAIRE DE LA DEMANDE ET DESCRIPTION DU PROJET ASSOCIE

Dossier : 2017-0258
Régularisation au profit de Madame MOHAMED Mariame de la parcelle AT 372, d'une superficie de 263 m² sise à Tsingoni, dans le cadre de la procèdure de régularisation foncière du Département passé avec avis favorable en Commission Patrimoine et Foncier du 29/10/2018.

DATE DE LA DEMANDE (au format : JJ/MM/AAAA)	04/12/2025
PRECISER LE NOMBRE DE PARCELLES CONCERNEES PAR LA DEMANDE (100 biens Max)	1

III- ELEMENTS D'EVALUATION ET VISA

REFERENCE DE LA DEMANDE	NB-CONSEIL DPTAL-1
VALEUR VENALE BRUTE	10 520 €
VALEUR VENALE BRUTE PONDEREE PAR LE TYPE DE CLASSEMENT EN U	11 572 €
MINORATIONS DE VALEUR SI SUPPORT DE VOIRIE OU GRANDE SUPERFICIE	0 €
VALEUR TOTALE DES ABATTEMENTS PRIS EN COMPTE	-3 472 €
VALEUR VENALE NETTE APRES ABATTEMENTS	8 100 €

Date de visa de la fiche navette par le service demandeur	04/12/2025		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				

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	TSINGONI	AT	372	263	U	Ua	NON	Accès à la voirie	Faible	Faible

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

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

I- INFORMATIONS CONCERNANT LE DEMANDEUR

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

II- PRESENTATION SOMMAIRE DE LA DEMANDE

MOTIF SOMMAIRE DE LA DEMANDE ET DESCRIPTION DU PROJET ASSOCIE

Dossier : 2022-0434 Vente au profit de Madame ABDEREMANE Zaitouni de la parcelle BD 960, d'une Superficie de 221 m² sise à Cavani Misapéré commune de MAMOUDZOU dans le cadre de la procédure de régularisation foncière du Département passé avec avis favorable en Commission Patrimoine et Foncier du 18/07/2023.

Observations du SLD :
- Le détail PLU est Ub (le consultnant indique Ua)
- La parcelle n'est pas support de voirie (le consultant indique le contraire).
- Les aléas naturels sont fort (le consultant indique aucun)
- La déclivité de la parcelle est forte (le consultant indique aucune)

DATE DE LA DEMANDE (au format : JJ/MM/AAAA)	04/10/2024
PRECISER LE NOMBRE DE PARCELLES CONCERNEES PAR LA DEMANDE (100 biens Max)	1

III- ELEMENTS D'EVALUATION ET VISA

REFERENCE DE LA DEMANDE	NB-CONSEIL DPTAL-1
VALEUR VENALE BRUTE	48 620 €
VALEUR VENALE BRUTE PONDEREE PAR LE TYPE DE CLASSEMENT EN U	48 620 €
MINORATIONS DE VALEUR SI SUPPORT DE VOIRIE OU GRANDE SUPERFICIE	0 €
VALEUR TOTALE DES ABATTEMENTS PRIS EN COMPTE	-38 896 €
VALEUR VENALE NETTE APRES ABATTEMENTS	9 724 €

Date de visa de la fiche navette par le service demandeur	04/10/2024		Visa du demandeur	
Date d'avis du service local du Domaine (SLD)	07/10/2024 Durée de validité : 18 mois		Visa du Domaine	
Avis favorable du SLD	OUI		NON	
Observation du SLD ou motif en cas d'avis défavorable	N° dossier DS 20321302 N° dossier OSE 2024-97611-72557 Affaire suivie par Nicolas PATAY			

DIP de MAYOTTE
SERVICE LOCAL DU DOMAINE
B.P.
MAMOUDZOU

IV- RECENSEMENT DES ELEMENTS SOUMIS A EVALUATION

N° d'ordre	Commune	Section plan	N° de Parcelle	Surface en m²	Zone PLU	Détail PLU si U	Support de voirie	Accessibilité Parcelle	Aléas naturels	Déclivité de la parcelle
1	MAMOUDZOU CENTRE & NORD	BD	960	221	U	Ub	NON	Accès à la voirie	Fort	Faible

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

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

I- INFORMATIONS CONCERNANT LE DEMANDEUR

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

II- PRESENTATION SOMMAIRE DE LA DEMANDE

MOTIF SOMMAIRE DE LA DEMANDE ET DESCRIPTION DU PROJET ASSOCIE

Dossier : 2022-0095 Vente au profit de Madame HOUSSENI Fatima de la parcelle AD 301, d'une Superficie de 828 m² sise à Longoni commune de KOUNGOU dans le cadre de la procèdure de régularisation foncière du Département passé avec avis favorable en Commission Patrimoine et Foncier du 24/10/2023.

Observations du SLD :
- La parcelle est enclavé (le consultant indique accès à la voirie)
- Les aléas naturels sont moyen (le consultant indique faible)
- La déclivité de la parcelle est forte (le consultant indique faible)

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

III- ELEMENTS D'EVALUATION ET VISA

REFERENCE DE LA DEMANDE	NB-CONSEIL DPTAL-1
VALEUR VENALE BRUTE	12 420 €
VALEUR VENALE BRUTE PONDEREE PAR LE TYPE DE CLASSEMENT EN U	12 420 €
MINORATIONS DE VALEUR SI SUPPORT DE VOIRIE OU GRANDE SUPERFICIE	0 €
VALEUR TOTALE DES ABATTEMENTS PRIS EN COMPTE	-9 936 €
VALEUR VENALE NETTE APRES ABATTEMENTS	2 484 €

Date de visa de la fiche navette par le service demandeur	05/09/2024	Visa du demandeur	
Date d'avis du service local du Domaine (SLD)	17/09/2024	Visa du Domaine	
Avis favorable du SLD	OUI	NON	
Observation du SLD ou motif en cas d'avis défavorable	N° dossier DS 19761139 N° dossier OSE 2024-97610-64906 Affaire suivie par Nicolas PATAY		

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

IV- RECENSEMENT DES ELEMENTS SOUMIS A EVALUATION

N° d'ordre	Commune	Section plan	N° de Parcelle	Surface en m²	Zone PLU	Détail PLU si U	Support de voirie	Accessibilité Parcelle	Aléas naturels	Déclivité de la parcelle
1	KOUNGOU	AD	301	828	A	Sans objet	NON	Enclavé	Moyen	Forte

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

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

I- INFORMATIONS CONCERNANT LE DEMANDEUR

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

II- PRESENTATION SOMMAIRE DE LA DEMANDE

MOTIF SOMMAIRE DE LA DEMANDE ET DESCRIPTION DU PROJET ASSOCIE

Dossier : 2022-0040 Vente au profit de Madame OUSSENI Safina de la parcelle AD 863, d'une Superficie de 400 m² sise à Longoni commune de KOUNGOU dans le cadre de la procèdure de régularisation foncière du Département passé avec avis favorable en Commission Patrimoine et Foncier du 24/10/2023.

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

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

III- ELEMENTS D'EVALUATION ET VISA

REFERENCE DE LA DEMANDE	NB-CONSEIL DPTAL-1
VALEUR VENALE BRUTE	6 000 €
VALEUR VENALE BRUTE PONDEREE PAR LE TYPE DE CLASSEMENT EN U	6 000 €
MINORATIONS DE VALEUR SI SUPPORT DE VOIRIE OU GRANDE SUPERFICIE	0 €
VALEUR TOTALE DES ABATTEMENTS PRIS EN COMPTE	-4 800 €
VALEUR VENALE NETTE APRES ABATTEMENTS	1 200 €

Date de visa de la fiche navette par le service demandeur	06/09/2024	Visa du demandeur	
Date d'avis du service local du Domaine (SLD)	17/09/2024	Visa du Domaine	
Avis favorable du SLD	OUI	NON	
Observation du SLD ou motif en cas d'avis défavorable	N° dossier DS 19777494 N° dossier OSE 2024-97610-65118 Affaire suivie par Nicolas PATAY		

SERVICE LOCAL DU DOMAINE B.P. MAMOUDZOU

IV- RECENSEMENT DES ELEMENTS SOUMIS A EVALUATION

N° d'ordre	Commune	Section plan	N° de Parcelle	Surface en m²	Zone PLU	Détail PLU si U	Support de voirie	Accessibilité Parcelle	Aléas naturels	Déclivité de la parcelle
1	KOUNGOU	AD	863	400	A	Sans objet	NON	Enclavé	Faible	Forte

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

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

I- INFORMATIONS CONCERNANT LE DEMANDEUR

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

II- PRESENTATION SOMMAIRE DE LA DEMANDE

MOTIF SOMMAIRE DE LA DEMANDE ET DESCRIPTION DU PROJET ASSOCIE

Dossier : 2022-0474 Vente au profit de Madame HASSANI Nourou Satifatou de la parcelle AW 520, d'une Superficie de 334 m² sise à Dzoumogné, commune de Bandraboua dans le cadre de la procédure de régularisation foncière du Département passé avec avis favorable en Commission Patrimoine et Foncier du 24/10/2023.

Observations du SLD :
- La parcelle à une surface de 332 m² (le consultant indique 334)
- Les aléas naturels sont moyen (le consultant indique faible)

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

III- ELEMENTS D'EVALUATION ET VISA

REFERENCE DE LA DEMANDE	NB-CONSEIL DPTAL-1
VALEUR VENALE BRUTE	23 240 €
VALEUR VENALE BRUTE PONDEREE PAR LE TYPE DE CLASSEMENT EN U	25 564 €
MINORATIONS DE VALEUR SI SUPPORT DE VOIRIE OU GRANDE SUPERFICIE	0 €
VALEUR TOTALE DES ABATTEMENTS PRIS EN COMPTE	-17 895 €
VALEUR VENALE NETTE APRES ABATTEMENTS	7 669 €

Date de visa de la fiche navette par le service demandeur	04/09/2024	Visa du demandeur	
Date d'avis du service local du Domaine (SLD)		Visa du Domaine	
Avis favorable du SLD	OUI	NON	
Observation du SLD ou motif en cas d'avis défavorable	N° dossier DS 19752883 N° dossier OSE 2024-97602-64733 Affaire suivie par Nicolas PATAY		

SERVICE LOCAL DU DOMAINE B.P. MAMOUDZOU

IV- RECENSEMENT DES ELEMENTS SOUMIS A EVALUATION

N° d'ordre	Commune	Section plan	N° de Parcelle	Surface en m²	Zone PLU	Détail PLU si U	Support de voirie	Accessibilité Parcelle	Aléas naturels	Déclivité de la parcelle
1	BANDRABOUA	AW	520	332	U	Ua	NON	Enclavé	Moyen	Aucune

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

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

I- INFORMATIONS CONCERNANT LE DEMANDEUR

TYPE D'ORGANISME DEMANDEUR	CD
ORGANISME DEMANDEUR	CONSEIL DPTAL
NOM DU CONTACT	DJADJOU Zaina
NUMERO DE TELEPHONE	0639 21 29 42
ADRESSE DE MESSAGERIE	zaina.djadjou@ac976.fr

II- PRESENTATION SOMMAIRE DE LA DEMANDE

MOTIF SOMMAIRE DE LA DEMANDE ET DESCRIPTION DU PROJET ASSOCIE

Dossier : 2023-0224 Vente au profit de la commune de KANI-KELI de la parcelle AD 923, d'une Superficie de 130 m² sise à KANI-KELI, commune de KANI-KELI dans le cadre de la procédure de régularisation foncière du Département passé avec avis favorable en Commission Patrimoine et Foncier du 24/10/2023.

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

DATE DE LA DEMANDE (au format : JJ/MM/AAAA)	19/09/2024
PRECISER LE NOMBRE DE PARCELLES CONCERNEES PAR LA DEMANDE (100 biens Max)	1

III- ELEMENTS D'EVALUATION ET VISA

REFERENCE DE LA DEMANDE	NB-CONSEIL DPTAL-1
VALEUR VENALE BRUTE	5 850 €
VALEUR VENALE BRUTE PONDEREE PAR LE TYPE DE CLASSEMENT EN U	6 435 €
MINORATIONS DE VALEUR SI SUPPORT DE VOIRIE OU GRANDE SUPERFICIE	0 €
VALEUR TOTALE DES ABATTEMENTS PRIS EN COMPTE	-3 218 €
VALEUR VENALE NETTE APRES ABATTEMENTS	3 218 €

Date de visa de la fiche navette par le service demandeur	19/09/2024	Visa du demandeur	
Date d'avis du service local du Domaine (SLD)	20/09/2024	Visa du Domaine	
Avis favorable du SLD	OUI	NON	
Observation du SLD ou motif en cas d'avis défavorable	N° dossier DS 20015455 N° dossier OSE 2024-97609-68519 Affaire suivie par Nicolas PATAY		

SERVICE LOCAL DU DOMAINE B.P. MAMOUDZOU

IV- RECENSEMENT DES ELEMENTS SOUMIS A EVALUATION

N° d'ordre	Commune	Section plan	N° de Parcelle	Surface en m²	Zone PLU	Détail PLU si U	Support de voirie	Accessibilité Parcelle	Aléas naturels	Déclivité de la parcelle
1	KANI-KELI	AD	923	130	U	Ua	NON	Accès à la voirie	Faible	Forte

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

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

I- INFORMATIONS CONCERNANT LE DEMANDEUR

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

II- PRESENTATION SOMMAIRE DE LA DEMANDE

MOTIF SOMMAIRE DE LA DEMANDE ET DESCRIPTION DU PROJET ASSOCIE

Dossier : 2022-0181 Vente au profit de Madame DARIKAUOI BOURA Hadidja des parcelles AE 236 et AD 836, d'une Superficie de 256 m² sise à Longoni commune de KOUNGOU dans le cadre de la procèdure de régularisation foncière du Département passé avec avis favorable en Commission Patrimoine et Foncier du 24/10/2023.

Observations du SLD :
- La déclivité de la parcelle est forte pour AE 236 et AD 836 (le consultant indique faible)

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

III- ELEMENTS D'EVALUATION ET VISA

REFERENCE DE LA DEMANDE	NB-CONSEIL DPTAL-1
VALEUR VENALE BRUTE	3 840 €
VALEUR VENALE BRUTE PONDEREE PAR LE TYPE DE CLASSEMENT EN U	3 840 €
MINORATIONS DE VALEUR SI SUPPORT DE VOIRIE OU GRANDE SUPERFICIE	0 €
VALEUR TOTALE DES ABATTEMENTS PRIS EN COMPTE	-3 072 €
VALEUR VENALE NETTE APRES ABATTEMENTS	768 €

Date de visa de la fiche navette par le service demandeur	04/09/2024	Visa du demandeur	
Date d'avis du service local du Domaine (SLD)	13/09/2024	Visa du Domaine	
Avis favorable du SLD	OUI	NON	
Observation du SLD ou motif en cas d'avis défavorable	N° dossier DS 19758158 N° dossier OSE 2024-97610-64855 Affaire suivie par Nicolas PATAY		

DRFIP de MAYOTTE
SERVICE LOCAL DU DOMAINE
D.P. MAMOUDZOU

IV- RECENSEMENT DES ELEMENTS SOUMIS A EVALUATION

N° d'ordre	Commune	Section plan	N° de Parcelle	Surface en m²	Zone PLU	Détail PLU si U	Support de voirie	Accessibilité Parcelle	Aléas naturels	Déclivité de la parcelle
1	KOUNGOU	AE	236	245	A	Sans objet	NON	Enclavé	Faible	Forte
2	KOUNGOU	AD	836	11	A	Sans objet	NON	Enclavé	Faible	Forte

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

FICHE D'EVALUATION D'UN BIEN OU D'UN ENSEMBLE DE BIENS IMMOBILIERS

I- INFORMATIONS CONCERNANT LE DEMANDEUR

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

II- PRESENTATION SOMMAIRE DE LA DEMANDE

MOTIF SOMMAIRE DE LA DEMANDE ET DESCRIPTION DU PROJET ASSOCIE

Dossier : 2019-0186
Vente au profit de Monsieur CHARIF Maoulana de la parcelle AC 1582, d'une superficie de 244 m² sise à Pamandzi, commune de PAMANDZI dans le cadre de la procèdure de régularisation foncière du Département passé avec avis favorable en Commission Patrimoine et Foncier du 08/04/2021.

DATE DE LA DEMANDE (au format : JJ/MM/AAAA)	14/03/2025
PRECISER LE NOMBRE DE PARCELLES CONCERNEES PAR LA DEMANDE (100 biens Max)	1

III- ELEMENTS D'EVALUATION ET VISA

REFERENCE DE LA DEMANDE	NB-CONSEIL DPTAL-1
VALEUR VENALE BRUTE	34 160 €
VALEUR VENALE BRUTE PONDEREE PAR LE TYPE DE CLASSEMENT EN U	37 576 €
MINORATIONS DE VALEUR SI SUPPORT DE VOIRIE OU GRANDE SUPERFICIE	0 €
VALEUR TOTALE DES ABATTEMENTS PRIS EN COMPTE	-7 515 €
VALEUR VENALE NETTE APRES ABATTEMENTS	30 061 €

Date de visa de la fiche navette par le service demandeur	14/03/2025		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	PAMANDZI	AC	1582	244	U	Ua	NON	Accès à la voirie	Aucun	Faible

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction Régionale des Finances Publiques De Mayotte
Service local du Domaine

6 avenue de la Préfecture
BP 501
97600 MAMOUDZOU

mél. : drfip976.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nicolas PATAY

Réf DS : 23264926
Réf OSE : **2025-97611-23231**

Le 27/03/2025

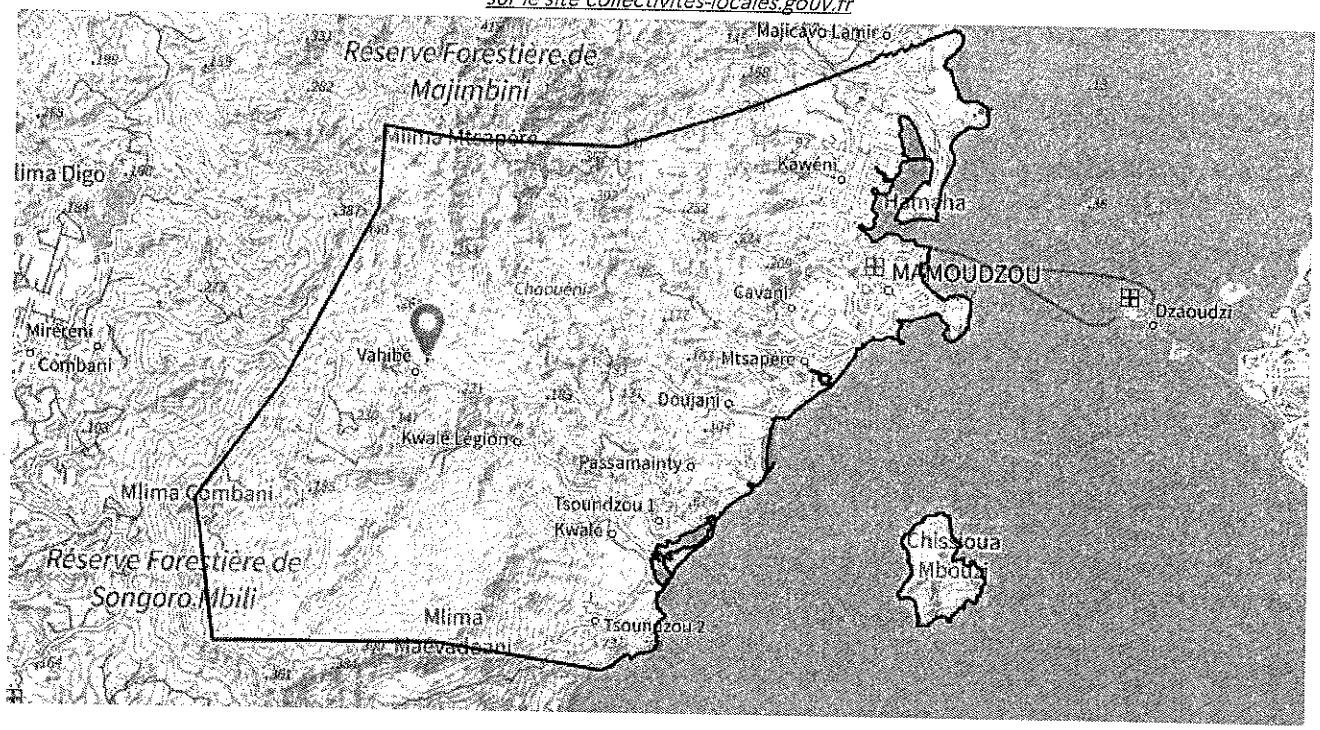
Le Directeur régional des Finances publiques

au

Président du Conseil Départemental

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :	Terrain en zone U
Adresse du bien :	- - VAHIBE 97600 MAMOUDZOU (CM 647)
Valeur :	**28 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

1 - CONSULTANT

Consultant : DEPARTEMENT DE MAYOTTE
Affaire suivie par : Zaina DJADJOU, Rédacteur
Téléphone : 0639 21 29 42 , E-mail : zaina.djadjou@cg976.fr

2 - DATES

de consultation :	26/03/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	26/03/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Transfert en faveur d'une personne physique
Le compte rendu de la séance de la commission du patrimoine et du foncier du 27 juin 2023 émet un avis favorable pour une acquisition au bénéfice de SALIM Toilianti. Le numéro de dossier est le 2022-0366, mais aucune référence cadastrale n'est indiquée.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le terrain est situé au sud-ouest de la municipalité de MAMOUDZOU, à proximité immédiate d'une école élémentaire et à environ 9,7 km de l'hôtel de ville.

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

La commune de MAMOUDZOU se situe dans la partie nord du département. Elle accueille le siège du conseil départemental et la préfecture de MAYOTTE. Elle est depuis 2023 le chef-lieu du département.

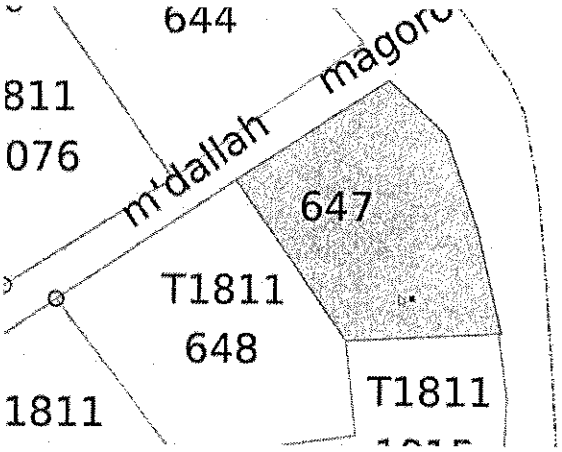
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Supposition d'accès aux réseaux grâce au découpage territorial . (Aucune information fournie par le consultant)
La parcelle a accès à la voirie avec la route départementale.

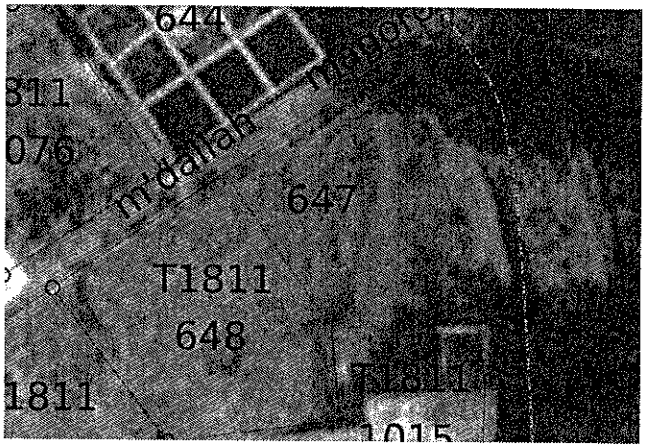
4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Superficie totale de la parcelle (m²)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Présence de bâti (oui/non)
CM	647	MAMOUDZOU	--VAHIBE	204	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	Ub	Non

Vue Cadastre



Vue Aérienne



4.4. Descriptif du bien

Il s'agit d'un terrain nu, exempt de toute construction.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

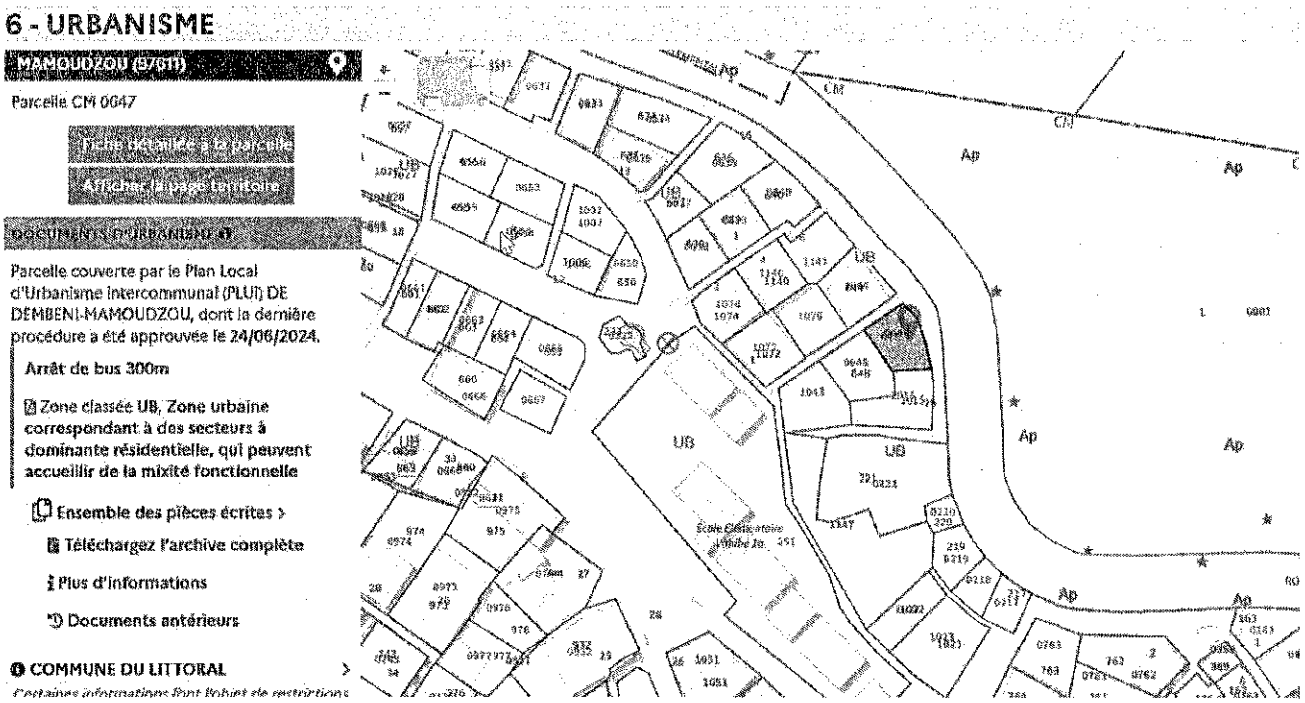
Propriétaire (selon nos applications internes) : DEPARTEMENT DE MAYOTTE

5.2. Conditions d'occupation

La consultante précise que le bien est libre

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

6 - URBANISME



6.1.Règles actuelles

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

UB - ZONE URBAINE RESIDENTIELLE

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

(Pour le surplus, se referer au PLU).

6.2.Date de référence et règles applicables

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de la parcelle à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

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

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

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

L'étude de marché, dans la zone MAMOUDZOU-Sud, permet de recenser un grand nombre de termes de comparaison hors régularisation gratuite (à 0 ou 1€). Ce Tableau des termes de comparaison est joint à cette étude (**Annexe 1_TN_MDZ-Sud_zone U**).

À l'examen, certains termes ne paraissent pas pertinents, car non représentatifs du marché réel des transactions foncières. Ceux-ci ont donc été extournés de la sélection pour les motifs suivants:

- **Régularisations à titre onéreux des personnes publiques** (CDM/ Commune de MAMOUDZOU. La visée sociale de ces

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

cessions explique le faible prix de vente consenti aux occupants historiques des parcelles (de 65 € m² /88 € m²/ 110 € m²).

- **Ventes de convenance**: il s'agit de ventes réalisées entre parents, ou voisin proches dénotant une volonté de céder avec prix préférentiel. Les applications internes permettent de détecter la proximité d'intérêt entre les parties à la vente.

- Vente dont les conditions sont imposées par une **Décision de justice.**

- **Déclaration de plus-Value.**

Seuls les termes reflétant le jeu réel de l'offre et de la demande sont conservés.

8.2. Études de marché -Termes de référence retenus

***Termes de comparaison à MAMOUDZOU Sud, en zone U, de terrains nus, hors régularisation à titre gratuit et onéreux ; de 2023 à 2025**

L'étude de marché réalisée retient 4 termes de comparaison.

N°	Référence CPI de l'acte	Date	Vente/ mutation	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage	Adresse	Superficie	Terrain	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PV/S ou si bâti PV/SU)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
88	2024 P 0192	04/03/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	CI	329	U	97600 Rue de la palmeraie	51	Terrain	7 650,00 €	150,00 €	Vente de propriété d'une parcelle de terrain par un particulier pour un particulier. Vérif 16/04/2024
92	2024 P 0338	07/03/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Société	Société	BT	467	U	mamoudzou	484	Terrain	75 320,00 €	155,62 €	Vente d'une parcelle de terrain a bâtir IS 11/12/2024
93	2024 P 0412	19/03/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	CI	226	U	TSOUNDZOU II	400	Terrain	60 000,00 €	150,00 €	Vente d'une parcelle de terrain classée en zone UB à mamoudzou. Elle a comme fond servant le terrain nu CI 330 à usage de passage. Vérif SA 09/07/2024
95	2024 P 0564	28 et 29/04/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	particulier	particulier	CI	224	U	TSOUNDZOUZ II	400	Terrain	40 000,00 €	100,00 €	Vente d'une parcelle de terrain constructible, non bâti située en zone urbaine à MAMOUDZOU. Vérif SA 22/07/2024

Les valeurs au mètre carré varient entre 100 € et 155,62 € ; avec moyenne 138,90 € et une médiane à 152,81 €.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

La valeur moyenne de la zone U est retenue: **138,90 €.**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix. La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence.

Le terrain en étude à une superfice de 204 m².

204 x 138,9 = 28 335,60

Le service retiendra la valeur vénale arrondie de **: 28 000 €**

Il est rappelé aux consultants que:

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

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour acheter à un prix supérieur.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % autorisant le consultant à vendre sans justification particulière jusqu'à un montant minimum de 26 000 €, valeur arrondie. La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

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

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

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

13 - OBSERVATIONS

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

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

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

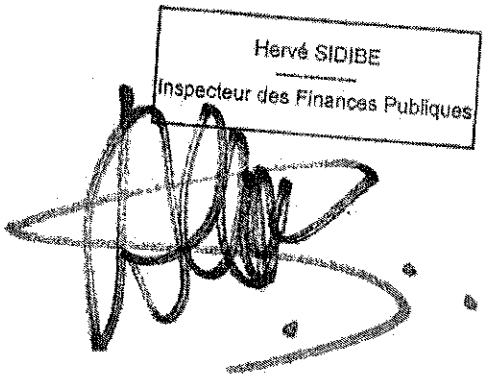
14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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

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

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

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de Mayotte



L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Annexe 1 TN MDZ-Sud, zone U

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 en € (PV)	Prix unitaire du terrain (PV/SU)	Observations (Nature du bien, etc.)
2022 P 2201	30/11/2022	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	BT	30	U	6 RUE MADI SOILIHI 97600 MAMOUDZOU	305	Non	Terrain	60 000,00 €	151,52 €	Terrain nu. Vérif FSM 09/05/2023
2023 P 0158	17/10/2022	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Commune	Particulier	CD	755	U	TSOUNDZOU I 97600 MAMOUDZOU	84	Non	Terrain	6 720,00 €	80,00 €	Terrain nu. Vérif FSM 11/05/2023
2023 P 0289	18/08/2022	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Commune	Particulier	CD	799	U	97600 MAMOUDZOU	259	Non	Terrain	20 880,00 €	80,62 €	AA Terrain nu Vérif FSM 17/05/2023
2023 P 0339	17/10/2022	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Commune	Particulier	CD	663-664	U	97600 MAMOUDZOU	197	Non	Terrain	15 760,00 €	80,00 €	Terrain nu Vérif FSM 17/05/2023
2023 P 0376	16/03/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	CDM 976	Particulier	CM	1027	U	VAHIBE 97600 MAMOUDZOU	307	Non	Terrain	4 912,00 €	16,00 €	AA Terrain nu Vérif FSM 22/05/2023
2023 P 0494	01/02/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Commune	Particulier	CD	800	U	97600 MAMOUDZOU	328	Non	Terrain	26 240,00 €	80,00 €	Terrain nu Vérif FSM 23/05/2023
2023 P 0604	09/03/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Commune	Particulier	CD	531	U	MAMOUDZOU	531	Non	Terrain	42 480,00 €	80,00 €	Cession d'une parcelle de terrain, hors régularisation. Vérif RM 23/05/2023
2023 P 0704	31/0/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Commune	Particulier	BP	533	U	MAMOUDZOU	264	Non	Terrain	22 440,00 €	85,00 €	Cession d'une parcelle de terrain à un particulier par une Commune. Vérif RM 26/06/2023
2023 P 0816	16/03/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Comeune	Particulier	CD	679	U	MAMOUDZOU	137	Non	Terrain	10 960,00 €	80,00 €	Cession. Vérif RM 06/07/2023
2023 P 0817	30/03/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Commune	Particulier	CD	666	U	MAMOUDZOU	187	Non	Terrain	14 960,00 €	80,00 €	Vente d'une parcelle. Vérif RM 06/07/2023
2023 P 1196	21/06/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	MDZ	Particulier	BP	261	U	MAMOUDZOU	190	Terrain	Terrain	15 200,00 €	80,00 €	Terrain nu vendu par la commune de Mamoudzou à un particulier classé en zone U. Vérif DM 30/08/2023.
2023 P 1197	23/05/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	MDZ	Particulier	BP	246	U	MAMOUDZOU	246	Terrain	Terrain	16 160,00 €	65,69 €	AA Vente d'une parcelle de terrain issu de la propriété dite « ANNE MARIE » par la commune de MDZ à un particulier. Vérif DM 30/08/2023.
2023 P 1198	22/06/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	MDZ	Particulier	BP	280/293	U	MAMOUDZOU	183	Terrain	Terrain	14 640,00 €	80,00 €	Vente de deux parcelles de terrain issu de la propriété dite « ANNE MARIE » par la commune de MDZ à un particulier. Vérif DM 30/08/2023.
2023 P 1199	21/06/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	MDZ	Particulier	BP	335	U	MAMOUDZOU	147	Terrain	Terrain	11 760,00 €	80,00 €	Vente d'une parcelle de terrain issu de la propriété dite « ANNE MARIE » par la commune de MDZ à un particulier. Vérif DM 30/08/2023.
2023 P 1200	05/06/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	COMMUNE	Particulier	BP	341	U	Mamoudzou	155	Non	Terrain	12 400,00 €	80,00 €	Vente d'un terrain (présence d'une maison en zone UA. Régularisation supposée)
2023 P 1201	12/06/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Commune	Particulier	BP	254	U	MAMOUDZOU	165	Terrain	Terrain	13 200,00 €	80,00 €	Vente de deux parcelles de terrain issu de la propriété dite « ANNE MARIE » par la commune de MDZ à un particulier. Vérif DM 30/08/2023.
2023 P 1202	21/06/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	MDZ	Pardeuller	BP	324	U	MAMOUDZOU	156	Terrain	Terrain	12 480,00 €	80,00 €	Terrain nu vendu par la commune de Mamoudzou à un particulier classé en zone U. Vérif DM 29/08/2023.
2023 P 1203	24/05/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	MDZ	Particulier	BP	246	U	MAMOUDZOU	217	Terrain	Terrain	17 360,00 €	80,00 €	Vente d'une parcelle de terrain issu de la propriété dite « ANNE MARIE » par la commune de MDZ à un particulier. Vérif DM 29/08/2023.
2023 P 1216	28/07/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	BT	897/898	U	Passamaïnti / 12 Rue Bagourou	155	NON	Terrain	6 360,00 €	41,03 €	Vente de convenance. Vente de 2 parcelles de terrains en Zone urbaine d'une superficie de 155 m² pour une valeur de 6360 Euros. Vérif DM 06/09/2023
2023 P 1226	11/05/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Mamoudzou	Pardeuller	BP	290	U	Mamoudzou	168	NON	Terrain	13 440,00 €	80,00 €	Vente d'une propriété dite « ANNE MARIE » d'une superficie de 168 m² en Zone urbaine à un particulier pour une valeur de 168 m², Vérif DM 01/09/2023
2023 P 1228	07/06/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	MDZ	Particulier	BP	270	U	Mamoudzou	156	NON	Terrain	12 480,00 €	80,00 €	Transfert d'une propriété dite « ANNE MARIE » d'une superficie de 156 m² en zone urbaine pour une valeur de 12480 euros à un particulier. Vérif DM 01/09/2023
2023 P 1230	21/06/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Mamoudzou	Particulier	BP	285	U	Mamoudzou	167	NON	Terrain	13 360,00 €	80,00 €	Vente d'une propriété dite « ANNE MARIE » d'une superficie de 167 m² en zone urbaine à un particulier pour une valeur de 167 m², Vérif DM 01/09/2023
2023 P 1231	21/03/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Mamoudzou	Particulier	CD	744	U	Mamoudzou	387	NON	Terrain	30 960,00 €	80,00 €	Vente d'une parcelle de terrain appartenant à la commune de Mamoudzou à un particulier, d'une superficie de 387 m² pour une valeur de 30960 euros. Vérif DM 04/09/2023
2023 P 1233	01/06/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Mamoudzou	Particulier	CD	690	U	Mamoudzou	15	NON	Terrain	1 200,00 €	80,00 €	Vente d'une parcelle de terrain de la commune de mamoudzou à un particulier, d'une superficie de 15m² et pour une valeur de 1200 euros. Vérif DM 04/09/2023
2023 P 1235	22/05/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Mamoudzou	Particulier	BP	278	U	Mamoudzou	182	NON	Terrain	14 560,00 €	80,00 €	Vente d'une parcelle de terrain de la commune de mamoudzou à un particulier, d'une superficie de 182 m² pour une valeur de 14560 euros. Vérif DM 04/09/2023
2023 P 1257	30/08/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	BV	346	U	Mamoudzou	273	Non	Terrain	13 650,00 €	50,00 €	Vente de convenance. Vente d'une parcelle de terrain d'une superficie de 273 m² en zone urbaine pour une valeur de 13650 Vérif DM 13/09/2023
2023 P 1377	18/11/2019	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	CI	658-664	U	TSOUNDZOU II 97600 MAMOUDZOU	400	Non	Terrain	20 000,00 €	50,00 €	Vente de convenance. Vente d'un terrain nu en zone UB. Vérif DM 30/10/2023
2023 P 1401	26/08/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	BV	343	U	Mamoudzou	272	Non	Terrain	13 600,00 €	50,00 €	D'un terrain nu en zone UB , BV 425,BV426 et BV 427 servitude de passage sera évaluée à 100 €
2023 P 1831	20/03/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Commune	Particulier	BL	704	U	Mamoudzou	204	Non	Terrain	22 440,00 €	110,00 €	Vente d'un terrain Régularisation supposée : Vérif DM 09/02/2024
2024 P 0192	04/03/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	CI	329	U	97600 Rue de la palmeraie	51	NON	Terrain	7 650,00 €	150,00 €	Vente de propriété d'une parcelle de terrain par un particulier pour un particulier. Vérif 16/04/2024
2024 P 0240	08/08/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	COMMUNE DE MAMOUDZO	Particulier	BP	277	U	MAMOUDZOU	181	Non	Terrain	14 480,00 €	80,00 €	Cession d'une parcelle de terrain à Mamoudzou. Vérif SA 11/07/2024
2024 P 0241	06/07/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	COMMUNE DE MAMOUDZO	Particulier	BP	289	U	MAMOUDZOU	171	Non	Terrain	13 680,00 €	80,00 €	Cession d'une parcelle de terrain à Mamoudzou. Vérif SA 11/07/2024
2024 P 0242	30/10/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	COMMUNE DE MAMOUDZO	Particulier	BP	252	U	MAMOUDZOU	135	Non	Terrain	10 800,00 €	80,00 €	Cession d'une parcelle de terrain à Mamoudzou. Vérif SA 11/07/2024
2024 P 0338	07/03/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Société	Société	BT	467	U	mamoudzou	484	non	Terrain	75 320,00 €	155,62 €	Vente d'une parcelle de terrain à bâtir IS 11/12/2024
2024 P 0412	19/03/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	CI	226	U	TSOUNDZOU II	400	Non	Terrain	60 000,00 €	150,00 €	classée en zone UB à mamoudzou, Elle a comme fond servant le terrain nu CI 330 à usage de passage. Vérif
2024 P 0554	28 et 29/04/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	particulier	particulier	CI	224	U	TSOUNDZOUZOU II	400	Non	Terrain	40 000,00 €	100,00 €	constructible, non bâti située en zone urbaine à MAMOUDZOU, Vérif SA
2024 P 1080	26/06/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Commune	Particulier	BL	719	U	RUE CORODJEE	201	Non	Terrain	8 844,00 €	44,00 €	AA Régularisation d'un terrain ne supportant pas de bâtiment NP le 17/02/2025
2024 P 1409	11/07/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Commune	Particulier	BK	1982	U	M'tsapere	203	non	Terrain	9 095,00 €	44,61 €	AA Vente d'une parcelle de terrain nu IS 6/12/2024
2024 P 1602	07/05/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	BP	587	U	M'tsapéré	800	non	Terrain	7 927,35 €	9,91 €	Vente par Décision de justice. Mutation d'une parcelle de terrain IS 16/01/2025
2024 P 1003	26/09/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	BV	291	U	Mamoudzou	600	NON	Terrain	54 000,00 €	90,00 €	Déclaration de plus-Value. Vente d'une parcelle de terrain nu IS 16/01/2025

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction Régionale des Finances Publiques De Mayotte
Service local du Domaine

6 avenue de la Préfecture
BP 501
97600 MAMOUDZOU

mél. : drfip976.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nicolas PATAY

Réf DS : 23267301
Réf OSE : **2025-97611-23311**

Le 03/04/2025

Le Directeur régional des Finances publiques

au

Président du Conseil Départemental

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :	Terrain en zone U
Adresse du bien :	12 IMP MRONI MANGAMAMOUDZOU (BR 678)
Valeur :	**93 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

1 - CONSULTANT

Consultant : DEPARTEMENT DE MAYOTTE
Affaire suivie par : Zaina DJADJOU, Rédacteur
Téléphone : 0639 21 29 42 , E-mail : zaina.djadjou@cg976.fr

2 - DATES

de consultation :	26/03/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	26/03/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Transfert en faveur d'une personne physique
Le compte rendu de la séance de la commission du patrimoine et du foncier du 27 juin 2023 émet un avis favorable pour une acquisition au bénéfice de SAID Hardali et Consorts. Le numéro de dossier est le 2022-0183, mais aucune référence cadastrale n'est indiquée.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le terrain se situe au sud-est de la municipalité de MAMOUDZOU, à environ 800 mètres du collège de Passamainty et à environ 4,9 km du bâtiment abritant l'hôtel de ville.

La commune de MAMOUDZOU se situe dans la partie nord du département. Elle accueille le siège du conseil départemental et la préfecture de MAYOTTE. Elle est depuis 2023 le chef-lieu du département.

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

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

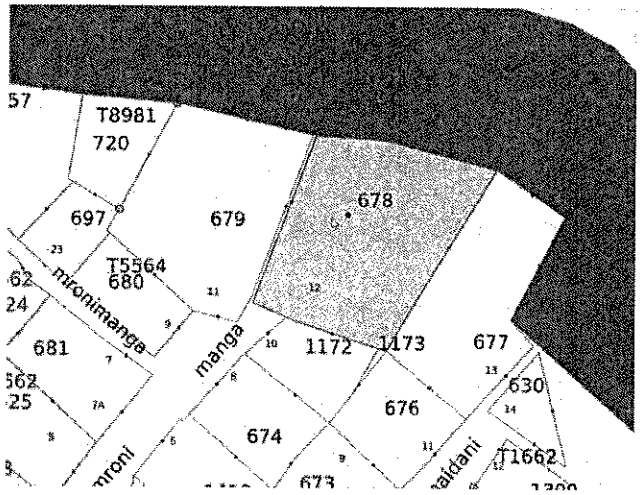
Hypothèse d'accès aux réseaux grâce au découpage territorial et au fait que le terrain se trouve dans une zone résidentielle (aucune information fournie par la consultante).

Le terrain a un accès direct à la voirie avec l'impasse Mroni Manga.

4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Superficie totale de la parcelle (m²)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Présence de bâti (oui/non)
BR	678	MAMOUDZOU	12 IMP MRONI MANGA	673	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	Ub	Oui

Vue Cadastre



Vue Aérienne



4.4. Descriptif du bien

Nous sommes confrontés à une étendue de terre hébergeant un certain nombre d'édifices, dont les services cadastraux ne possèdent pas encore de données.

La consultante nous a contactés pour obtenir une évaluation du terrain seulement. Par conséquent, nous allons réaliser l'étude en suivant ses directives.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

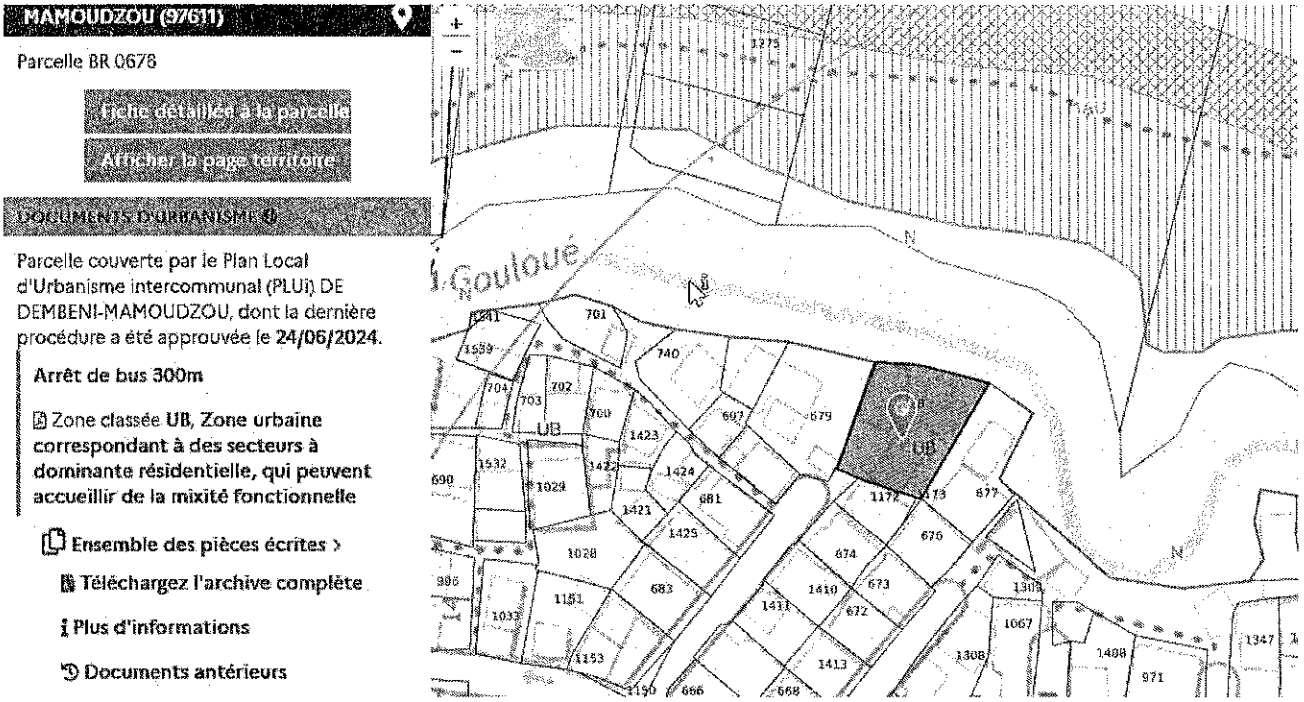
Propriétaire (selon nos applications internes) : DEPARTEMENT DE MAYOTTE

5.2. Conditions d'occupation

La consultante précise que le bien est libre

6 - URBANISME

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE



6.1.Règles actuelles

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

UB - ZONE URBAINE RESIDENTIELLE

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

(Pour le surplus, se referer au PLU).

6.2.Date de référence et règles applicables

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de la parcelle à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché -sources et critères de recherche – Termes de référence
Les termes de comparaison ont été choisis parmi les mutations à titre onéreux sur des biens catégoriels similaires situés à proximité.

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

L'étude de marché, dans la zone MAMOUDZOU-Sud, permet de recenser un grand nombre de termes de comparaison hors régularisation gratuite (à 0 ou 1€). Ce Tableau des termes de comparaison est joint à cette étude (**Annexe 1_TN_MDZ-Sud_zone U**).

À l'examen, certains termes ne paraissent pas pertinents, car non représentatifs du marché réel des transactions foncières. Ceux-ci ont donc été extournés de la sélection pour les motifs suivants:

- **Régularisations à titre onéreux des personnes publiques** (CDM/ Commune de MAMOUDZOU. La visée sociale de ces

cessions explique le faible prix de vente consenti aux occupants historiques des parcelles (de 65 € m² /88 € m²/ 110 € m²).

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

- **Ventes de convenance**: il s'agit de ventes réalisées entre parents, ou voisin proches dénotant une volonté de céder avec prix préférentiel. Les applications internes permettent de détecter la proximité d'intérêt entre les parties à la vente.

- Vente dont les conditions sont imposées par une **Décision de justice**.

- **Déclaration de plus-Value**.

Seuls les termes reflétant le jeu réel de l'offre et de la demande sont conservés.

8.2. Études de marché -Termes de référence retenus

***Termes de comparaison à MAMOUDZOU Sud, en zone U, de terrains nus, hors régularisation à titre gratuit et onéreux ; de 2023 à 2025**

L'étude de marché réalisée retient 4 termes de comparaison.

N°	Référence CPI de l'acte	Date	Vente/ mutation	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage	Adresse	Superficie	Terrain	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PV/S ou si bâti PV/SU)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
88	2024 P 0192	04/03/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	CI	329	U	97600 Rue de la palmerale	51	Terrain	7 650,00 €	150,00 €	Vente de propriété d'une parcelle de terrain par un particulier pour un particulier. Vérif 16/04/2024
92	2024 P 0338	07/03/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Société	Société	BT	467	U	mamoudzou	484	Terrain	75 320,00 €	155,62 €	Vente d'une parcelle de terrain a bâtir IS 11/12/2024
93	2024 P 0412	19/03/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	CI	226	U	TSOUNDZOU II	400	Terrain	60 000,00 €	150,00 €	Vente d'une parcelle de terrain classée en zone UB à mamoudzou. Elle a comme fond servant le terrain nu CI 330 à usage de passage. Vérif SA 09/07/2024
95	2024 P 0554	28 et 29/04/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	particulier	particulier	CI	224	U	TSOUNDZOUZ II	400	Terrain	40 000,00 €	100,00 €	Vente d'une parcelle de terrain constructible, non bâti située en zone urbaine à MAMOUDZOU. Vérif SA 22/07/2024

Les valeurs au mètre carré varient entre 100 € et 155,62 € ; avec moyenne 138,90 € et une médiane à 152,81 €.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

La valeur moyenne de la zone U est retenue: **138,90 €.**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix. La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence.

Le terrain en étude à une superficie de 673 m².

673 x 138,9 = 93 479,70

Le service retiendra la valeur vénale arrondie de : **93 000 €**

Il est rappelé aux consultants que:

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

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour acheter à un prix supérieur.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % autorisant le consultant à vendre sans justification particulière jusqu'à un montant minimum de 84 000 €, valeur arrondie.La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables, sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

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

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

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

13 - OBSERVATIONS

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

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

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

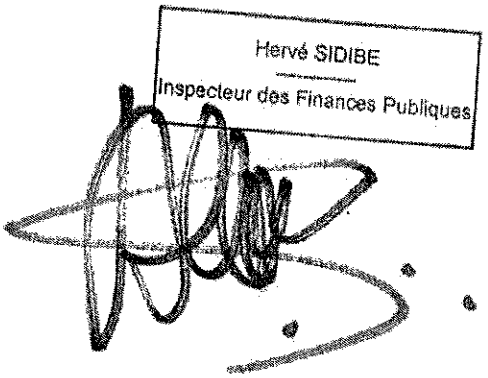
14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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

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

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

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de Mayotte



L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Annexe 1 TN_MDZ-Sud_zone U

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 € (PV/SU)	Observations (bâti, etc.)
2022 P 2201	30/11/2022	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	BT	30	U	6 RUE MADI SOILIHI 97600 MAMOUDZOU	398	Non	Terrain	60 000,00 €	151,52 €	Terrain nu. Vérif FSM 09/05/2023
2023 P 0158	17/10/2022	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Commune	Particulier	CD	755	U	TSOUNDZOU I 97600 MAMOUDZOU	84	Non	Terrain	6 720,00 €	80,00 €	Terrain nu. Vérif FSM 11/05/2023
2023 P 0289	16/06/2022	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Commune	Particulier	CD	709	U	97600 MAMOUDZOU	259	Non	Terrain	20 960,00 €	80,52 €	AA Terrain nu Vérif FSM 17/05/2023
2023 P 0339	17/10/2022	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Commune	Particulier	CD	663-664	U	97600 MAMOUDZOU	197	Non	Terrain	15 760,00 €	80,00 €	Terrain nu Vérif FSM 17/05/2023
2023 P 0375	16/03/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	CDM 976	Particulier	CM	1027	U	VAHIBE 97600 MAMOUDZOU	907	Non	Terrain	4 912,00 €	16,00 €	AA Terrain nu Vérif FSM 22/05/2023
2023 P 0494	01/02/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Commune	Particulier	CD	800	U	97600 MAMOUDZOU	328	Non	Terrain	26 240,00 €	80,00 €	Terrain nu Vérif FSM 23/05/2023
2023 P 0604	06/03/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Commune	Particulier	CD	531	U	MAMOUDZOU	531	Non	Terrain	42 480,00 €	80,00 €	Cession d'une parcelle de terrain, hors régularisation. Vérif RM 23/06/2023
2023 P 0704	31/0/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Commune	Particulier	BP	533	U	MAMOUDZOU	264	Non	Terrain	22 440,00 €	85,00 €	Cession d'une parcelle de terrain à un particulier par une Commune. Vérif RM 26/06/2023
2023 P 0816	15/03/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Commune	Particulier	CD	679	U	MAMOUDZOU	137	Non	Terrain	10 960,00 €	80,00 €	Cession. Vérif RM 06/07/2023
2023 P 0817	30/03/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Commune	Particulier	CD	666	U	MAMOUDZOU	187	Non	Terrain	14 960,00 €	80,00 €	Vente d'une parcelle. Vérif RM 06/07/2023
2023 P 1190	21/06/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	MDZ	Particulier	BP	261	U	MAMOUDZOU	190	Terrain	Terrain	15 200,00 €	80,00 €	Terrain nu vendu par la commune de Mamoudzou à un particulier classé en zone U. Vérif DM 30/08/2023.
2023 P 1197	23/05/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	MDZ	Particulier	BP	246	U	MAMOUDZOU	246	Terrain	Terrain	16 160,00 €	65,69 €	AA Vente d'une parcelle de terrain issu de la propriété dite « ANNE MARIE » par la commune de MDZ à un particulier. Vérif DM 30/08/2023
2023 P 1198	22/06/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	MDZ	Particulier	BP	280/293	U	MAMOUDZOU	183	Terrain	Terrain	14 640,00 €	80,00 €	Vente de deux parcelles de terrain issu de la propriété dite « ANNE MARIE » par la commune de MDZ à un particulier. Vérif DM 30/08/2023,
2023 P 1199	21/06/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	MDZ	Particulier	BP	335	U	MAMOUDZOU	147	Terrain	Terrain	11 760,00 €	80,00 €	Vente d'une parcelle de terrain issu de la propriété dite « ANNE MARIE » par la commune de MDZ à un particulier. Vérif DM 30/08/2023.
2023 P 1200	05/06/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	COMMUNE	Particulier	BP	341	U	Mamoudzou	155	Non	Terrain	12 400,00 €	80,00 €	Vente d'un terrain (présence d'une maison en zone UA. Régularisation supposée)
2023 P 1201	12/06/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Commune	Particulier	BP	254	U	MAMOUDZOU	165	Terrain	Terrain	13 200,00 €	80,00 €	Vente de deux parcelles de terrain issu de la propriété dite « ANNE MARIE » par la commune de MDZ à un particulier. Vérif DM 30/08/2023.
2023 P 1202	21/06/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	MDZ	Particulier	BP	324	U	MAMOUDZOU	156	Terrain	Terrain	12 480,00 €	80,00 €	Terrain nu vendu par la commune de Mamoudzou à un particulier classé en zone U. Vérif DM 29/08/2023.
2023 P 1203	24/05/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	MDZ	Particulier	BP	245	U	MAMOUDZOU	217	Terrain	Terrain	17 360,00 €	80,00 €	Vente d'une parcelle de terrain issu de la propriété dite « ANNE MARIE » par la commune de MDZ à un particulier. Vérif DM 29/08/2023.
2023 P 1216	26/07/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	BT	897/898	U	Passamaint / 12 Rue Bagoureu	155	NON	Terrain	6 360,00 €	41,03 €	Vente de convenance. Vente de 2 parcelles de terrains en Zone urbaine d'une superficie de 155 m² pour une valeur de 6360 Euros. Vérif DM 05/09/2023
2023 P 1226	11/05/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Mamoudzou	Particulier	BP	290	U	Mamoudzou	168	NON	Terrain	13 440,00 €	80,00 €	Vente d'une propriété dite « ANNE MARIE » d'une superficie de 168 m² en Zone urbaine à un particulier pour une valeur de 168 m². Vérif DM 01/09/2023
2023 P 1226	07/06/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	MDZ	Particulier	BP	270	U	Mamoudzou	156	NON	Terrain	12 480,00 €	80,00 €	Transfert d'une propriété dite « ANNE MARIE » d'une superficie de 156 m² en zone urbaine pour une valeur de 12480 euros à un particulier. Vérif DM 01/09/2023
2023 P 1230	21/06/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Mamoudzou	Particulier	BP	285	U	Mamoudzou	167	NON	Terrain	13 360,00 €	80,00 €	Vente d'une propriété dite « ANNE MARIE » d'une superficie de 167 m² en zone urbaine à un particulier pour une valeur de 167 m². Vérif DM 01/09/2023
2023 P 1231	21/03/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Mamoudzou	Particulier	CD	744	U	Mamoudzou	387	NON	Terrain	30 960,00 €	80,00 €	Vente d'une parcelle de terrain appartenant à la commune de Mamoudzou à un particulier, d'une superficie de 387 m² pour une valeur de 30960 euros. Vérif DM 04/09/2023
2023 P 1233	01/06/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Mamoudzou	Particulier	CD	690	U	Mamoudzou	15	NON	Terrain	1 200,00 €	80,00 €	Vente d'une parcelle de terrain de la commune de mamoudzou à un particulier, d'une superficie de 15m² et pour une valeur de 1200 euros. Vérif DM 04/09/2023
2023 P 1235	22/05/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Mamoudzou	Particulier	BP	278	U	Mamoudzou	182	NON	Terrain	14 560,00 €	80,00 €	Vente d'une parcelle de terrain de la commune de mamoudzou à un particulier, d'une superficie de 182 m² pour une valeur de 14560 euros. Vérif DM 04/09/2023
2023 P 1257	30/06/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	BV	316	U	Mamoudzou	273	Non	Terrain	13 650,00 €	50,00 €	Vente de convenance. Vente d'une parcelle de terrain d'une superficie de 273 m² en zone urbaine pour une valeur de 13650 Vérif DM 13/09/2023
2023 P 1377	18/11/2019	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	CI	659-664	U	TSOUNDZOU II 97600 MAMOUDZOU	400	Non	Terrain	20 000,00 €	50,00 €	Vente de convenance. Vente d'un terrain nu en zone UB. Vérif OM 30/10/2023
2023 P 1401	26/08/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	BV	343	U	Mamoudzou	272	Non	Terrain	13 600,00 €	50,00 €	*D'un terrain nu en zone UB, BV 425,BV426 et BV 427 servitude de passage sera évaluée à 100 €*
2023 P 1831	20/03/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Commune	Particulier	BL	704	U	Mamoudzou	204	Non	Terrain	22 440,00 €	110,00 €	Vente d'un terrain Régularisation supposée : *Vérif OM 09/02/2024*
2024 P 0192	04/03/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	CI	329	U	97600 Rue de la palmeraie	51	NON	Terrain	7 650,00 €	150,00 €	**Vente de propriété d'une parcelle de terrain par un particulier à un particulier. Vérif 16/04/2024.**
2024 P 0240	08/08/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	COMMUNE DE MAMOUDZO	Particulier	BP	277	U	MAMOUDZOU	181	Non	Terrain	14 480,00 €	80,00 €	Cession d'une parcelle de terrain à Mamoudzou. Vérif SA 11/07/2024
2024 P 0241	06/07/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	COMMUNE DE MAMOUDZO	Particulier	BP	269	U	MAMOUDZOU	171	Non	Terrain	13 680,00 €	80,00 €	Cession d'une parcelle de terrain à Mamoudzou. Vérif SA 11/07/2024
2024 P 0242	30/10/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	COMMUNE DE MAMOUDZO	Particulier	BP	262	U	MAMOUDZOU	135	Non	Terrain	10 800,00 €	80,00 €	Cession d'une parcelle de terrain à Mamoudzou. Vérif SA 11/07/2024
2024 P 0338	07/03/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Société	Société	BT	467	U	mamoudzou	484	non	Terrain	75 320,00 €	155,62 €	**Vente d'une parcelle de terrain a bâtir IS 11/12/2024**
2024 P 0412	19/03/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	CI	226	U	TSOUNDZOU II	400	Non	Terrain	60 000,00 €	150,00 €	**classée en zone UB à mamoudzou. Elle a comme fond servant le terrain nu CI 330 à usage de passage. Vérif**
2024 P 0554	26 et 23/04/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	particulier	particulier	CI	224	U	TSOUNDZOUZ II	400	Non	Terrain	40 000,00 €	100,00 €	**constructible, non bâti située en zone urbaine à MAMOUDZOU, Vérif SA**
2024 P 1080	26/06/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Commune	Particulier	BL	719	U	RUE CORODJEE	201	Non	Terrain	8 844,00 €	44,00 €	AA Régularisation d'un terrain ne supportant pas de bâtiment NP le 17/02/2025
2024 P 1409	11/07/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Commune	Particulier	BK	1582	U	M'tsapere	203	non	Terrain	9 055,00 €	44,61 €	AA Vente d'une parcelle de terrain nu IS 6/12/2024
2024 P 1602	07/05/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	BP	587	U	M'tsapéré	800	non	Terrain	7 927,35 €	9,91 €	Vente par Décision de justice. Mutation d'une parcelle de terrain. IS 16/01/2025
2024 P 1603	26/09/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	BV	291	U	Mamoudzou	600	NON	Terrain	54 000,00 €	90,00 €	Déclaration de plus-Value. Vente d'une parcelle de terrain nu IS 16/01/2025

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction Régionale des Finances Publiques De Mayotte
Service local du Domaine

6 avenue de la Préfecture
BP 501
97600 MAMOUDZOU

mél. : drfip976.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nicolas PATAY

Réf DS : 23266812
Réf OSE : **2025-97611-23298**

Le 03/04/2025

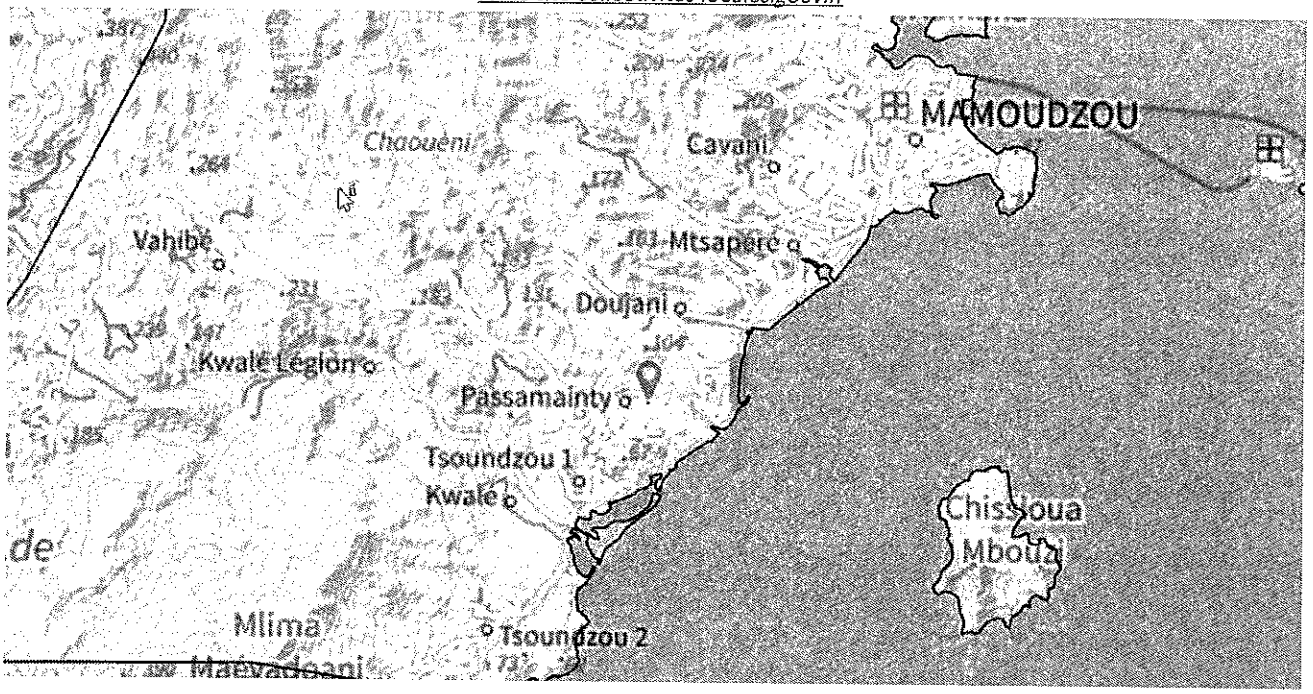
Le Directeur régional des Finances publiques

au

Président du Conseil Départemental

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :	Terrain en zone U
Adresse du bien :	6 IMP MRONI MAIDANI MAMOUDZOU (BR 1458)
Valeur :	**17 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

1 - CONSULTANT

Consultant : DEPARTEMENT DE MAYOTTE
Affaire suivie par : Zaina DJADJOU, Rédacteur
Téléphone : 0639 21 29 42 , E-mail : zaina.djadjou@cg976.fr

2 - DATES

de consultation :	26/03/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	26/03/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Transfert en faveur d'une personne physique
Le compte rendu de la séance de la commission du patrimoine et du foncier du 27 juin 2023 émet un avis favorable pour une acquisition au bénéfice de SUDIKI Ridhoini. Le numéro de dossier est le 2022-0070, mais aucune référence cadastrale n'est indiquée.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le terrain se situe au sud-est de la municipalité de MAMOUDZOU, à environ 850 mètres du collège de Passamainty et à environ 4,8 km du bâtiment abritant l'hôtel de ville.

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

La commune de MAMOUDZOU se situe dans la partie nord du département. Elle accueille le siège du conseil départemental et la préfecture de MAYOTTE. Elle est depuis 2023 le chef-lieu du département.

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

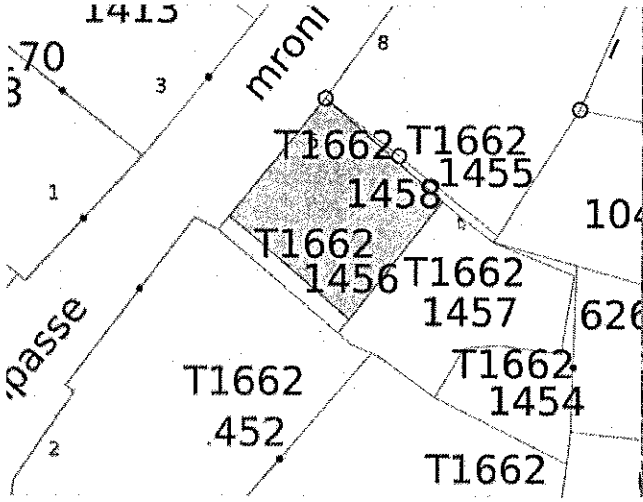
Hypothèse d'accès aux réseaux grâce au découpage territorial et au fait que le terrain se trouve dans une zone résidentielle (aucune information fournie par la consultante).

Le terrain a un accès direct à la voirie avec l'impasse Mroni Maidani.

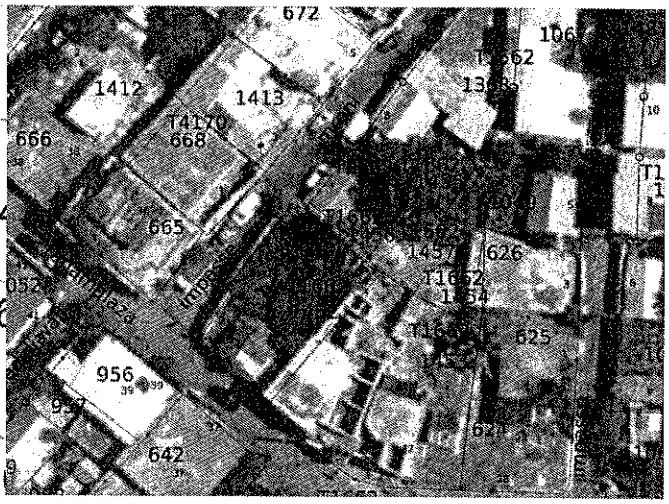
4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Superficie totale de la parcelle (m²)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Présence de bâti (oui/non)
BR	1458	MAMOUDZOU	6 IMP MRONI MAIDANI	121	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	Ub	Oui

Vue Cadastre



Vue Aérienne



4.4. Descriptif du bien

Il s'agit d'un terrain sur lequel se trouve une habitation. Cette maison est connue des services fonciers depuis 1970, suite à la déclaration rédigée par le propriétaire.

Département	976	Commune	611 - MAMOUDZOU
N° Invariant	611 0000870 B	Identifiant du local	611 BR 1458 A 01 00 01001

Consistance

Nb salles à manger 1	Nb chambres 2	Nb cuisines < 9m² 0	Nb cuisines > 9m² 0
Nb salles d'eau 0	Nb d'annexes 0		
Surface habitation 70 m²			

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

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

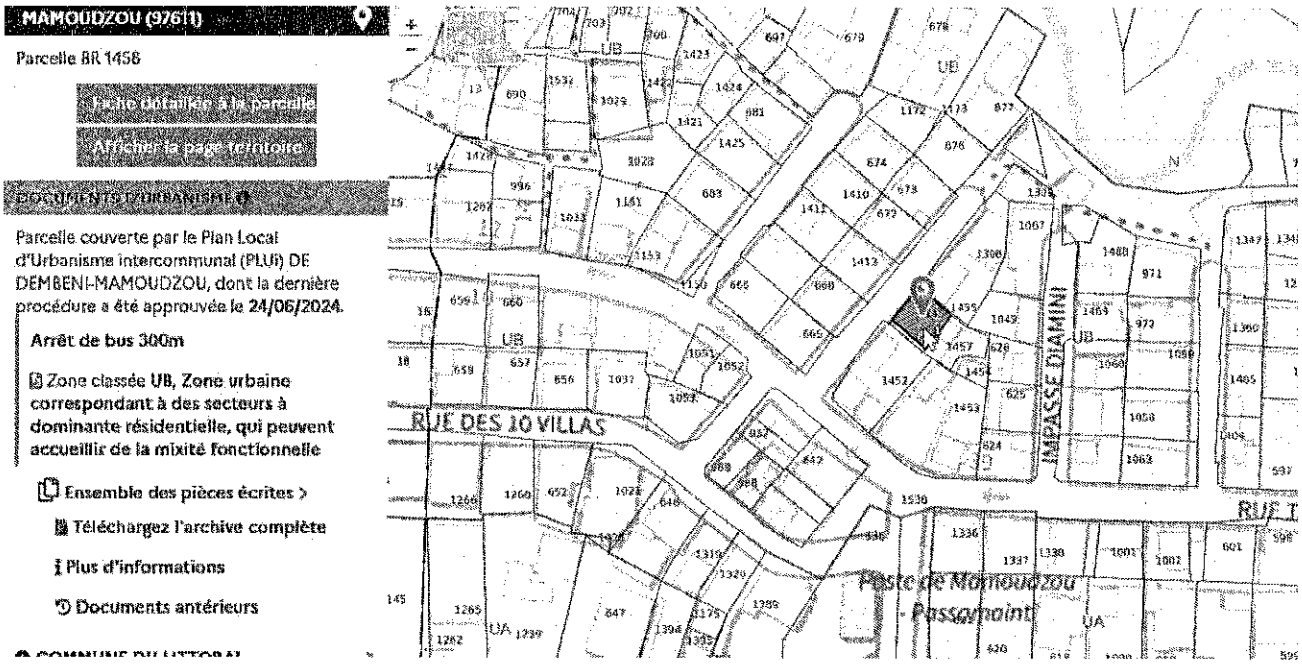
Propriétaire (selon nos applications internes) : DEPARTEMENT DE MAYOTTE

5.2. Conditions d'occupation

La consultante précise que le bien est libre

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

6 - URBANISME



6.1.Règles actuelles

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

UB - ZONE URBAINE RESIDENTIELLE

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

(Pour le surplus, se référer au PLU).

6.2.Date de référence et règles applicables

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de la parcelle à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

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

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

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

L'étude de marché, dans la zone MAMOUDZOU-Sud, permet de recenser un grand nombre de termes de comparaison hors régularisation gratuite (à 0 ou 1€). Ce Tableau des termes de comparaison est joint à cette étude (**Annexe 1_TN_MDZ-Sud_zone U**).

À l'examen, certains termes ne paraissent pas pertinents, car non représentatifs du marché réel des transactions foncières. Ceux-ci ont donc été extournés de la sélection pour les motifs suivants:

- **Régularisations à titre onéreux des personnes publiques** (CDM/ Commune de MAMOUDZOU. La visée sociale de ces

cessions explique le faible prix de vente consenti aux occupants historiques des parcelles (de 65 € m² /88 € m²/ 110 €

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

m²).

- Ventes de convenance: il s'agit de ventes réalisées entre parents, ou voisin proches dénotant une volonté de céder avec prix préférentiel. Les applications internes permettent de détecter la proximité d'intérêt entre les parties à la vente.

- Vente dont les conditions sont imposées par une **Décision de justice.**

- Déclaration de plus-Value.

Seuls les termes reflétant le jeu réel de l'offre et de la demande sont conservés.

8.2. Études de marché -Termes de référence retenus

<u>*Termes de comparaison à MAMOUDZOU Sud, en zone U, de terrains nus, hors régularisation à titre gratuit et onéreux ; de 2023 à 2025</u>

L'étude de marché réalisée retient 4 termes de comparaison.

N°	Référence CPI de l'acte	Date	Vente/ mutation	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage	Adresse	Superficie	Terrain	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PV/S ou si bâti PV/SU)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
88	2024 P 0192	04/03/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	CI	329	U	97600 Rue de la palmerale	51	Terrain	7 650,00 €	150,00 €	Vente de propriété d'une parcelle de terrain par un particulier pour un particulier. Vérif 16/04/2024
92	2024 P 0338	07/03/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Société	Société	BT	467	U	mamoudzou	484	Terrain	75 320,00 €	155,62 €	Vente d'une parcelle de terrain a bâtir IS 11/12/2024
93	2024 P 0412	19/03/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	CI	226	U	TSOUNDZOU II	400	Terrain	60 000,00 €	150,00 €	Vente d'une parcelle de terrain classée en zone UB à mamoudzou. Elle a comme fond servant le terrain nu CI 330 à usage de passage. Vérif SA 09/07/2024
95	2024 P 0554	28 et 29/04/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	particulier	particulier	CI	224	U	TSOUNDZOUZ II	400	Terrain	40 000,00 €	100,00 €	Vente d'une parcelle de terrain constructible, non bâti située en zone urbaine à MAMOUDZOU, Vérif SA 22/07/2024

Les valeurs au mètre carré varient entre 100 € et 155,62 € ; avec moyenne 138,90 € et une médiane à 152,81 €.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

La valeur moyenne de la zone U est retenue: **138,90 €.**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix. La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence.

Le terrain en étude à une superficie de 121 m².

121 x 138,90 = 16 806,90

<u>Le service retiendra la valeur vénale arrondie de **: 17 000 €**</u>

Il est rappelé aux consultants que:

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

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour acheter à un prix supérieur.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % autorisant le consultant à vendre sans justification particulière jusqu'à un montant minimum de <u>15 000 €</u>, valeur arrondie.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables, sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

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

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

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

13 - OBSERVATIONS

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

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

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

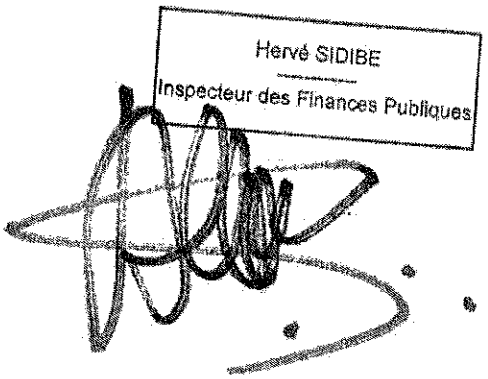
14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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

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

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

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de Mayotte



L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Annexe 1 TN_MDZ-Sud_zone U

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 (PVm²/U)	Observations (Bien, etc.)
2022 P 2201	30/11/2022	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	BT	30	U	5 RUE MADI SOILIHI 97600 MAMOUDZOU	396	Non	Terrain	60 000,00 €	151,52 €	Terrain nu. Vérif FSM 09/05/2023
2023 P 0159	17/10/2022	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Commune	Particulier	CD	755	U	TSOUNDZOU I 97600 MAMOUDZOU	84	Non	Terrain	6 720,00 €	80,00 €	Terrain nu. Vérif FSM 11/05/2023
2023 P 0289	16/06/2022	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Commune	Particulier	CD	799	U	97600 MAMOUDZOU	259	Non	Terrain	20 880,00 €	80,62 €	AA Terrain nu Vérif FSM 17/05/2023
2023 P 0339	17/10/2022	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Commune	Particulier	CD	663-664	U	97600 MAMOUDZOU	197	Non	Terrain	15 760,00 €	80,00 €	Terrain nu Vérif FSM 17/05/2023
2023 P 0375	16/03/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	CDM 976	Particulier	CM	1027	U	VAHIBE 97600 MAMOUDZOU	307	Non	Terrain	4 912,00 €	16,00 €	AA Terrain nu Vérif FSM 22/05/2023
2023 P 0494	01/02/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Commune	Particulier	CD	800	U	97600 MAMOUDZOU	328	Non	Terrain	26 240,00 €	80,00 €	Terrain nu Vérif FSM 23/05/2023
2023 P 0604	06/03/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Commune	Particulier	CD	531	U	MAMOUDZOU	531	Non	Terrain	42 480,00 €	80,00 €	Cession d'une parcelle de terrain, hors régularisation. Vérif RM 23/06/2023
2023 P 0704	31/0/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Commune	Particulier	BP	623	U	MAMOUDZOU	264	Non	Terrain	22 440,00 €	85,00 €	Cession d'une parcelle de terrain à un particulier par une Commune. Vérif RM 28/06/2023
2023 P 0816	16/03/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Commune	Particulier	CD	879	U	MAMOUDZOU	137	Non	Terrain	10 960,00 €	80,00 €	Cession. Vérif RM 06/07/2023
2023 P 0817	30/03/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Commune	Particulier	CD	666	U	MAMOUDZOU	187	Non	Terrain	14 960,00 €	80,00 €	Vente d'une parcelle. Vérif RM 06/07/2023
2023 P 1196	21/06/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	MDZ	Particulier	BP	261	U	MAMOUDZOU	190	Terrain	Terrain	15 200,00 €	80,00 €	Terrain nu vendu par la commune de Mamoudzou à un particulier classé en zone U. Vérif DM 30/08/2023.
2023 P 1197	23/05/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	MDZ	Particulier	BP	246	U	MAMOUDZOU	246	Terrain	Terrain	16 160,00 €	65,69 €	AA Vente d'une parcelle de terrain issu de la propriété dite « ANNE MARIE » par la commune de MDZ à un particulier. Vérif DM 30/08/2023.
2023 P 1198	22/06/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	MDZ	Particulier	BP	280/253	U	MAMOUDZOU	183	Terrain	Terrain	14 640,00 €	80,00 €	Vente de deux parcelles de terrain issu de la propriété dite « ANNE MARIE » par la commune de MDZ à un particulier. Vérif DM 30/08/2023.
2023 P 1199	21/06/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	MDZ	Particulier	BP	336	U	MAMOUDZOU	147	Terrain	Terrain	11 760,00 €	80,00 €	Vente d'une parcelle de terrain issu de la propriété dite « ANNE MARIE » par la commune de MDZ à un particulier. Vérif DM 30/08/2023.
2023 P 1200	05/06/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	COMMUNE	Particulier	BP	341	U	Mamoudzou	155	Non	Terrain	12 400,00 €	80,00 €	Vente d'un terrain (présence d'une maison en zone UA, Régularisation supposée)
2023 P 1201	12/06/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Commune	Particulier	BP	254	U	MAMOUDZOU	165	Terrain	Terrain	13 200,00 €	80,00 €	Vente de deux parcelles de terrain issu de la propriété dite « ANNE MARIE » par la commune de MDZ à un particulier. Vérif DM 30/08/2023.
2023 P 1202	21/06/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	MDZ	Particulier	BP	324	U	MAMOUDZOU	156	Terrain	Terrain	12 480,00 €	80,00 €	Terrain nu vendu par la commune de Mamoudzou à un particulier classé en zone U. Vérif DM 23/08/2023.
2023 P 1203	24/05/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	MDZ	Particulier	BP	245	U	MAMOUDZOU	217	Terrain	Terrain	17 360,00 €	80,00 €	Vente d'une parcelle de terrain issu de la propriété dite « ANNE MARIE » par la commune de MDZ à un particulier. Vérif DM 29/08/2023.
2023 P 1216	26/07/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	BT	897/898	U	Passamainti / 12 Rue Bagourou	155	NON	Terrain	6 360,00 €	41,03 €	Vente de convenance. Vente de 2 parcelles de terrains en Zone urbaine d'une superficie de 155 m² pour une valeur de 6360 Euros. Vérif DM 05/09/2023
2023 P 1226	11/05/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Mamoudzou	Particulier	BP	290	U	Mamoudzou	168	NON	Terrain	13 440,00 €	80,00 €	Vente d'une propriété dite « ANNE MARIE » d'une superficie de 168 m² en Zone urbaine à un particulier pour une valeur de 168 m². Vérif DM 01/09/2023
2023 P 1228	07/06/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	MDZ	Particulier	BP	270	U	Mamoudzou	156	NON	Terrain	12 480,00 €	80,00 €	Transfert d'une propriété dite « ANNE MARIE » d'une superficie de 156 m² en zone urbaine pour une valeur de 12480 euros à un particulier. Vérif DM 01/09/2023
2023 P 1230	21/06/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Mamoudzou	Particulier	BP	265	U	Mamoudzou	167	NON	Terrain	13 360,00 €	80,00 €	Vente d'une propriété dite « ANNE MARIE » d'une superficie de 167 m² en zone urbaine à un particulier pour une valeur de 167 m². Vérif DM 01/09/2023
2023 P 1231	21/03/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Mamoudzou	Particulier	CD	744	U	Mamoudzou	387	NON	Terrain	30 960,00 €	80,00 €	Vente d'une parcelle de terrain appartenant à la commune de Mamoudzou à un particulier, d'une superficie de 387 m² pour une valeur de 30960 euros. Vérif DM 04/09/2023.
2023 P 1233	01/08/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Mamoudzou	Particulier	CD	690	U	Mamoudzou	15	NON	Terrain	1 200,00 €	80,00 €	Vente d'une parcelle de terrain de la commune de mamoudzou à un particulier, d'une superficie de 15m² et pour une valeur de 1200 euros. Vérif DM 04/09/2023.
2023 P 1235	22/05/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Mamoudzou	Particulier	BP	278	U	Mamoudzou	182	NON	Terrain	14 560,00 €	80,00 €	Vente d'une parcelle de terrain de la commune de mamoudzou à un particulier, d'une superficie de 182 m² pour une valeur de 14560 euros. Vérif DM 04/09/2023.
2023 P 1257	30/06/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	BV	340	U	Mamoudzou	273	Non	Terrain	13 650,00 €	50,00 €	Vente de convenance. Vente d'une parcelle de terrain d'une supérficie de 273 m² en zone urbaine pour une valeur de 13650 Vérif DM 13/09/2023
2023 P 1377	18/11/2010	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	CI	658-664	U	TSOUNDZOU II 97600 MAMOUDZOU	400	Non	Terrain	20 000,00 €	50,00 €	Vente de convenance. Vente d'un terrain nu en zone UB. Vérif OM 30/10/2023
2023 P 1401	26/08/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	BV	343	U	Mamoudzou	272	Non	Terrain	13 600,00 €	50,00 €	Un terrain nu en zone UB : BV 425,BV426 et BV 427 servitude de passage sera évaluée à 100 €
2023 P 1631	20/03/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Commune	Particulier	BL	704	U	Mamoudzou	204	Non	Terrain	22 440,00 €	110,00 €	Vente d'un terrain Régularisation supposée : *Vérif OM 09/02/2024*
2024 P 0102	04/03/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	CI	329	U	97600 Rue de la palmeraie	51	NON	Terrain	7 650,00 €	150,00 €	Vente de propriété d'une parcelle de terrain par un particulier pour un particulier. Vérif 16/04/2024
2024 P 0240	08/08/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	COMMUNE DE MAMOUDZO	Particulier	BP	277	U	MAMOUDZOU	181	Non	Terrain	14 480,00 €	80,00 €	Cession d'une parcelle de terrain à Mamoudzou. Vérif SA 11/07/2024
2024 P 0241	06/07/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	COMMUNE DE MAMOUDZO	Particulier	BP	289	U	MAMOUDZOU	171	Non	Terrain	13 680,00 €	80,00 €	Cession d'une parcelle de terrain à Mamoudzou. Vérif SA 11/07/2024
2024 P 0242	30/10/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	COMMUNE DE MAMOUDZO	Particulier	BP	252	U	MAMOUDZOU	135	Non	Terrain	10 800,00 €	80,00 €	Cession d'une parcelle de terrain à Mamoudzou. Vérif SA 11/07/2024
2024 P 0338	07/03/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Société	Société	BT	467	U	mamoudzou	484	non	Terrain	75 320,00 €	155,62 €	Vente d'une parcelle de terrain a bâtir IS 11/12/2024
2024 P 0412	19/03/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	CI	226	U	TSOUNDZOU II	400	Non	Terrain	60 000,00 €	150,00 €	classée en zone UB à mamoudzou. Elle a comme fond servant le terrain nu CI 330 à usage de passage. Vérif
2024 P 0554	28 et 29/04/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	particulier	particulier	CI	224	U	TSOUNDZOUZ II	400	Non	Terrain	40 000,00 €	100,00 €	constructible, non bâti située en zone urbaine à MAMOUDZOU. Vérif SA
2024 P 1060	26/06/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Commune	Particulier	BL	719	U	RUE CORODJEE	201	Non	Terrain	8 844,00 €	44,00 €	AA Régularisation d'un terrain ne supportant pas de bâtiment NP le 17/02/2025
2024 P 1409	11/07/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Commune	Particulier	BK	1982	U	M'tsapere	203	non	Terrain	9 055,00 €	44,61 €	AA Vente d'une parcelle de terrain nu IS 8/12/2024
2024 P 1602	07/05/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	BP	557	U	M'tsapéré	800	non	Terrain	7 927,36 €	9,91 €	Vente par Décision de justice, Mutation d'une parcelle de terrain IS 16/01/2025
2024 P 1603	26/09/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	BV	291	U	Mamoudzou	600	NON	Terrain	54 000,00 €	90,00 €	Déclaration de plus-Value. Vente d'une parcelle de terrain nu IS 16/01/2025

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction Régionale des Finances Publiques De Mayotte

Service local du Domaine

6 avenue de la Préfecture
BP 501
97600 MAMOUDZOU

mél. : drfip976.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nicolas PATAY

Réf DS : 23265306
Réf OSE : **2025-97611-23240**

Le 13/05/2025

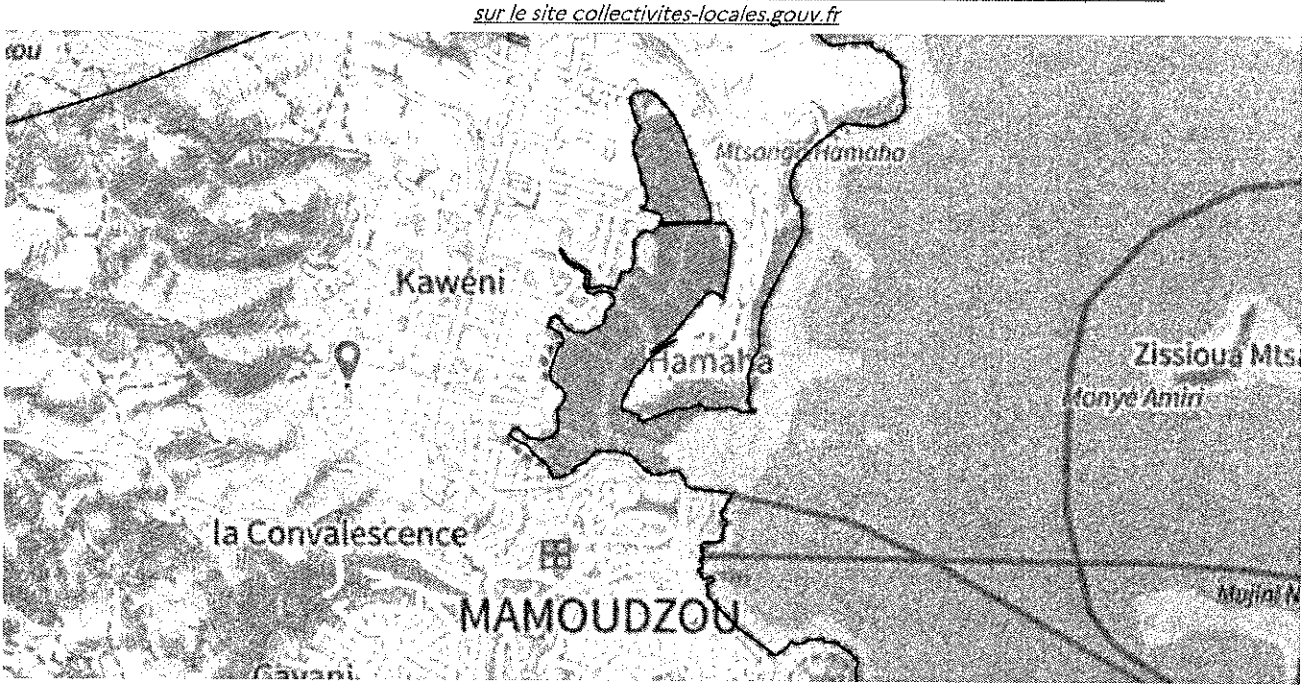
Le Directeur régional des Finances publiques

à
Monsieur le

Président du Conseil Départemental

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :	Terrain en zone U
Adresse du bien :	3 RUE MALIDE BACAR 97600 MAMOUDZOU (AT 716)
Valeur :	**40 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

1 - CONSULTANT

Consultant : DEPARTEMENT DE MAYOTTE
Affaire suivie par : Zaina DJADJOU, Rédacteur
Téléphone : 0639 21 29 42 , E-mail : zaina.djadjou@cg976.fr

2 - DATES

de consultation :	26/03/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	26/03/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Transfert en faveur d'une personne physique
Le compte rendu de la séance de la commission du patrimoine et du foncier du 27 juin 2023 émet un avis favorable pour une acquisition au bénéfice de SOIBIRA Saandjida et Consorts. Le numéro de dossier est le 2022-0261, mais aucune référence cadastrale n'est indiquée.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le terrain se situe au nord-est de la municipalité de MAMOUDZOU, à environ 350 mètres de la zone commerciale de Kaweni et à environ 2,3 km du bâtiment abritant l'hôtel de ville.

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

La commune de MAMOUDZOU se situe dans la partie nord du département. Elle accueille le siège du conseil départemental et la préfecture de MAYOTTE. Elle est depuis 2023 le chef-lieu du département.

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

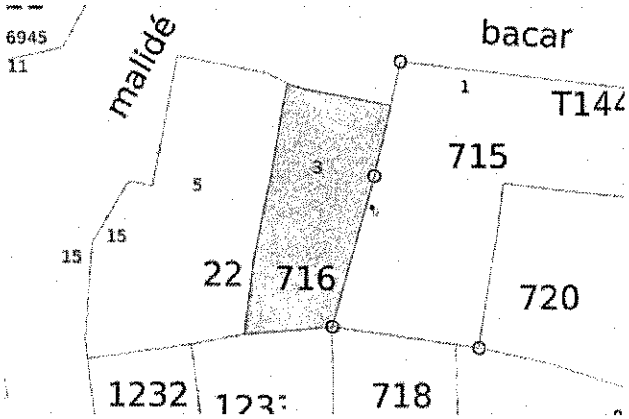
Hypothèse d'accès aux réseaux grâce au découpage territorial et au fait que le terrain se trouve dans une zone résidentielle (aucune information fournie par la consultante).

Le terrain a un accès direct à la voirie avec la rue Malidé Bacar.

4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Superficie totale de la parcelle (m²)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Présence de bâti (oui/non)
AT	716	MAMOUDZOU	3 RUE MALIDE BACAR	167	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	Ua	Oui

Vue Cadastre



Vue Aérienne



4.4. Descriptif du bien

Selon les services fonciers, qui ont rédigé une évaluation d'office du bâti en 2021, ce terrain abrite deux habitations.

Département	976	Commune	611 - MAMOUDZOU
N° Invariant	611 0047470 J	Identifiant du local	611 AT 0716 B 01 00 01001

Consistance

Nb salles à manger 1	Nb chambres 1	Nb cuisines < 9m² 1	Nb cuisines > 9m² 0
Nb salles d'eau 1	Nb d'annexes 1		
Surface habitation 52 m²			

Département	976	Commune	611 - MAMOUDZOU
N° Invariant	611 0047469 B	Identifiant du local	611 AT 0716 A 01 00 01001

Consistance

Nb salles à manger 1	Nb chambres 2	Nb cuisines < 9m² 1	Nb cuisines > 9m² 0
Nb salles d'eau 1	Nb d'annexes 1		
Surface habitation 100 m²			

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

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

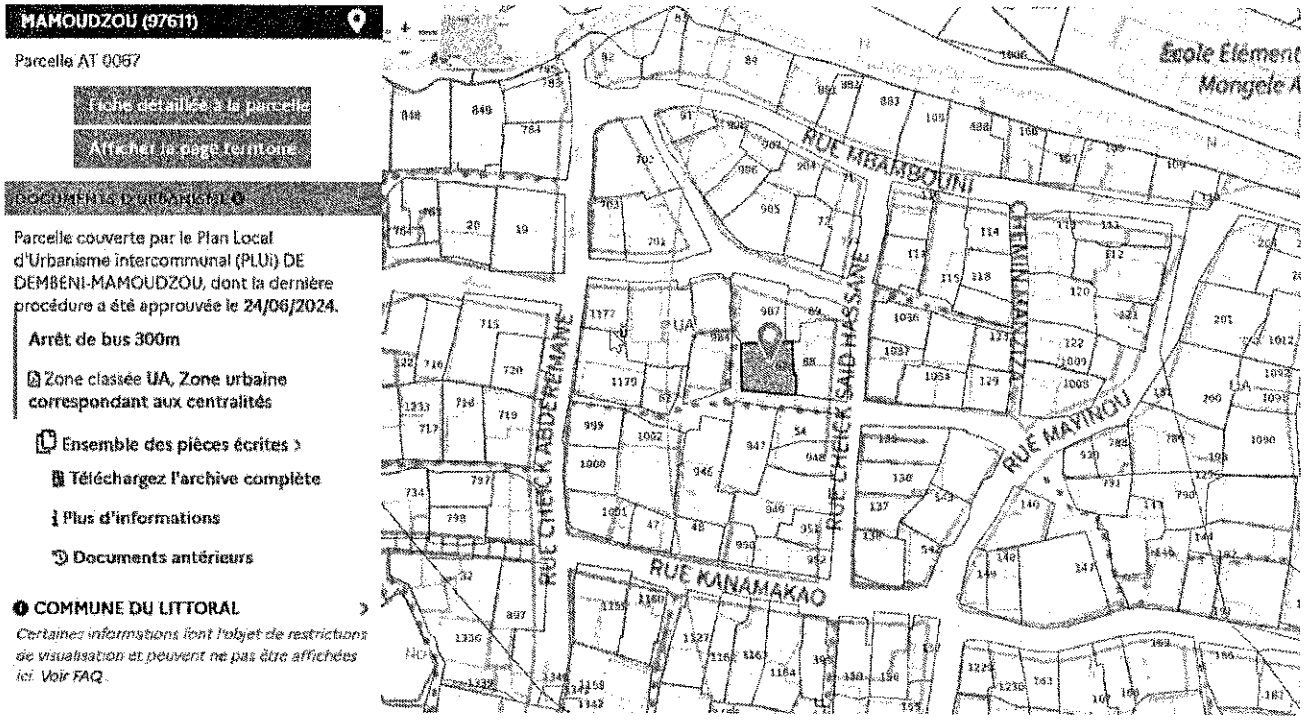
Propriétaire (selon nos applications internes) : DEPARTEMENT DE MAYOTTE

5.2. Conditions d'occupation

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

La consultante précise que le bien est libre

6 - URBANISME



6.1.Règles actuelles

Le plan local d'urbanisme intercommunal de la CADEMA classe les parcelles dans la zone Ua. La zone Ua étant un sous-secteur de la zone U, c'est donc cette dernière qu'on prendra en considération.

UA - ZONE URBAINE REGROUPANT UNE PART IMPORTANTE DE LA TRAME URBAINE, CORRESPONDANT AUX CENTRALITÉS.

Cette zone correspond aux centralités des différents villages, aux cœurs de ville et aux secteurs où la mixité fonctionnelle a une place importante ou est recherchée.

(Pour le surplus, se référer au PLU).

6.2.Date de référence et règles applicables

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de la parcelle à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

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

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

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

L'étude de marché, dans la zone MAMOUDZOU-Centre et Nord, permet de recenser un grand nombre de termes de comparaison hors régularisation gratuite (à 0 ou 1€). Ce Tableau des termes de comparaison est joint à cette étude (Annexe _TN_MDZ-Centre et Nord_zone U).

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

A l'examen, certains termes ne paraissent pas pertinents, car non représentatifs du marché réel des transactions foncières. Ceux-ci ont donc été extournés de la sélection pour les motifs suivants:

-**Régularisations à titre onéreux des personnes publiques** (CDM/ Commune de MAMOUDZOU. La visée sociale de ces cessions explique le faible prix de vente consenti aux occupants historiques des parcelles (de 65 € M² /88 € M²/ 110 € M²).
-**Cession aux fins de régler un contentieux entre voisins**: prix reflétant une transaction avant contentieux judiciaire.

-**Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)**: le prix de vente comprend les réalisations en cours ou à venir d'un chantier de construction.

Seuls les termes reflétant le jeu réel de l'offre et de la demande sont conservés.

***Termes de comparaison à MAMOUDZOU Centre et Nord, en zone U, de terrains nus , hors régularisation et actes administratifs; de 2023 à 2025**

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

N°	Référence CPI de l'acte	Date	Vente/ mutation	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage au PLU simplifié (U, AU, A, N)	Adresse	Superficie (S) du terrain de la parcelle en m²	La parcelle supporte-t-elle une construction	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	2023 P 0829	25/10/2022	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Commune	Particulier	AT	592-593-594	U	1 RUE MANGATELE	646	Oui	Terrain	84 000,00 €	130,03 €	Vente terrain. Cet acte possède une attestation rectificative du 11/05/2023. Vérif RM 05/07/2023
2	2023 P 1737	30/10/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Société	Société	AP	259	U	MAMOUDZOU	2209	Non	Terrain	176 000,00 €	79,67 €	Vente par une société sous procédure de sauvegarde. Vente autorisée par le Tribunal de Commerce de MDZ. d'un terrain nu classé 93 % en zone US et 7 % en zone UE.Vérif SH 08/04/2025
3	2023 P 0593	30/03/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	CDM 976	CHM	AX	727-890-932	U	Rue Grand Repos 97600 MAMOUDZOU	19186	Non	Terrain	864 936,00 €	45,08 €	Vente de trois parcelles de terrain entre le CDM et le CHM. Vérif SH 08/04/2025
4	2023 P 1122	26/06/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Particulier	Particulier	AY	662	U	BD HALIDI SELEMANI	279	NON	Terrain	55 800,00 €	200,00 €	Vente de terrain, vérif Np le 07/01/2025
5	2024 P 0987	27/06/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	particulier	particulier	AE	260	U	KAWENI	900	Non	Terrain	110 900,00 €	123,22 €	Vente d'une parcelle de terrain enclavée, constructible à MAMOUDZOU. Vérif SH 31/07/2024
6	2023 P 0532	18/03/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Particulier	Particulier	AN	63	U	KAWENI 97600 MAMOUDZOU	298	Non	Terrain	72 500,00 €	243,29 €	Vente d'un terrain nu. Vérif FSM 23/05/2023
7	2023 P 1687	18/10/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Particulier	Particulier	BD	456-643	U	7 Rue jardin fleuri	1336	Non	Terrain	395 000,00 €	295,66 €	Vente d'un terrain nu constructible classé en zone UA Vérif. OM 20/12/2023
8	2023 P 1409	19/09/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	CDM	Particulier	AT	1000	U	10 RUE CHEICK ABDEREMANE	157	Oui	Terrain	37 994,00 €	242,00 €	(présence d'une maison et local à usage commercial, non mentionnés dans l'acte mais visible au
9	2024 P 0080	19/12/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Particulier	Particulier	BD	1462	U	Rue Hibiscus	13	oui	Terrain	3 900,00 €	300,00 €	Vente d'un terrain bati IS 5/12/2024
10	2023 P 1695	07/09/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Commune	Société	AO	414/418/419/393/394/396	U	Mamoudzou	2889	Oui	Terrain	800 112,00 €	208,00 €	Vente d'un terrain (présence des maisons, non mentionnées dans l'acte mais visible au cadastre). Vérif OM 22/12/2023
11	2023 P 0565	04/04/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Particulier	Particulier	AY	1230	U	BOULEVARD HALIDI SELEMANI	480	Non	Terrain	144 000,00 €	300,00 €	Terrain nu. Vérif RM 27/06/2023
12	2023 P 0210	18/01/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Société	Société	AM	299-271-272-265-296-297-298	U	97600 MAMOUDZOU	4970	Non	Terrain	3 209 500,00 €	645,77 €	Terrain nu. Vérif FSM 12/05/2023
13	2023 P 0001	07/12/2022	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	SCI	Communauté	AE	45-49-50-56-57-58-71-72-94-95	U	97600 MAMOUDZOU	7778	Non	Terrain	2 000 000,00 €	257,14 €	Terrain nu. Vérif FSM 09/05/2023
14	2023 P 0085	16/12/2022	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Commune	Société	AW	368-369-370	U	97600 Mamoudzou	2067	Non	Terrain	430 000,00 €	208,03 €	Terrain nu. Vérif FSM 04/05/2023
15	2023 P 0832	17/05/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	SCI	Société	AH	258-259	U	MADICAVO LAMIR 97600 MAMOUDZOU	800	Non	Terrain	256 000,00 €	320,00 €	Tènement foncier composé de deux parcelles de terrain à bâtir. Vérif RM 05/07/2023

Valeur moyenne	Valeur médiane	Valeur basse	Valeur haute
239,86 M²	225,01 €/ M²	79,67 €/ M²	645,77 €/ M²

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

La valeur moyenne de la zone U , soit: **239,86 €/m².**

167 M² x 239,86 €= 40 056,62 €

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix. La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence.

Le terrain en étude à une superfice de 167 m².

167 x 239,86 = 40 056,62

Le service retiendra la valeur vénale arrondie de **: 40 000 €**

Il est rappelé aux consultants que:

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

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour acheter à un prix supérieur.

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

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

11 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

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

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de
Mayotte,
L'évaluateur

CREIP de MAYOTTE
Formation
Tél : 02 69 61 82 75
B.P. 501
MAMOUDZOU
Concours

Hervé SIDIBÉ
Inspecteur des Finances Publiques

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction Régionale des Finances Publiques De Mayotte

Service local du Domaine

6 avenue de la Préfecture
BP 501
97600 MAMOUDZOU

mél. : drfip976.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hervé SIDIBÉ

Réf DS : 23265051
Réf OSE : **2025-97611-23235**

Le 03/04/2025

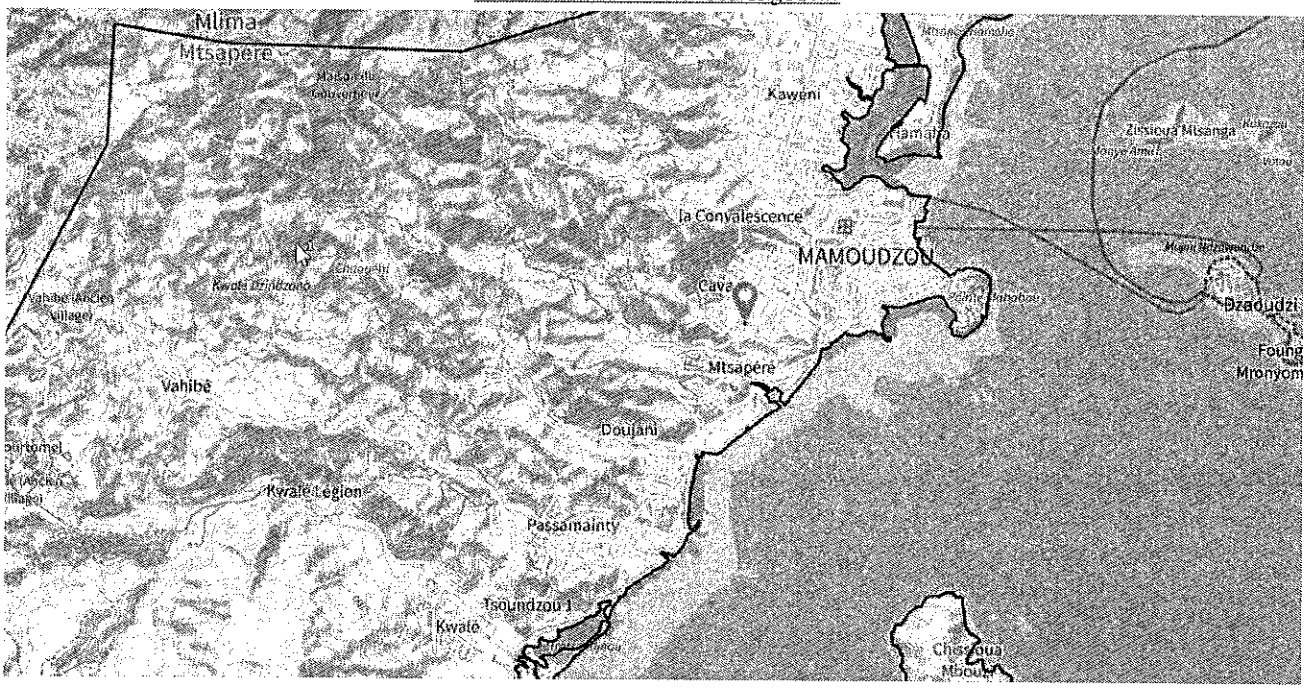
Le Directeur régional des Finances publiques

à

Monsieur le
Président du Conseil Départemental

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :	Terrain en zone U
Adresse du bien :	6 RUE IHOINI MAHABA 97600 MAMOUDZOU (BK 1773)
Valeur :	**25 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

1 - CONSULTANT

Consultant : DEPARTEMENT DE MAYOTTE
Affaire suivie par : Zaina DJADJOU, Rédacteur
Téléphone : 0639 21 29 42 , E-mail : zaina.djadjou@cg976.fr

2 - DATES

de consultation :	26/03/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	26/03/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Transfert en faveur d'une personne physique
Le compte rendu de la séance de la commission du patrimoine et du foncier du 27 juin 2023 émet un avis favorable pour une acquisition au bénéfice de FADHULI Moida, Roukya, Ayouba et Zaitouni. Le numéro de dossier est le 2023-0014, mais aucune référence cadastrale n'est indiquée.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le terrain est situé au sud-est de la municipalité de MAMOUDZOU, à environ 850 mètres du centre commercial Baobab et à environ 2,4 km de l'hôtel de ville.

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

La commune de MAMOUDZOU se situe dans la partie nord du département. Elle accueille le siège du conseil départemental et la préfecture de MAYOTTE. Elle est depuis 2023 le chef-lieu du département.

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

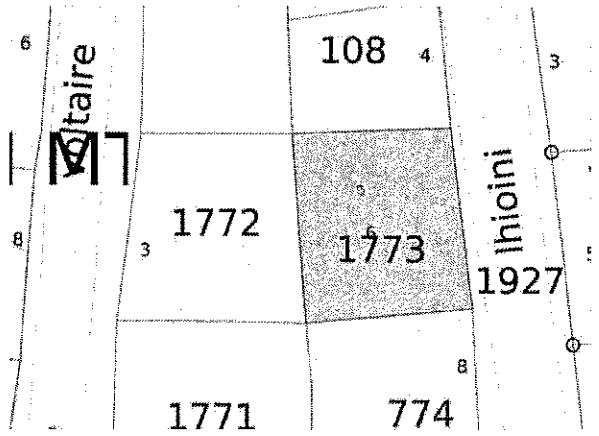
Hypothèse d'accès aux réseaux grâce au découpage territorial et au fait que le terrain se trouve dans une zone résidentielle (aucune information fournie par la consultante).

Le terrain a un accès direct à la voirie avec la rue Ihoini Mahaba.

4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Superficie totale de la parcelle (m²)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Présence de bâti (oui/non)
BK	1773	MAMOUDZOU	6 RUE IHOINI MAHABA	179	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	Ub	Oui

Vue Cadastre



Vue Aérienne



4.4. Descriptif du bien

Ce terrain abrite une habitation qui a été évaluée d'office par les services fonciers en 2024. Selon leur estimation, cette résidence aurait été construite en l'an 2000.

Département	976	Commune	611 - MAMOUDZOU
N° Invariant	611 0033422 C	Identifiant du local	611 BK 1773 A 01 00 01001

Consistance

Nb salles à manger 1	Nb chambres 4	Nb cuisines < 9m² 0	Nb cuisines > 9m² 1
Nb salles d'eau 1	Nb d'annexes 0		
Surface habitation 125 m²			

Lorsque la consultante nous a contactés, elle n'a demandé qu'une évaluation du terrain. Seule la valeur vénale de la parcelle sera étudiée..

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

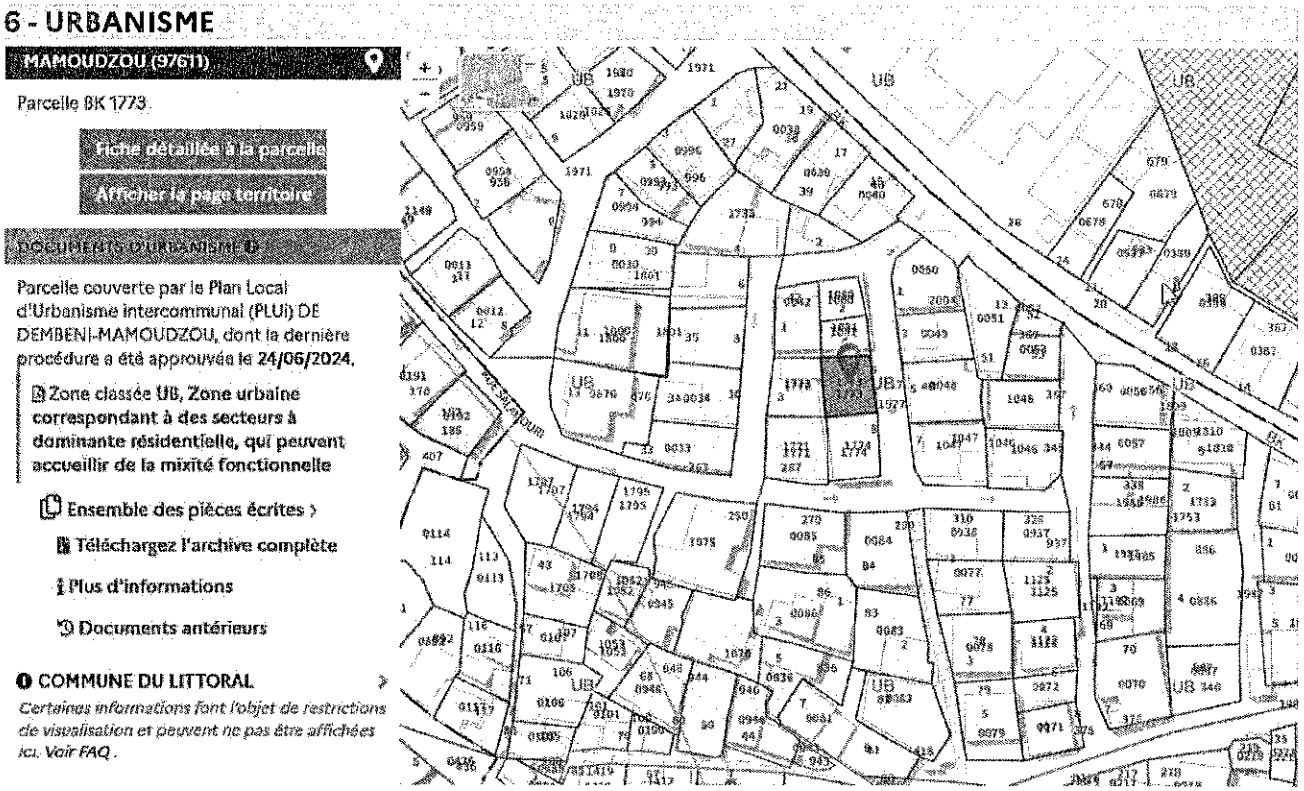
Propriétaire (selon nos applications internes) : DÉPARTEMENT DE MAYOTTE

5.2. Conditions d'occupation

La consultante précise que le bien est libre

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

6 - URBANISME



6.1.Règles actuelles

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

UB - ZONE URBAINE RÉSIDENTIELLE

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

(Pour le surplus, se référer au PLU).

6.2.Date de référence et règles applicables

(Sans objet.)

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de la parcelle à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

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

Les termes de comparaison ont été choisis parmi les mutations à titre onéreux sur des biens catégoriels similaires situés à proximité.
Études réalisées à l'aide des bordereaux analytiques de la CPI connu à ce jour.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

L'étude de marché, dans la zone MAMOUDZOU-Sud, permet de recenser **un grand nombre de termes de comparaison hors régularisation gratuite (à 0 ou 1€)**. Ce Tableau des termes de comparaison est joint à cette étude (***Annexe 1_TN_MDZ-Sud_zone U***).

A l'examen, certains termes ne paraissent pas pertinents, car non représentatifs du marché réel des transactions foncières. Ceux-ci ont donc été extournés de la sélection pour les motifs suivants:

-Régularisations à titre onéreux des personnes publiques (CDM/ Commune de MAMOUDZOU. La visée sociale de ces cessions explique le faible prix de vente consenti aux occupants historiques des parcelles (de 65 € M² /88 € M²/ 110 € M²).

-Ventes de convenance: il s'agit de ventes réalisées entre parents, ou voisin proches dénotant une volonté de céder avec prix préférentiel. Les applications internes permettent de détecter la proximité d'intérêt entre les parties à la vente.

-Vente dont les conditions sont imposées par une **Décision de justice.**

-Déclaration de plus-Value.

Seuls les termes reflétant le jeu réel de l'offre et de la demande sont conservés.

8.2. Études de marché -Termes de référence retenus

*Termes de comparaison à MAMOUDZOU Sud, en zone U, de terrains nus , hors régularisation à titre gratuit et onéreux; de 2023 à 2025

L'étude de marché réalisée retient 4 termes de comparaison.

N°	Référence CPI de l'acte	Date	Vente/ mutation	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage au PLU simplifié (U, AU, A, N)	Adresse	Superficie (S) du terrain de la parcelle en m²	Terrain	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PV/S ou si bâti PV/SU)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
1	2024 P 0192	04/03/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	CI	329	U	97600 Rue de la palmerale	51	Terrain	7 650,00 €	150,00 €	Vente de propriété d'une parcelle de terrain par un particulier pour un particulier. Vérif 16/04/2024
2	2024 P 0338	07/03/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Société	Société	BT	467	U	mamoudzou	484	Terrain	75 320,00 €	155,62 €	Vente d'une parcelle de terrain a bâtir IS 11/12/2024
3	2024 P 0412	19/03/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	CI	226	U	TSOUNDZOU II	400	Terrain	60 000,00 €	150,00 €	Vente d'une parcelle de terrain classée en zone UB à mamoudzou. Elle a comme fond servant le terrain nu CI 330 à usage de passage. Vérif SA 09/07/2024
4	2024 P 0554	28 et 29/04/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	particulier	particulier	CI	224	U	TSOUNDZOU Z II	400	Terrain	40 000,00 €	100,00 €	Vente d'une parcelle de terrain constructible, non bâti située en zone urbaine à MAMOUDZOU. Vérif SA 22/07/2024

Les valeurs au mètre carré varient entre **100 €** et **155,62 €**; avec moyenne **138,90 €** et une médiane à **152,81 €**.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

La valeur moyenne de la zone U est retenue: **138,90 €**.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix. La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence.

Le terrain en étude à une superfice de 179 m².

179 M² x 138,90 € = 24 863,1 €

Le service retiendra la valeur vénale arrondie de: **25 000 €**

Il est rappelé aux consultants que:

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

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour acheter à un prix supérieur.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % autorisant le consultant à vendre sans justification particulière jusqu'à un montant minimum de 12 000 €, valeur arrondie.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

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

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

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

13 - OBSERVATIONS

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

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

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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

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

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

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

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de Mayotte,



Hervé SIDIBE
Inspecteur des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction Régionale des Finances Publiques De Mayotte

Service local du Domaine

6 avenue de la Préfecture
BP 501
97600 MAMOUDZOU

mél. : drfip976.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nicolas PATAY

Réf DS : 23266444
Réf OSE : **2025-97611-23296**

Le 03/04/2025

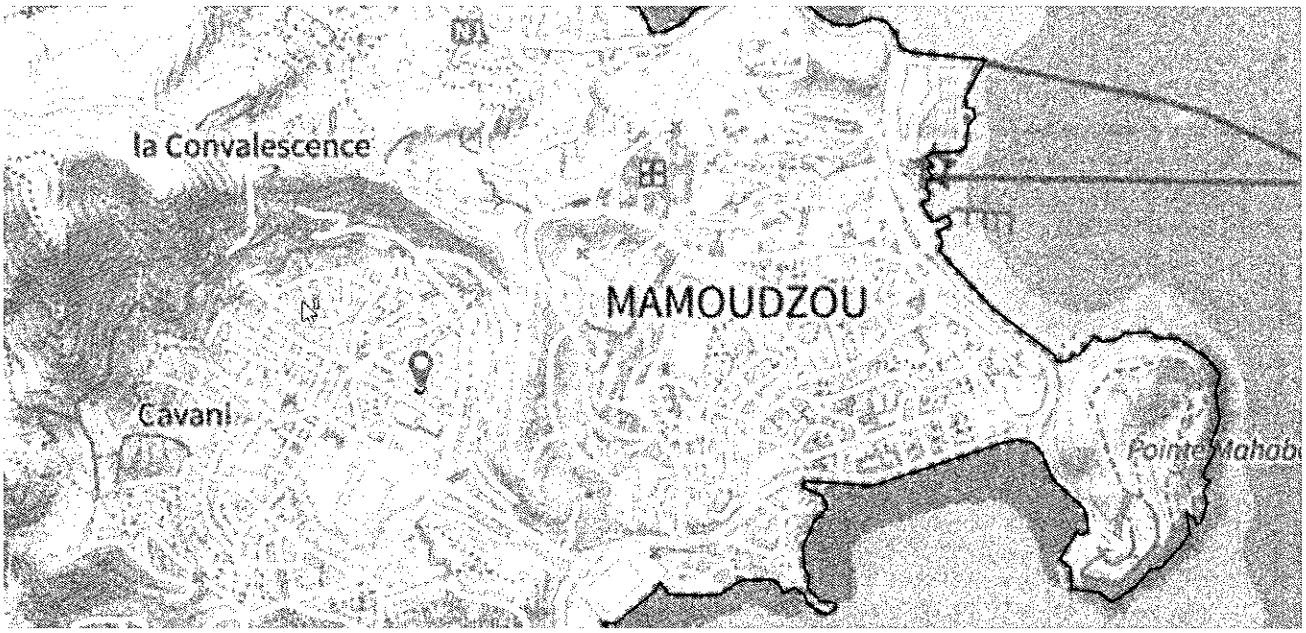
Le Directeur régional des Finances publiques

au

Président du Conseil Départemental

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :	Terrain en zone U
Adresse du bien :	13 – CAVANI 97600 MAMOUDZOU (BD 332)
Valeur :	**54 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

1 - CONSULTANT

Consultant : DEPARTEMENT DE MAYOTTE
Affaire suivie par : Zaina DJADJOU, Rédacteur
Téléphone : 0639 21 29 42 , E-mail : zaina.djadjou@cg976.fr

2 - DATES

de consultation :	26/03/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	26/03/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Transfert en faveur d'une personne physique
Le compte rendu de la séance de la commission du patrimoine et du foncier du 27 juin 2023 émet un avis favorable pour une acquisition au bénéfice de SAINDOU Chahery et SAINDOU Halilou Talik. Le numéro de dossier est le 2022-0260, mais aucune référence cadastrale n'est indiquée.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le terrain se situe au nord-est de la municipalité de MAMOUDZOU, à proximité immédiate du complexe sportif de cavani et de l'école élémentaire Cavani Briqueterie et à environ 1,7 km du bâtiment abritant l'hôtel de ville.

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

La commune de MAMOUDZOU se situe dans la partie nord du département. Elle accueille le siège du conseil départemental et la préfecture de MAYOTTE. Elle est depuis 2023 le chef-lieu du département.

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

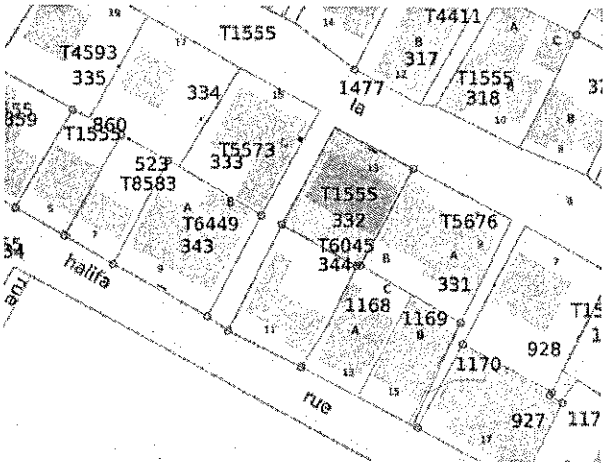
Hypothèse d'accès aux réseaux grâce au découpage territorial et au fait que le terrain se trouve dans une zone résidentielle (aucune information fournie par la consultante).

Le terrain a un accès direct à la voirie avec la rue de la Briquetterie.

4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Superficie totale de la parcelle (m²)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Présence de bâti (oui/non)
BD	332	MAMOUDZOU	13 – CAVANI	226	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	Ub	Oui

Vue Cadastre



Vue Aérienne



4.4. Descriptif du bien

Il s'agit d'un terrain sur lequel se trouve une habitation. Cette maison est connue des services fonciers depuis 2012, suite à la déclaration rédigée par le propriétaire.

Département	976	Commune	611 - MAMOUDZOU
N° Invariant	611 0025874 J	Identifiant du local	611 BD 0332 A 01 00 01001

Consistance

Nb salles à manger 1	Nb chambres 2	Nb cuisines < 9m² 1	Nb cuisines > 9m² 0
Nb salles d'eau 1	Nb d'annexes 1		
Surface habitation 76 m²			

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

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

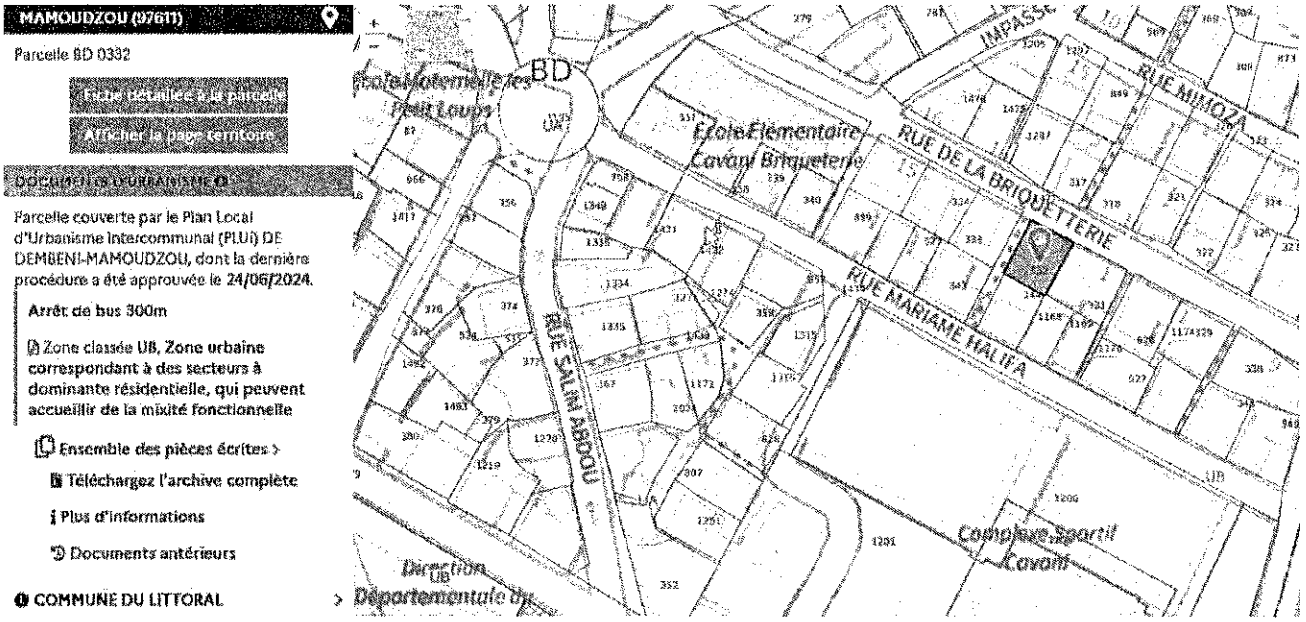
Propriétaire (selon nos applications internes) : DÉPARTEMENT DE MAYOTTE

5.2. Conditions d'occupation

La consultante précise que le bien est libre

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

6 - URBANISME



6.1.Règles actuelles

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

UB - ZONE URBAINE RÉSIDENTIELLE

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

(Pour le surplus, se référer au PLU).

6.2.Date de référence et règles applicables

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de la parcelle à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

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

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

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

L'étude de marché, dans la zone MAMOUDZOU-Centre et Nord, permet de recenser un grand nombre de termes de comparaison hors régularisation gratuite (à 0 ou 1€). Ce Tableau des termes de comparaison est joint à cette étude (Annexe _TN_MDZ-Centre et Nord_zone U).

A l'examen, certains termes ne paraissent pas pertinents, car non représentatifs du marché réel des transactions foncières. Ceux-ci ont donc été extournés de la sélection pour les motifs suivants:

-Régularisations à titre onéreux des personnes publiques (CDM/ Commune de MAMOUDZOU. La visée sociale de ces cessions explique le faible prix de vente consenti aux occupants historiques des parcelles (de 65 € M^2 /88 € M^2/ 110 € M^2).
-Cession aux fins de régler un contentieux entre voisins: prix reflétant une transaction avant contentieux judiciaire.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

-**Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)**: le prix de vente comprend les réalisations en cours ou à venir d'un chantier de construction.

Seuls les termes reflétant le jeu réel de l'offre et de la demande sont conservés.

***Termes de comparaison à MAMOUDZOU Centre et Nord, en zone U, de terrains nus , hors régularisation et actes administratifs; de 2023 à 2025**

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

N°	Référence CPI de l'acte	Date	Vente/ mutation	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage au PLU simplifié (U, AU, A, N)	Adresse	Superficie (S) du terrain de la parcelle en m²	La parcelle supporte-t-elle une construction	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	2023 P 0829	25/10/2022	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Commune	Particulier	AT	592-593-594	U	1 RUE MANGATELE	646	Oui	Terrain	84 000,00 €	130,03 €	Vente terrain. Cet acte possède une attestation rectificative du 11/05/2023. Vérif RM 05/07/2023
2	2023 P 1737	30/10/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Société	Société	AP	250	U	MAMOUDZOU	2209	Non	Terrain	176 000,00 €	79,67 €	Vente par une société sous procédure de sauvegarde. Vente autorisée par le Tribunal de Commerce de MDZ. d'un terrain nu classé 93 % en zone US et 7 % en zone UE.Vérif SH 08/04/2025
3	2023 P 0593	30/03/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	CDM 976	CHM	AX	727-880-932	U	Rue Grand Repos 97600 MAMOUDZOU	19186	Non	Terrain	864 936,00 €	45,06 €	Vente de trois parcelles de terrain entre la CDM et le CHM. Vérif SH 05/04/2025
4	2023 P 1122	26/06/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Particulier	Particulier	AY	662	U	BD HALIDI SELEMANI	279	NON	Terrain	55 800,00 €	200,00 €	Vente de terrain, vérif Np le 07/01/2025
5	2024 P 0887	27/06/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	particulier	particulier	AS	260	U	KAWENI	900	Non	Terrain	110 900,00 €	123,22 €	Vente d'une parcelle de terrain enclavée, constructible à MAMOUDZOU. Vérif SH 31/07/2024
6	2023 P 0532	13/03/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Particulier	Particulier	AN	63	U	KAWENI 97600 MAMOUDZOU	298	Non	Terrain	72 500,00 €	243,29 €	Vente d'un terrain nu. Vérif FSM 23/05/2023
7	2023 P 1687	18/10/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Particulier	Particulier	BD	456-643	U	7 Rue Jardin fleuri	1336	Non	Terrain	395 000,00 €	295,66 €	Vente d'un terrain nu constructible classé en zone UA Vérif. OM 20/12/2023
8	2023 P 1409	19/09/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	CDM	Particulier	AT	1600	U	10 RUE CHEICK ABDEREMANE	157	Oui	Terrain	37 994,00 €	242,00 €	(présence d'une maison et local à usage commercial, non mentionnés dans l'acte mais visible au
9	2024 P 0080	19/12/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Particulier	Particulier	BD	1452	U	Rue Hibiscus	13	oui	Terrain	3 900,00 €	300,00 €	Vente d'un terrain bati IS 5/12/2024
10	2023 P 1695	07/09/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Commune	Société	AO	414/418/419/393/394/398	U	Mamoudzou	2889	Oui	Terrain	600 912,00 €	208,00 €	Vente d'un terrain (présence des maisons, non mentionnées dans l'acte mais visible au cadastre). *Vérif OM 22/12/2023*
11	2023 P 0565	04/04/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Particulier	Particulier	AY	1230	U	BOULEVARD HALIDI SELEMANI	480	Non	Terrain	144 000,00 €	300,00 €	Terrain nu, Vérif RM 27/06/2023
12	2023 P 0210	18/01/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Société	Société	AM	299-271-272-295-296-297-298	U	97600 MAMOUDZOU	4970	Non	Terrain	3 209 500,00 €	646,77 €	Terrain nu, Vérif FSM 12/05/2023
13	2023 P 0001	07/12/2022	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	SCI	Communauté	AE	45-49-50-56-57-59-71-72-94-95	U	97600 MAMOUDZOU	7778	Non	Terrain	2 000 000,00 €	257,14 €	Terrain nu, Vérif FSM 09/05/2023
14	2023 P 0095	16/12/2022	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Commune	Société	AW	368-369-370	U	97600 Mamoudzou	2067	Non	Terrain	430 000,00 €	208,03 €	Terrain nu, Vérif FSM 04/05/2023
15	2023 P 0932	17/05/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	SCI	Société	AH	258-259	U	MAJICAVO LAMIR 97600 MAMOUDZOU	800	Non	Terrain	256 000,00 €	320,00 €	Tènement foncier composé de deux parcelles de terrain à bâtir. Vérif RM 05/07/2023

Valeur moyenne	Valeur médiane	Valeur basse	Valeur haute
239,86 M²	225,01 €/ M²	79,67 €/ M²	645,77 €/ M²

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

La valeur moyenne de la zone U , soit: **239,86 €/m².**

226 M² x 239,86 €= 54 208,36€

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix. La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence.

Le terrain en étude à une superficie de 226 m².

226 x 239,86 = 54 208,36

Le service retiendra la valeur vénale arrondie de : **54 000 €**

Il est rappelé aux consultants que:

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

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour acheter à un prix supérieur.

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

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

11 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

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

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de
Mayotte,
L'évaluateur

DRFIP de MAYOTTE
Formation
Tél : 02 69 61 82 76
B.P. 501
MAMOUDZOU
Concours

Hervé SIDIBÉ
Inspecteur des Finances Publiques

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction Régionale des Finances Publiques De Mayotte
Service local du Domaine

6 avenue de la Préfecture
BP 501
97600 MAMOUDZOU

mél. : drfip976.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nicolas PATAY

Réf DS : 25901944
Réf OSE : **2025-97615-61280**

Le 02/09/2025

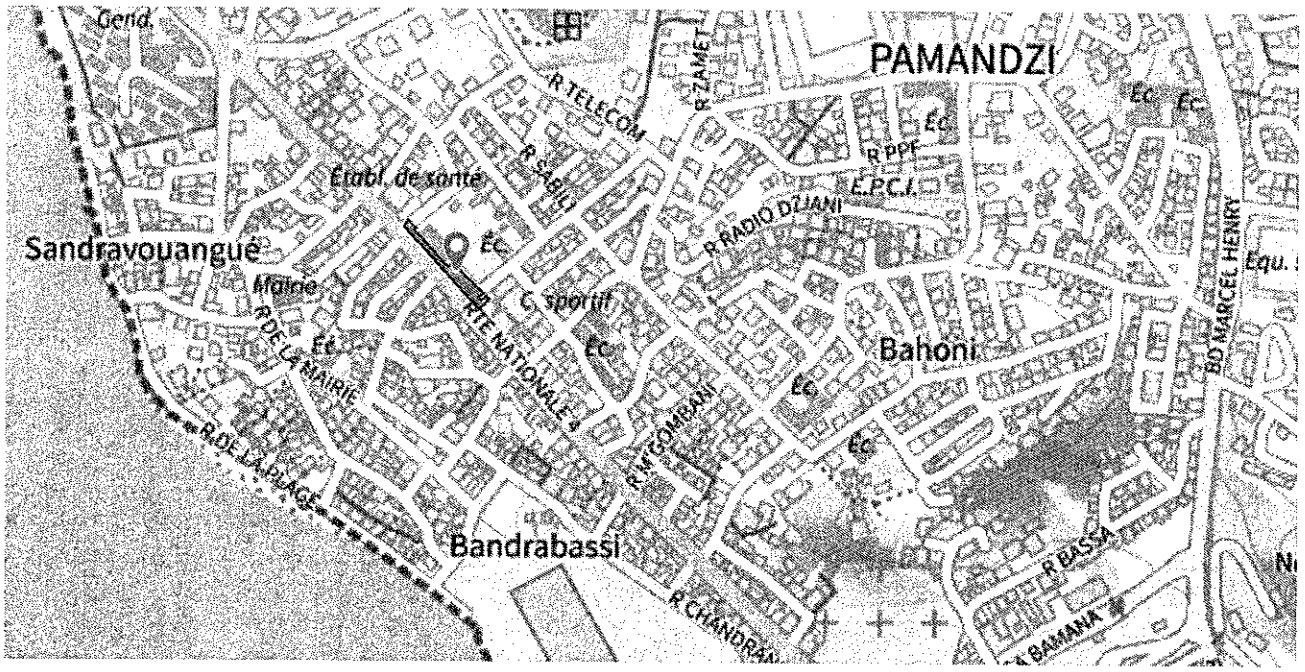
Le Directeur régional des Finances publiques

au

Président du Conseil Départemental

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :	Terrains en zone U, cadastrés sous les références AC 465 et AC 1376
Adresse du bien :	- RTE NATIONALE 4 / - - VILLAGE DE PAMANDZI 97615 PAMANDZI
Valeur :	**6 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

de consultation :	22/08/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	22/08/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Cession au bénéfice d'une collectivité

Le procès-verbal de la Commission du patrimoine et du foncier, daté du 27 juin 2023, émet un avis favorable à l'égard d'une cession à titre gratuit à la commune de PAMANDZI. Aucune référence cadastrale n'est fournie, mais un numéro de dossier, soit 2023-0216, est mentionné.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le terrain se trouve dans le nord-ouest de la ville de PAMANDZI, à proximité immédiate d'une école primaire et à environ 350 mètres de la mairie.

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Pamandzi se trouve dans la région méridionale de l'île de Petite-Terre, faisant partie intégrante de la communauté de communes de cette même île.

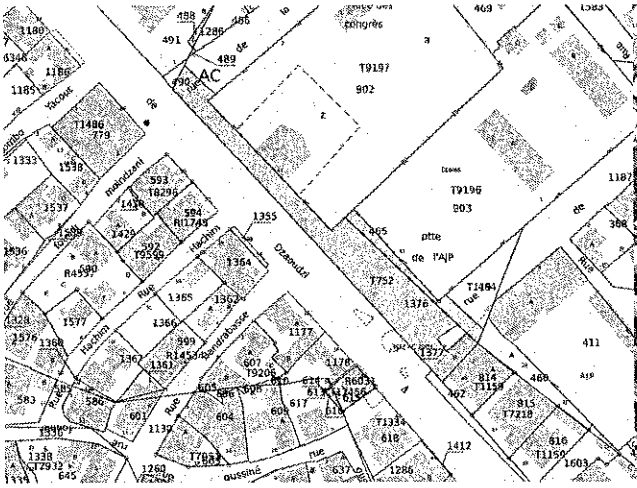
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

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

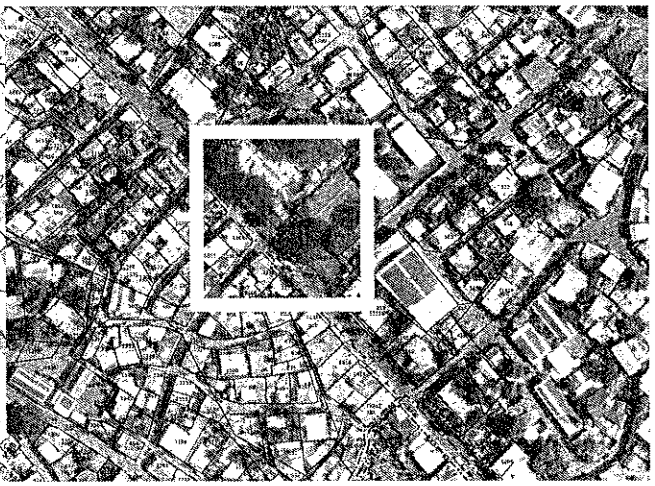
4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Superficie totale de la parcelle (m²)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Observations
AC	465	PAMANDZI	- RTE NATIONALE 4	135	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	Ua / Ua-c	Voirie / trottoir
AC	1376	PAMANDZI	- RTE NATIONALE 4	993	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	Ua / Ua-c	Voirie / trottoir
			Total	**1128**			

Vue Cadastre



Vue Aérienne



4.4. Descriptif du bien

Il s'agit d'un ensemble de deux parcelles servant de supports à la voirie.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : DEPARTEMENT DE MAYOTTE selon nos applications internes

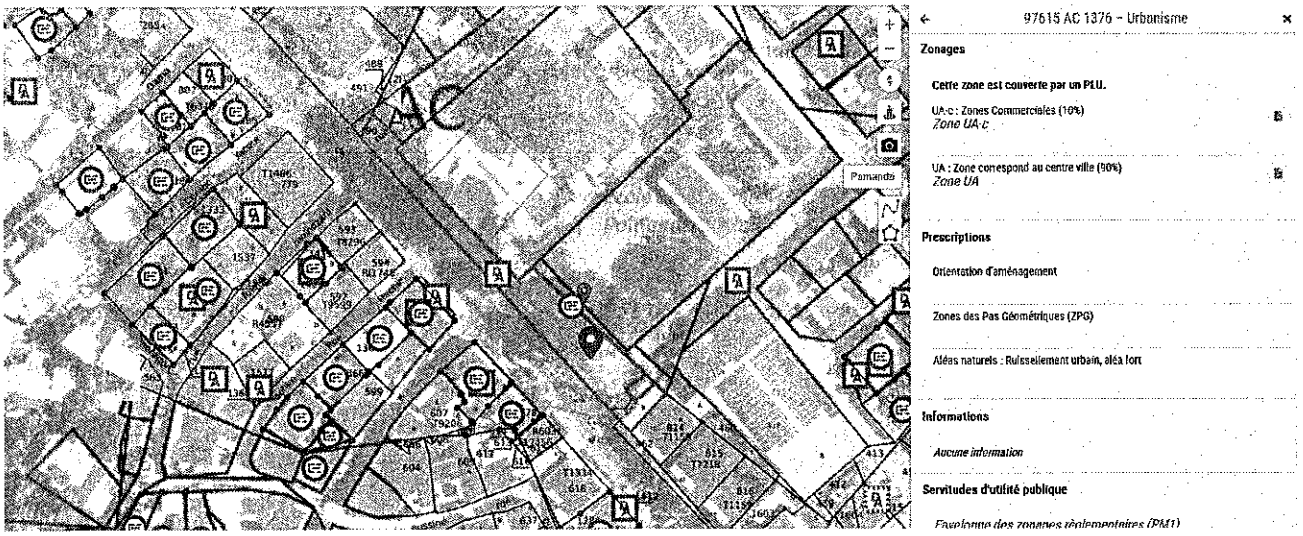
5.2. Conditions d'occupation

La consultante précise que le bien est libre.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

6 - URBANISME



6.1.Règles actuelles

Le plan local d'urbanisme de la commune de PAMANDZI classe les parcelles en zones Ua et Ua-c. Ces deux secteurs font partie de la catégorie « zone urbaine », et c'est celle-ci que retiendra le service pour le reste de l'étude.

Chapitre.1. Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone :

Cette zone correspond au centre ville de la commune de Pamandzi délimité par la RN4 à l'Ouest, la rue des Jardins au Nord, le boulevard du Général de Gaulle à l'Est et la zone aéroportuaire au Sud. Elle comprend habitat individuel et collectif, commerces, activités et services. Voiries, réseaux et services déjà existants permettent d'admettre immédiatement des constructions neuves, des agrandissements ou des démolitions/reconstructions. Elle possède un important potentiel de densification.

(Pour le surplus, se référer au PLU).

6.2.Date de référence et règles applicables

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de la parcelle à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

***Termes de référence pour un terrain nu à PAMANDZI, en zone U, situé dans la section cadastrale AC, de 2023 à 2025**

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

N°	Référence CPI de l'acte	Date	Vente/ mutation	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage	Adresse	Superficie	Terrain	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PV/S ou si bâti PV/SU)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
1	2023 P 0393	09/12/2022	Reconnaissance de propriete definitive	Pamandzi	Particulier	Particulier	AC	1369	U	97615 PAMANDZI	273	Terrain	20 475,00 €	75,00 €	Une parcelle de terrain avec un bâtit apparent dans l'outil cadastral mais aucune mention n'est faite dans l'acte. Vérif FSM 22/05/2023
2	2023 P 1178	10/07/2023	Transfert de propriete	Pamandzi	Administration	Commune	AC	902	U	Pamandzi	3425	Terrain	167 825,00 €	49,00 €	Le departement de mayotte à cédé la parcelle de terrain dite « PLACE CONGRES PAM » à la commune de Pamandzi. Verif DM 30/08/2023
3	2023 P 1179	10/07/2023	Transfert de propriete	Pamandzi	Administration	Commune	AC	159	U	Pamandzi	767	Terrain	37 583,00 €	49,00 €	Vente d'une parcelle de terrain dite « ECOLE APEEM3 » par le département de mayotte à la commune de pamandzi. Vérif DM 30/08/2023
4	2023 P 1181	10/07/2023	Transfert de propriete	Pamandzi	CDM	Commune	AC	903	U	Pamandzi	3217	Terrain	157 633,00 €	49,00 €	Vente d'une parcelle de terrain dite « ECOLE PRIMAIRE PAMANDZI 2 » par le département de mayotte à la commune de pamandzi . Vérif DM 30/08/2023
5	2023 P 1293	10/07/2023	Vente/ mutation	Pamandzi	CDM	Commune	AC	656	U	Pamandzi	162	Terrain	7 938,00 €	49,00 €	Vente d'un terrain nu, classé en zone UE Vérif OM 10/11/2023
6	2024 P 0116	28/12/2023	Vente/ mutation	Pamandzi	Particulier	Particulier	AC	307	U	Rue du Dispensaire	445	Terrain	13 350,00 €	30,00 €	Vente d'une parcelle de terrain sur laquelle figure 2 maisons IS 3/12/2023
7	2024 P 1804	27/11/2024	Vente/ mutation	Pamandzi	Particulier	Particulier	AC	1022	U	19 rue du grand Cadi	316	Terrain	80 750,00 €	255,54 €	Vente d'un terrain d'une construction vétuste en sous toles construite depuis plus de 40 ans IS 23/01/2025

Nous avons d'abord calculé une première moyenne à partir des 7 termes pour détecter les termes atypiques en ce qui concerne le prix au mètre carré. Les résultats ont permis d'écarter deux termes : le 6, car la différence est inférieure à 60 %, et le 7, car la différence est supérieure à 200 %.

Les données pour les 5 termes restants sont les suivantes :

Valeur moyenne	Valeur médiane	Valeur basse	Valeur haute
54,20 €	49,00 €	49,00 €	75,00 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

Les prix par mètre carré varient entre 49 € et 75 €, pour des superficies de terrain allant de 162 m^2 à 3425^2. La surface des terrains à l'étude est de 1 128 m^2.

Les terrains ne sont pas réservés à un usage spécifique, mais ils sont en réalité des voies de circulation pour les véhicules et les piétons. Par conséquent, le service appliquera un abattement de 90 % sur leur valeur, car il sera très difficile d'y trouver une autre affectation.

Puisque la valeur moyenne est de 54,20 €, la valeur choisie sera de **5,42 € par mètre carré**.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix. La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence.

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Superficie totale de la parcelle (m^2)	Prix au m^2	Total
AC	465	135	5,42	731,70 €
AC	1376	993	5,42	5 382,06 €
			Total	6 113,76 €

Le service retiendra la valeur vénale arrondie de : **6 000 €**

Il est rappelé aux consultants que:

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

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour acheter à un prix supérieur.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % autorisant e consultant à vendre sans justification particulière jusqu'à un montant minimum de 5 500 €, valeur arrondie.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables, sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

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

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

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

11 - 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.

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

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

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

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

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de Mayotte,

Le Responsable du service Local du Domaine

Jean-Bernard NILAM
AFIPA

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

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction Régionale des Finances Publiques De Mayotte

Service local du Domaine

6 avenue de la Préfecture
BP 501
97600 MAMOUDZOU

mél. : drfip976.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nicolas PATAY

Réf DS : 23444189
Réf OSE : **2025-97610-25818**

Le 09/04/2025

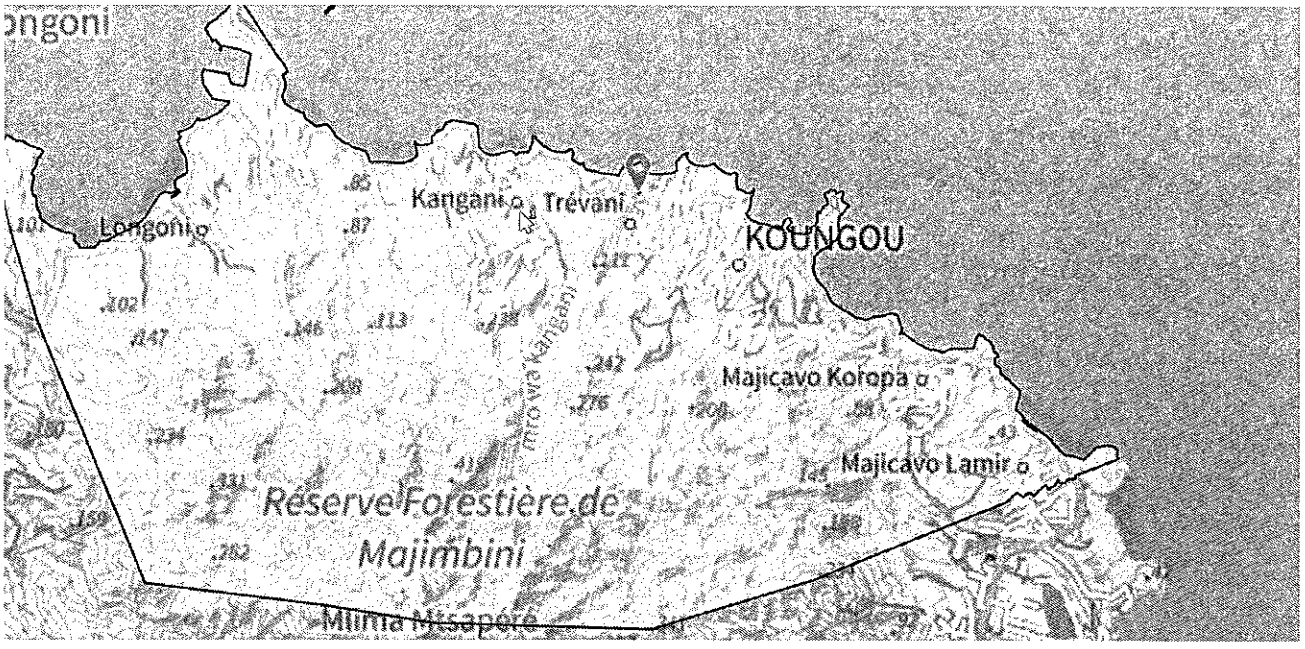
Le Directeur régional des Finances publiques

au

Président du Conseil Départemental

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :	Terrain en zone U
Adresse du bien :	CHE DU RESERVOIR 97600 KOUNGOU (AT 423 / AT 424)
Valeur :	**82 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

de consultation :	03/04/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	03/04/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Transfert en faveur d'une personne physique
Le compte rendu de la séance de la commission du patrimoine et du foncier du 27 juin 2023 émet un avis favorable pour une acquisition au bénéfice de SAID ALI Insa. Le numéro de dossier est le 2021-0219, mais aucune référence cadastrale n'est indiquée.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les terrains se trouvent dans le nord-est de la municipalité de KOUNGOU, à environ 230 mètres du terrain de foot de Trévani et à environ 1,5 km de l'hôtel de ville.

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

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

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

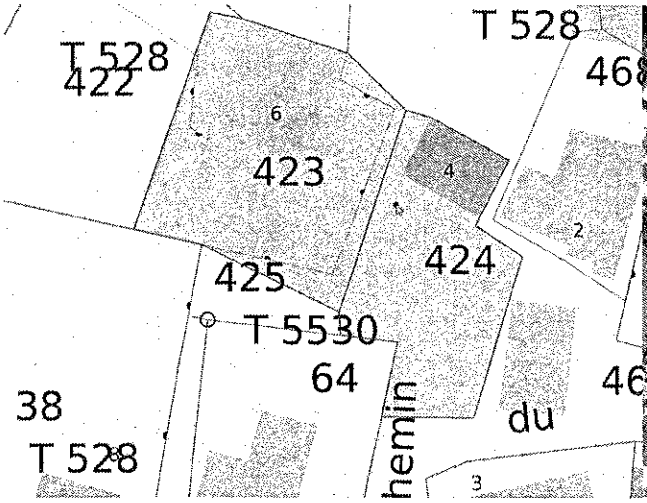
Hypothèse d'accès aux réseaux grâce au découpage territorial et au fait que les terrains se trouvent dans une zone résidentielle (aucune information fournie par la consultante).

Les terrains ne sont pas situés en bordure de route. Pour atteindre le boulevard Tsivère, il faut emprunter le chemin du Réservoire.

4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Superficie totale de la parcelle (m²)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Présence de bâti (oui/non)
AT	423	KOUNGOU	2-4-6 CHE DU RESERVOIR	252	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	Ua	Oui
AT	424	KOUNGOU	2-4-6 CHE DU RESERVOIR	182	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	Ua	Oui
			Total	434			

Vue Cadastre



Vue Aérienne



4.4. Descriptif du bien

Les deux parcelles sont partiellement ou complètement construites, comme le montre l'image aérienne. Cependant, on ne sait rien sur la nature des structures, puisque les Services fonciers n'en ont pas été informés.

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

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

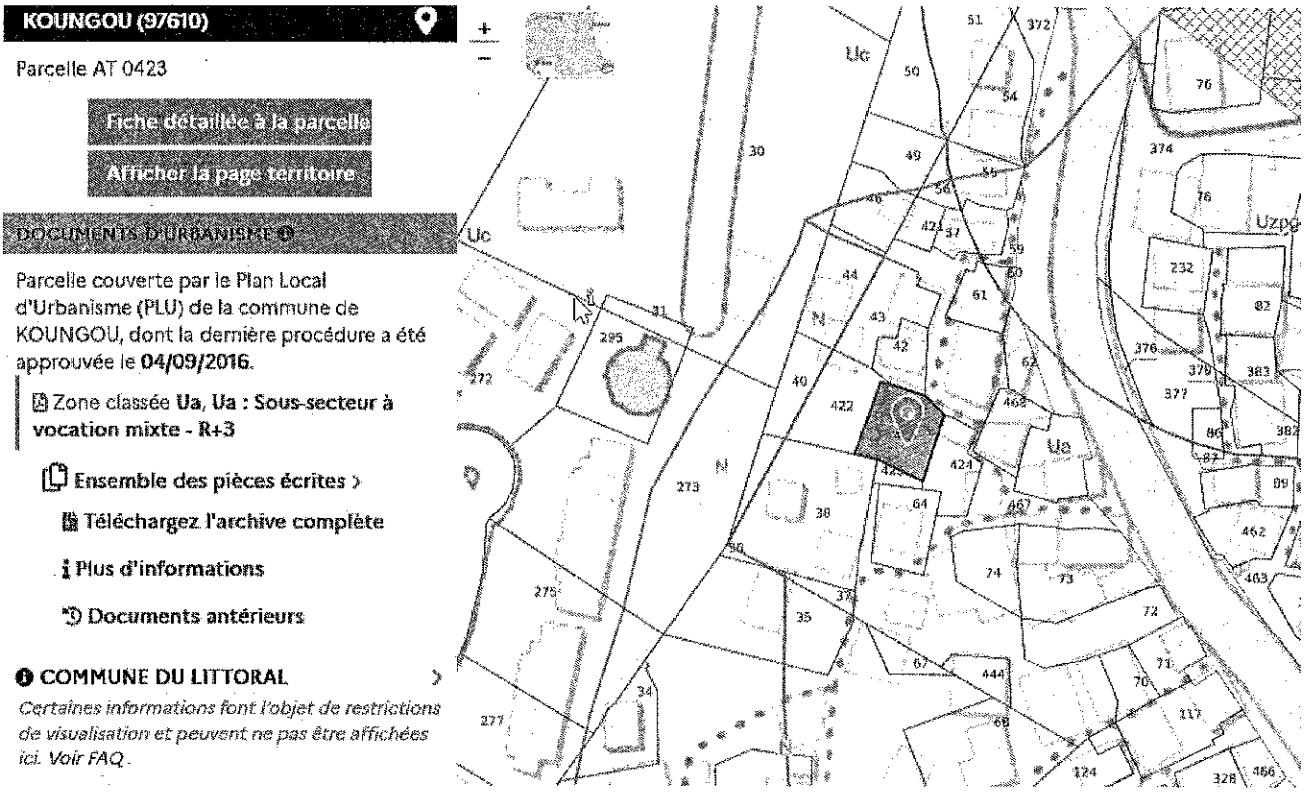
Propriétaire (selon nos applications internes) : DEPARTEMENT DE MAYOTTE

5.2. Conditions d'occupation

La consultante indique que le bien est libre.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

6 - URBANISME



6.1.Règles actuelles

Le plan local d'urbanisme de la commune de KOUNGOU affecte les parcelles à la zone Ua. Ua étant un sous-secteur de la zone U, c'est cette dernière qui sera considérée.

Les sous-secteurs Ua correspondent aux espaces à vocation mixte (logements, équipements, activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielle : bureau, activités de service, de commerces,...) de renouvellement urbain et de densification..

(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 comparaison à KOUNGOU, en zone U, de terrains nus inférieur à 1 000 m² sur la section AT, de 2019 à 2025**

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

N°	Référence CPI de l'acte	Date	Vente/ mutation	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage	Adresse	Superficie	Nature du bien	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PV/S ou si bâti PV/SU)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
1	2021 P 1321		Vente/ mutation	Koungou	Société	Particulier	AT	426	U	15 Rue bouenI M'tili	238	Terrain	17 850,00 €	75,00 €	Vente d'une parcelle de terrain issue du titre foncière n°112-DO, propriété dite « DOMAINE DE KAOENI » sur laquelle l'acquéreur a édifié une construction en dur à usage d'habitation sans autorisation d'urbanisme. Vérif HM le 28/11/2022
2	2022 P 1548	26/08/2022	Vente/ mutation	Koungou	Société	Particulier	AT	415/414	U	Village de Koungou	800	Terrain	185 000,00 €	231,25 €	Deux parcelles de terrain nues. Chaque parcelle vaut 92500 euros. Vérif. AAL, le 20/01/2023
3	2023 P 0184	19/01/2023	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Particulier	AT	319	U	VILLAGE DE KOUNGOU	587	Terrain	123 000,00 €	209,54 €	Terrain nu. Vérif FSM 12/05/2023
4	2023 P 0392	02/02/2023	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Société	AT	238	U	97600 KOUNGOU	429	Terrain	12 655,50 €	29,50 €	Terrain nu Vérif FSM 22/05/2023
5	2023 P 1502	18/09/2023	Vente/ mutation	Koungou	Société	Société	AT	265-318	U	KANGANI	930	Terrain	189 000,00 €	203,23 €	vente d'un tènement foncier composé de deux parcelles de terrain nu classé en zone UA et pour partie en zone N pour une valeur de 189 000€
6	2024 P 0378	08/03/2024	Vente/ mutation	Koungou	Particulier	Société	AT	289	U	Trevani	724	Terrain	250 000,00 €	345,30 €	Vente d'un terrain nu classé zone IS 9/12/2024
7	2024 P 0560	15/07/2024	Vente/ mutation	Koungou	Société	Société	AT	445/443	U	Village de Koungou	950	Terrain	225 000,00 €	236,84 €	Vente de 2 terrain a batir en zone IS 9/12/2024

Le terme « 5 » sera exclu en raison de sa classification en deux zones distinctes.

Les statistiques pour les six termes restants sont les suivantes :

Valeur moyenne	Valeur médiane	Valeur basse	Valeur haute
187,91 €	220,40 €	29,50 €	345,30 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

Les prix au mètre carré pour des terrains dont la superficie varie de 238 m² à 950 m² s'étendent de 29,50 € à 345,30 €.

La valeur moyenne de la zone U est de **187,91 € par mètre carré.**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix. La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence.

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Superficie totale de la parcelle (m²)	Prix au m²	Total
AT	423	252	187,91	47 353,32 €
AT	424	182	187,91	34 199,62 €
			Total	**81 552,94 €**

Le service retiendra la valeur vénale arrondie de : **82 000 €**

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 % autorisant le consultant à vendre sans justification particulière jusqu'à un montant minimum de 73 000 €, valeur arrondie.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables, sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

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

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

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

13 - OBSERVATIONS

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

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

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

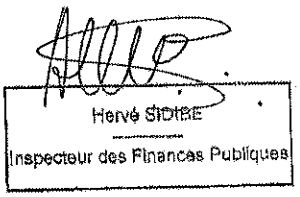
14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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

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

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

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de Mayotte,



L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction Régionale des Finances Publiques De Mayotte
Service local du Domaine

6 avenue de la Préfecture
BP 501
97600 MAMOUDZOU

mél. : drfip976.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nicolas PATAY

Réf DS : 23516068
Réf OSE : **2025-97612-26658**

Le 10/04/2025

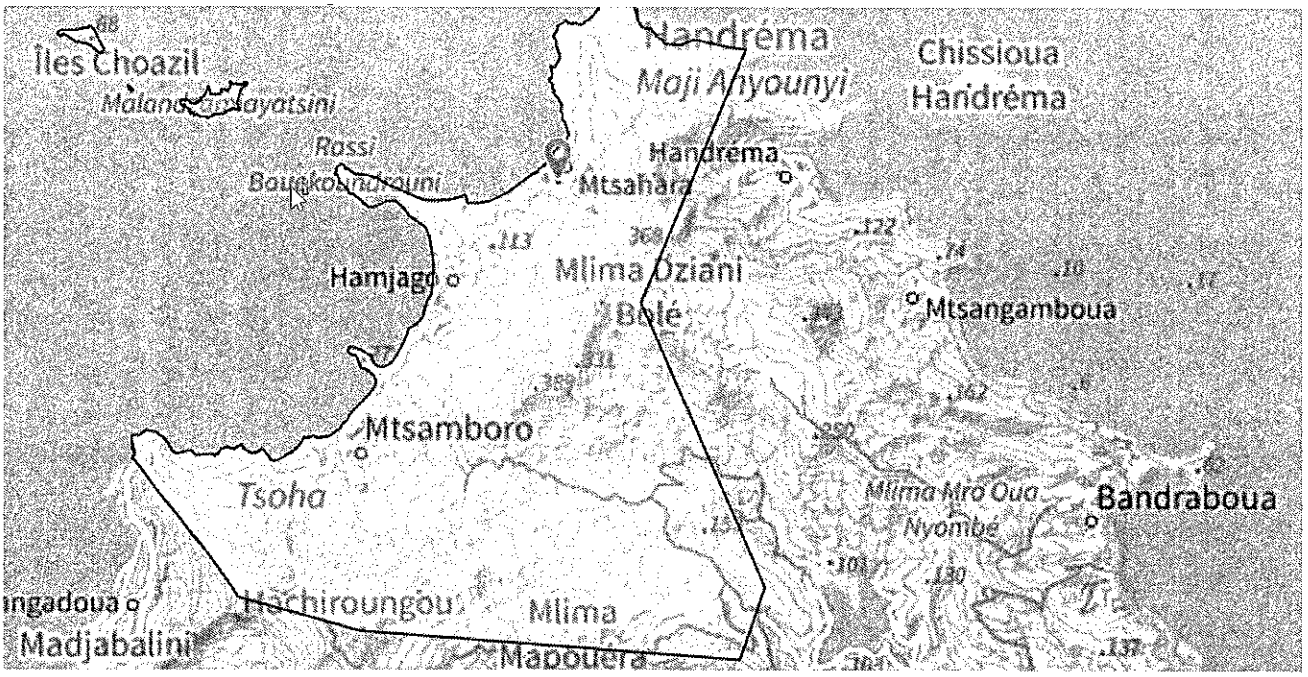
Le Directeur régional des Finances publiques

au

Président du Conseil Départemental

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :	Terrain en zone U
Adresse du bien :	4 - 6 CHE FOUNDI HAMADA ALI 97630 MTSAMBORO (AH 319)
Valeur :	**8 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

de consultation :	07/04/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	07/04/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Transfert en faveur d'une personne physique
Le compte rendu de la séance de la commission du patrimoine et du foncier du 27 juin 2023 émet un avis favorable pour une acquisition au bénéfice de IMOURANA Oissilati et Consorts. Le numéro de dossier est le 2022-0257, mais aucune référence cadastrale n'est indiquée.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le terrain se trouve dans le nord-est de la municipalité de MTSAMBORO, à environ 250 mètres de l'école maternelle M'tsahara Plateau et à environ 3 km de l'hôtel de ville.

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

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

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

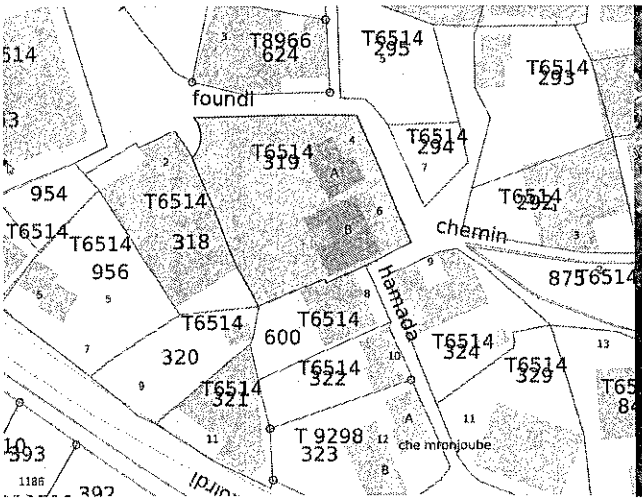
Hypothèse d'accès aux réseaux grâce au découpage territorial et au fait que le terrain se trouve dans une zone résidentielle (aucune information fournie par la consultante).

Le terrain bénéficie d'un accès direct à la voirie, qui est le « chemin Foundi».

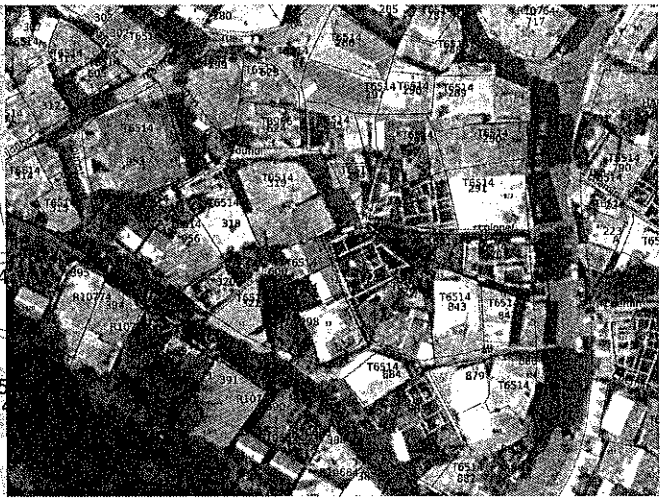
4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Superficie totale de la parcelle (m²)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Présence de bâti (oui/non)
AH	319	MTSAMBORO	4-6 CHE FOUNDI HAMADA ALI	557	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	U1	Oui

Vue Cadastre



Vue Aérienne



4.4. Descriptif du bien

Ce terrain héberge deux édifices. Les services fonciers ont rédigé des déclarations d'office pour chacun d'entre eux en 2020 (pour la plus grande, de 127 m²) et en 2013 (pour la plus petite, de 50 m²).

Département	976	Commune	612 - MTSAMBORO
N° Invariant	612 0044496 L	Identifiant du local	612 AH 0319 A 01 00 01001

Consistance

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

Département	976	Commune	612 - MTSAMBORO
N° Invariant	612 0018845 E	Identifiant du local	612 AH 0319 B 01 00 01001

Consistance

Nb salles à manger 0	Nb chambres 2	Nb cuisines < 9m² 1	Nb cuisines > 9m² 0
Nb salles d'eau 1	Nb d'annexes 0		
Surface habitation 50 m²			

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

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

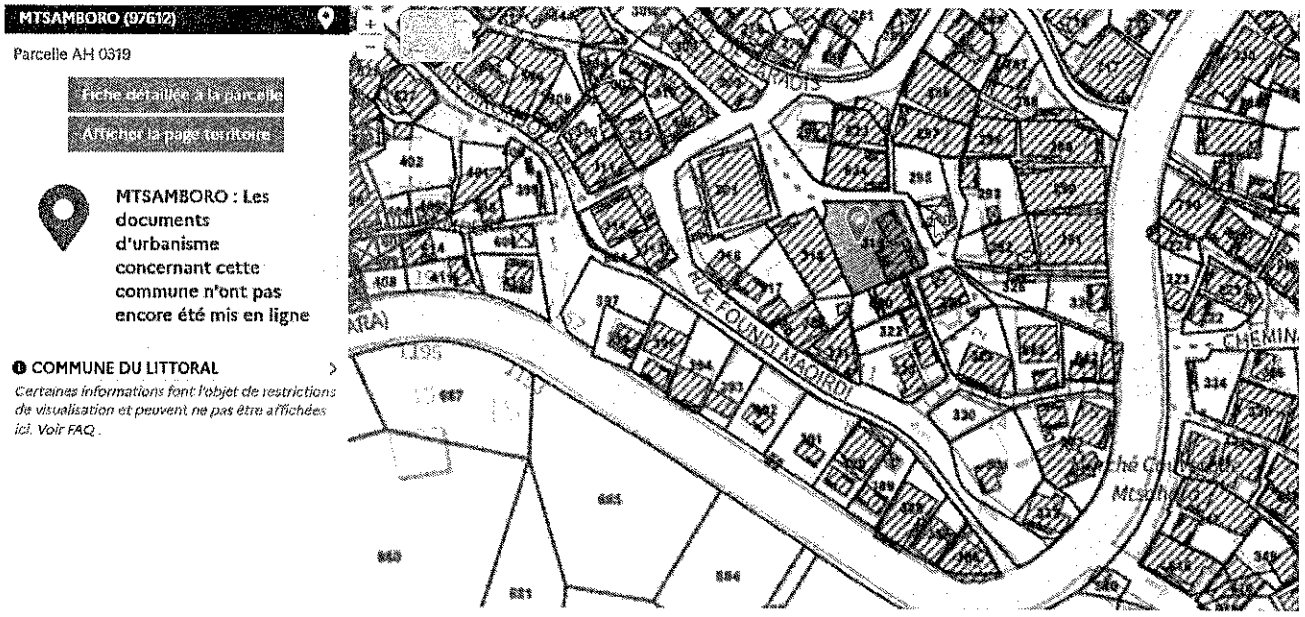
Propriétaire (selon nos applications internes) : DEPARTEMENT DE MAYOTTE

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

5.2. Conditions d'occupation

La consultante indique que le bien est libre.

6 - URBANISME



6.1.Règles actuelles

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

La zone U1 est une zone urbaine. Elle correspond au centre urbain le plus ancien le long de la bande littorale. Elle abrite essentiellement de l'habitat mais aussi des services, des commerces et de l'artisanat diffus. C'est un secteur relativement dense avec de nombreuses constructions mitoyennes. Il constitue le pôle majeur de centralité du village.
Cette zone constitue donc l'espace central du village et a donc une vocation à accueillir une pluralité de fonctions nécessaires à la constitution d'une animation urbaine : équipements publics de proximité, habitations, commerces et activités à condition de respecter la qualité du cadre de vie. La densification indispensable implique la généralisation des constructions à plusieurs étages.

(Pour le surplus, se referer au PLU).

TITRE 5 - 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.

(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.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

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

***Termes de comparaison à M'TSAMBORO, en zone U, de terrain nu, entre 2019 et 2025**

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

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

N°	Référence CPI de l'acte	Date	Vente/mutation	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage	Adresse	Superficie	Terrain	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PV/S ou si bâti PV/SU)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
1	2019 P 0801	22/03/2019	Vente/mutation	M'Tsamboro	CDM	Particulier	AV	52	U	M'tsamboro	213	Terrain	5 751,00 €	27,00 €	Régularisation d'une parcelle de terrain, vérif NP le 26/12/2024
2	2019 P 1518	22/03/2019	Vente/mutation	M'Tsamboro	CDM	Particulier	AH	250	U	M'tsahara	151	Terrain	210,00 €	1,39 €	Régularisation d'une parcelle de terrain, vérif NP le 26/12/2024
3	2020 P 1777	30/11/2013	Vente/mutation	M'Tsamboro	CDM	Particulier	AL	380	U	Hamjago	104	Terrain	585,00 €	5,63 €	Régularisation d'une parcelle de terrain, vérif NP le 26/12/2024
4	2021 P 1285	18/06/2021	Vente/mutation	M'Tsamboro	CDM	Particulier	AE	32	U	Mtsahara	383	Terrain	8 809,00 €	23,00 €	Régularisation d'une parcelle de terrain, vérif NP le 26/12/2024
5	2022 P 0530	22/12/2021	Vente/mutation	M'tsamboro	ÉTAT	Particulier	AL	35	U	10 Rue moussa madi	207	Terrain	1 582,00 €	7,64 €	Régularisation d'une parcelle de terrain, vérif NP le 26/12/2024
6	2022 P 1376	22/12/2021	Vente/mutation	M'tsamboro	Etat	Particulier	AL	806	U	M'TZAMBORO	465	Terrain	9 821,00 €	21,12 €	Une parcelle de terrain. Géofoncier cartes laisse penser qu'il y a présence d'un bâti mais cela n'a pas été précisé par l'acte. Vérif. AAL, le 01/02/2023
7	2022 P 1470	25/11/2013	Reconnaissance de propriete definitive	M'tsamboro	CDM	Particulier	AL	599	U	HAMJAGO	244	Terrain	1 372,50 €	5,63 €	Terrain nu. Vérif FSM
8	2023 P 0509	06/03/2023	Reconnaissance de propriete definitive	M'tsamboro	CDM	Particulier	AL	787	U	ALL DADY MALANDY	189	Terrain	4 347,00 €	23,00 €	Terrain nu Vérif FSM 19/05/2023

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

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

Les prix au mètre carré pour des terrains dont la superficie varie de 104 m² à 465 m² s'étendent de 1,39 € à 27 €.

Le secteur immobilier de M'TSAMBORO est marqué par l'absence de transactions réalisées par des entités privées.

La valeur moyenne de la zone U est de **14,30 € par mètre carré.**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix. La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence.

Le terrain en étude à une superficie de 557 m².

557 x 14,30 = 7 965,10

Le service retiendra la valeur vénale arrondie de : **8 000 €**

Il est rappelé aux consultants que:

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

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour acheter à un prix supérieur.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % autorisant le consultant à vendre sans justification particulière jusqu'à un montant minimum de 7 000 €, valeur arrondie.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

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 service Local du Domaine



Jean-Bernard NILAM
Inspecteur Principal des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction Régionale des Finances Publiques De Mayotte
Service local du Domaine

6 avenue de la Préfecture
BP 501
97600 MAMOUDZOU

mél. : drfip976.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nicolas PATAY

Réf DS : 23515839
Réf OSE : **2025-97607-26657**

Le 09/04/2025

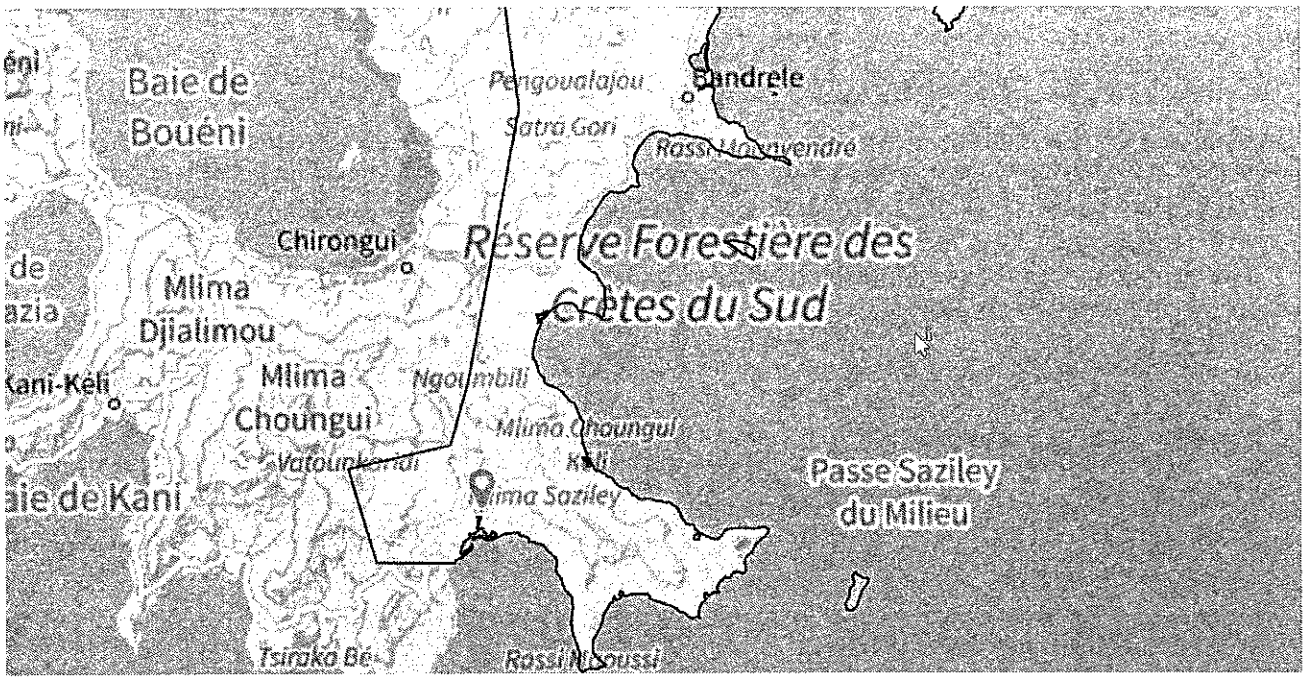
Le Directeur régional des Finances publiques

au

Président du Conseil Départemental

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :	Terrain en zone N
Adresse du bien :	RUE COEUR DE VILLE (BM 53)
Valeur :	**2 600 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

de consultation :	07/04/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	07/04/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Transfert en faveur d'une personne physique
Le compte rendu de la séance de la commission du patrimoine et du foncier du 27 juin 2023 émet un avis favorable pour une acquisition au bénéfice de MOUSTOIFA DAROUSSI Hanidhi. Le numéro de dossier est le 2007-0044, mais aucune référence cadastrale n'est indiquée.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le terrain se trouve dans le sud de la municipalité de BANDRELE, à environ 230 mètres du terrain de football Dapani et à environ 8,1 km de l'hôtel de ville.

La commune de BANDRELE se trouve dans la partie méridionale du département et fait partie de la communauté de communes du sud.

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

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

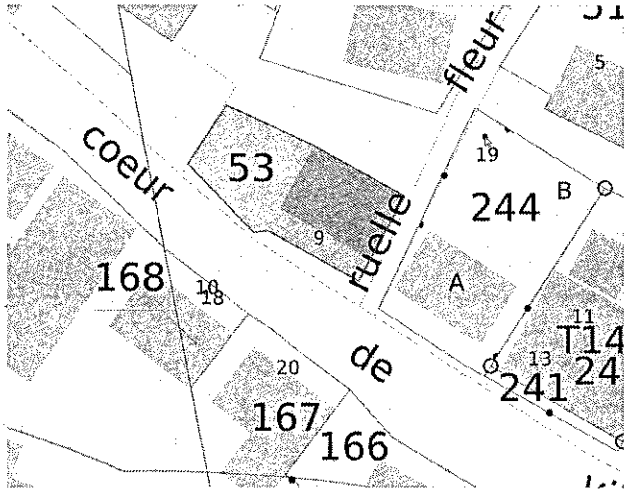
Hypothèse d'accès aux réseaux grâce au découpage territorial et au fait que le terrain se trouve dans une zone résidentielle (aucune information fournie par la consultante).

Le terrain bénéficie d'un accès direct à la voirie, qui est la « rue Cœur de Ville ».

4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Superficie totale de la parcelle (m²)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Présence de bât. (oui/non)
BM	53	BANDRELE	RUE COEUR DE VILLE	100	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	N	Oui

Vue Cadastre



Vue Aérienne



4.4. Descriptif du bien

Ce terrain abrite une habitation qui a fait l'objet d'une déclaration d'office établie par les services fonciers en 2013.

Département	976	Commune	603 - BANDRELE
N° Invariant	603 0026103 F	Identifiant du local	603 BM 0053 A 01 00 01001

Consistance

Nb salles à manger 0	Nb chambres 2	Nb cuisines < 9m² 1	Nb cuisines > 9m² 0
Nb salles d'eau 1	Nb d'annexes 0		
Surface habitation 31 m²			

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

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

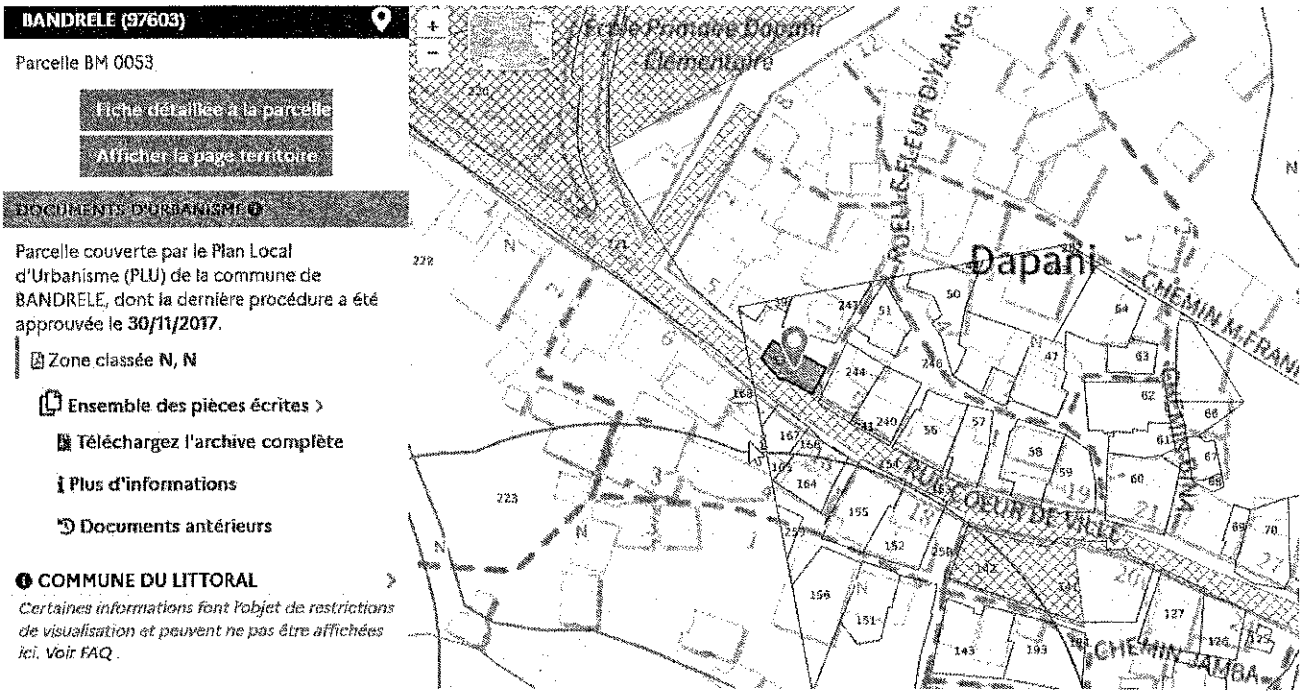
Propriétaire (selon nos applications internes) : DEPARTEMENT DE MAYOTTE

5.2. Conditions d'occupation

La consultante indique que le bien est libre.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

6 - URBANISME



6.1.Règles actuelles

Le plan local d'urbanisme de la commune de BANDRELE affecte la parcelle à la zone N. C'est donc la zone naturelle qui sera prise en considération.

TITRE 5 - 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.

(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.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

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

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

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

***Comparaison des terrains nus de moins de 500 mètres carrés dans la zone N de BANDRELE de 2023 à 2025**

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

N	Référence CPI de l'acte	Date	Vente/mutation	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage	Adresse	Superficie	Nature du bien	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PV/S ou si bâti PV/SU)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
1	2023 P 0073	22/12/2022	Vente/mutation	Bandrélé	Particulier	Particulier	AH	1035-1036	N	NYAMBADAO	350	Terrain	6 000,00 €	17,14 €	Terrain nu. Vérif FSM 11/08/2023
2	2023 P 1295	04/08/2023	Vente/mutation	Bandrélé	Particulier	Particulier	AH	719	N	NYAMBADAO	500	Terrain	20 000,00 €	40,00 €	Un terrain nu classé en zone A 47 % et pour une partie en zone Ns 53 % Terrain en limite de village, contigüé comme appartenant à un futur lotissement. Vérif. OM 09/11/2023
3	2023 P 1428	06/09/2023	Vente/mutation	Bandrélé	Particulier	Particulier	AH	1034	N	NYAMBADAO	418	Terrain	7 000,00 €	16,75 €	Terrain nu classé en zone NE. Vérif OM 25/10/2023
4	2024 P 0028	19/12/2023	Vente/mutation	Bandrélé	Particulier	Particulier	AH	1031	N	Nyambadao	479	Terrain	14 000,00 €	29,23 €	Vente d'une parcelle de terrain non constructible IS 9/12/2024
5	2024 P 0030	29/15/2023	Vente/mutation	Bandrélé	Particulier	Particulier	AC	643	N	Sakouli	403	Terrain	15 000,00 €	37,22 €	Vente d'une parcelle de terrain non constructible IS 10/12/2024

Le terme « 2 » sera exclu en raison de sa classification en deux zones distinctes.

Les statistiques pour les quatre termes restants sont les suivantes :

Valeur moyenne	Valeur médiane	Valeur basse	Valeur haute
25,08 €	23,19 €	16,75 €	37,22 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

Les prix au mètre carré pour des terrains dont la superficie varie de 350 m² à 479 m² s'étendent de 16,75 € à 37,22 €.

La valeur moyenne de la zone U est de **25,08 € par mètre carré.**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix. La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence.

Le terrain en étude à une superfice de 100 m².

100 x 25,08 = 2 508

Le service retiendra la valeur vénale arrondie de : **2 600 €**

Il est rappelé aux consultants que:

*** cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé;**
*** cet avis est un document interne qui n'a pas vocation à être transmis aux 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 % autorisant le consultant à vendre sans justification particulière jusqu'à un montant minimum de 2 300 €, valeur arrondie.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables, sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

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

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

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

13 - OBSERVATIONS

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

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

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

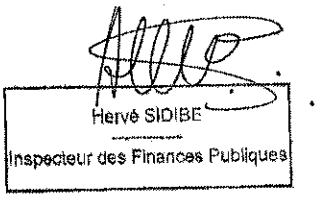
14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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

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

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

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de Mayotte,



L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction Régionale des Finances Publiques De Mayotte

Service local du Domaine

6 avenue de la Préfecture
BP 501
97600 MAMOUDZOU

mél. : drfip976.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nicolas PATAY

Réf DS : 25127547
Réf OSE : **2025-97608-49858**

Le 10/07/2025

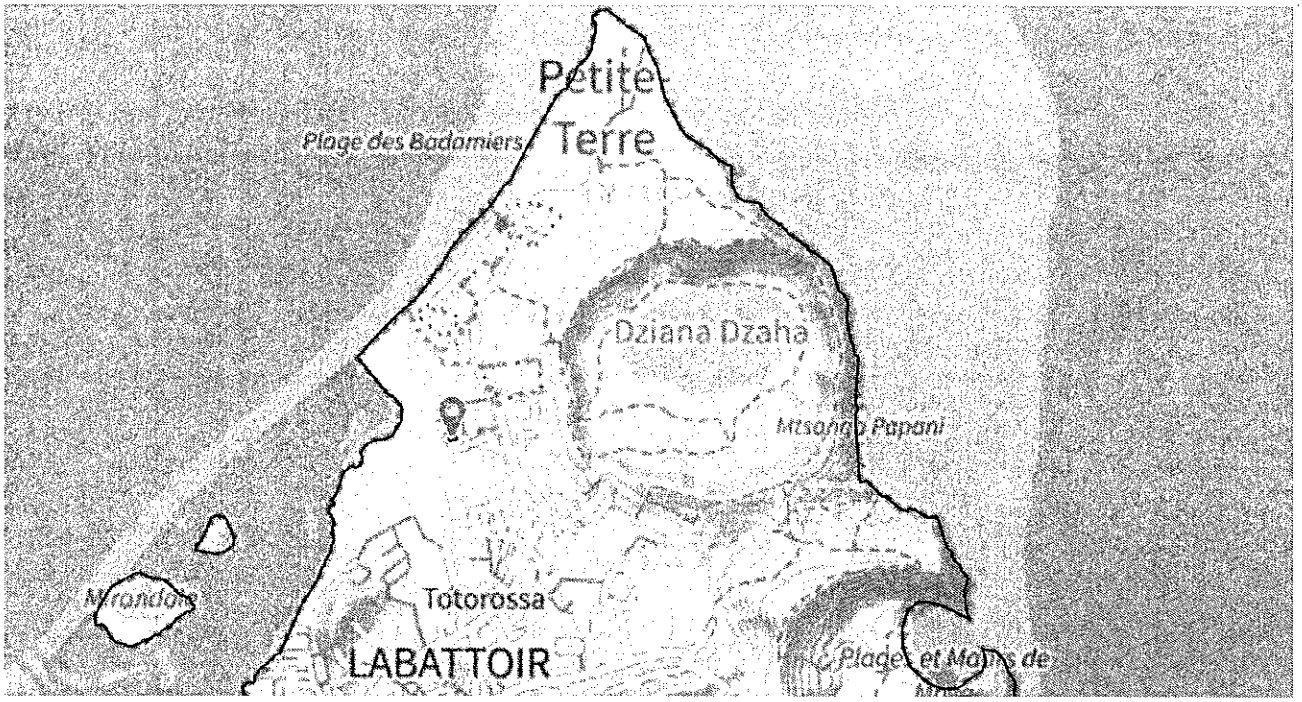
Le Directeur régional des Finances publiques

au

Président du Conseil Départemental

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :	Terrain en zone A
Adresse du bien :	4 RLE DE LA MOSQUEE DE POLE 97615 DZAOUDZI (AH 1208)
Valeur :	**3 300 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

de consultation :	03/07/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	03/07/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Cession au profit d'une personne privée

Le procès-verbal de la commission du patrimoine et du foncier, daté du 2 novembre 2021, émet un avis favorable pour l'acquisition par TAVA Liza. Il n'y a pas de référence cadastrale, mais un numéro de dossier, 2020-0027.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le terrain se trouve dans la partie nord de la commune de DZAOUDZI, à 1,6 km du lac Dziani et à 2,6 km de la mairie.

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

La commune de DZAOUDZI se situe dans la partie nord de l'île de Petite-Terre et fait partie de la communauté de communes de la Petite-Terre.

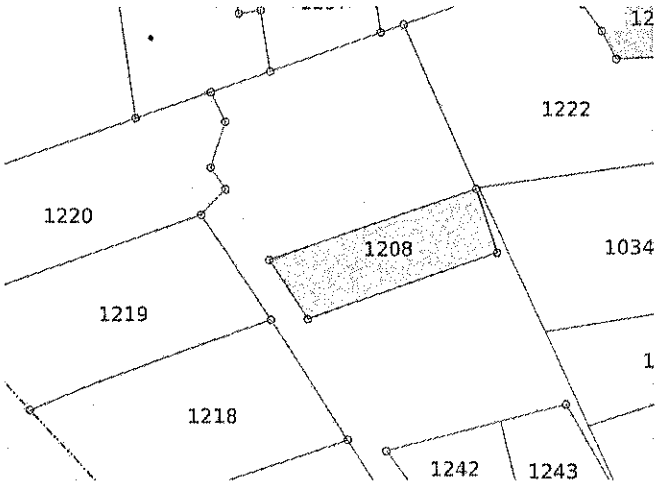
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La parcelle n'a pas accès à la voirie.

4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Superficie totale de la parcelle (m²)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Présence de bâti (oui/non)
AH	1208	DZAOUDZI	4 RLE DE LA MOSQUEE DE POLE	281	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	A	Non

Vue Cadastre



Vue Aérienne



4.4. Descriptif du bien

En examinant les données internes des applications, il a été remarqué que la parcelle AH 1222 n'a pas de bâtiment visible sur les images aériennes. Cependant, le terrain n'a pas été inspecté et une éventuelle habitation pourrait être masquée par la végétation.

La demande ne porte que sur le terrain non construit.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

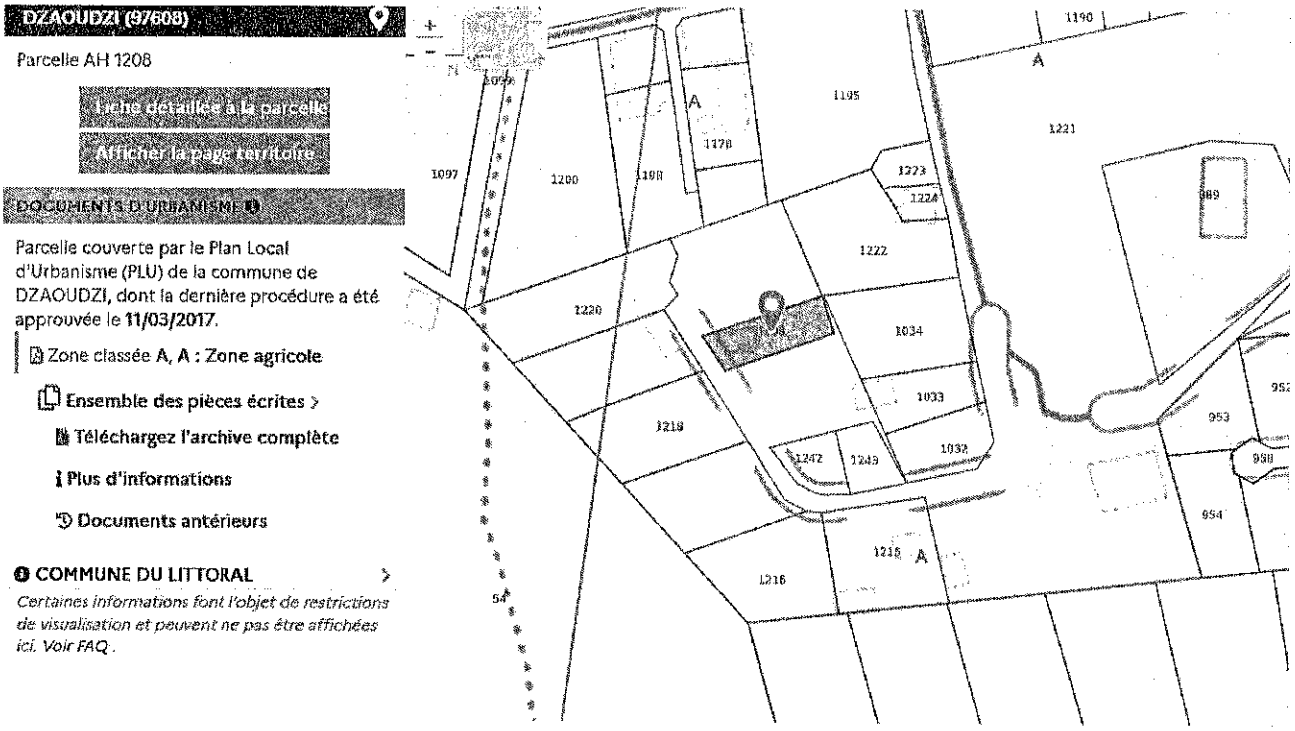
Propriétaire : DEPARTEMENT DE MAYOTTE selon nos applications internes

5.2. Conditions d'occupation

Le consultant n'a fourni aucune information

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

6 - URBANISME



6.1.Règles actuelles

Le parcelle est classée en zone A par le Plan Local d'Urbanisme de la commune de DZAOUDZI.

ZONE AGRICOLE A

Les zones agricoles dites "zones A", correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

CARACTERE DE LA ZONE :

- Zone A : il s'agit d'une zone agricole où la construction est autoriséesous conditions, afin de permettre le maintien et le développement de l'activité agricole.

(Pour le surplus, se référer au PLU).

6.2.Date de référence et règles applicables

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de la parcelle à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

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

Les termes de comparaison ont été recherchés parmi les mutations à titre onéreux sur les dernières années de biens catégoriels similaires situés à proximité.
L'étude de marché réalisée porte ainsi sur des mutations enregistrées entre 2023 et 2024 de terrains agricoles sur la commune de DZAOUDZI.

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

***Termes de comparaison à DZAOUDZI, en zone A, de terrain nu, entre 2023 et 2025**

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

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

N°	Référence CPI de l'acte	Date	Vente/mutation	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage	Adresse	Superficie	Terrain	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PV/S ou si bâti PV/SU)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
1	2023 P 0094	23/11/2022	Vente/mutation	Dzaoudzi	Particulier	Particulier	AH	632	A	POLE	899	Terrain	8 990,00 €	10,00 €	Une parcelle de terrain avec un bâtit apparent dans l'outil cadastral mais aucune mention n'est faite dans l'acte. Vérif FSM 05/05/2023
2	2023 P 0533	23/03/2023	Vente/mutation	Dzaoudzi	Particulier	Particulier	AK	137	A	18 RTE de la Terre Blanche	583	Terrain	5 830,00 €	10,00 €	Vente terrain nu en zone agricole. Vérif RM 06/07/2023
3	2023 P 1618	26/10/2023	Vente/mutation	Dzaoudzi	Particulier	Particuliers	AK	181	A	DZAOUDZI	166	Terrain	2 475,00 €	14,91 €	Vente Un terrain nu classé en zone A d'un superficie de 166m²
4	2024 P 1302	28/08/2024	Vente/mutation	Dzaoudzi	Particulier	Association	AK	136	A	7 rue Abdou Assani Mari	455	Terrain	1 365,00 €	3,00 €	Vente d'une parcelle de terrain 77 % zone A et 23 % zone N ; IS 06/02/2025
5	2024 P 1686	22/08/2024	Reconnaissance de propriete definitive	Dzaoudzi	CDM	Particulier	AL	697	A	dzaoudzi	688	Terrain	688,00 €	1,00 €	régularisation d'une parcelle de terrain IS 30/01/2025

Le terme 4 sera exclu, car il présente un double zonage.

Le terme « cinq » renvoie à une procédure de régularisation foncière. Cette démarche, menée par une autorité territoriale comme le Conseil départemental de Mayotte, consiste à mettre en vente des terrains à des résidents actuels ou passés, leur permettant ainsi d'obtenir un titre de propriété. Les frais sont fixés à un montant abordable, destiné uniquement à couvrir les charges liées au processus, sans refléter la valeur réelle du marché.

Valeur moyenne	Valeur médiane	Valeur basse	Valeur haute
11,64 €	10,00 €	10,00 €	14,91 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

Les coûts au mètre carré se situent entre 10 € et 14,91 € pour des terrains d'une superficie comprise entre 166 m² et 899 m². La superficie à évaluer est de 281 m².

La valeur moyenne de la zone A est : **11,64 €/M².**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix. La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence.

La parcelle à l'étude affiche une contenance de 281 m².

281 X 11,64 = 3 270,84

Le service retiendra la valeur vénale arrondie de **: 3 300 €**

Il est rappelé aux consultants que:

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

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour acheter à un prix supérieur.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % permettant au consultant de vendre sans justification particulière jusqu'à un montant minimum de 3 600 €, arrondi.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables, sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

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

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

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

13 - OBSERVATIONS

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

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

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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

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

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

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

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de Mayotte,

Le Responsable du service Local du Domaine

Jean-Bernard NILAM

Inspecteur Principal des Finances Publiques

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

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction Régionale des Finances Publiques De Mayotte

Service local du Domaine

6 avenue de la Préfecture
BP 501
97600 MAMOUDZOU

mél. : drfip976.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nicolas PATAY

Réf DS : 20889080
Réf OSE : **2024-97615-81354**

Le 28/11/2024

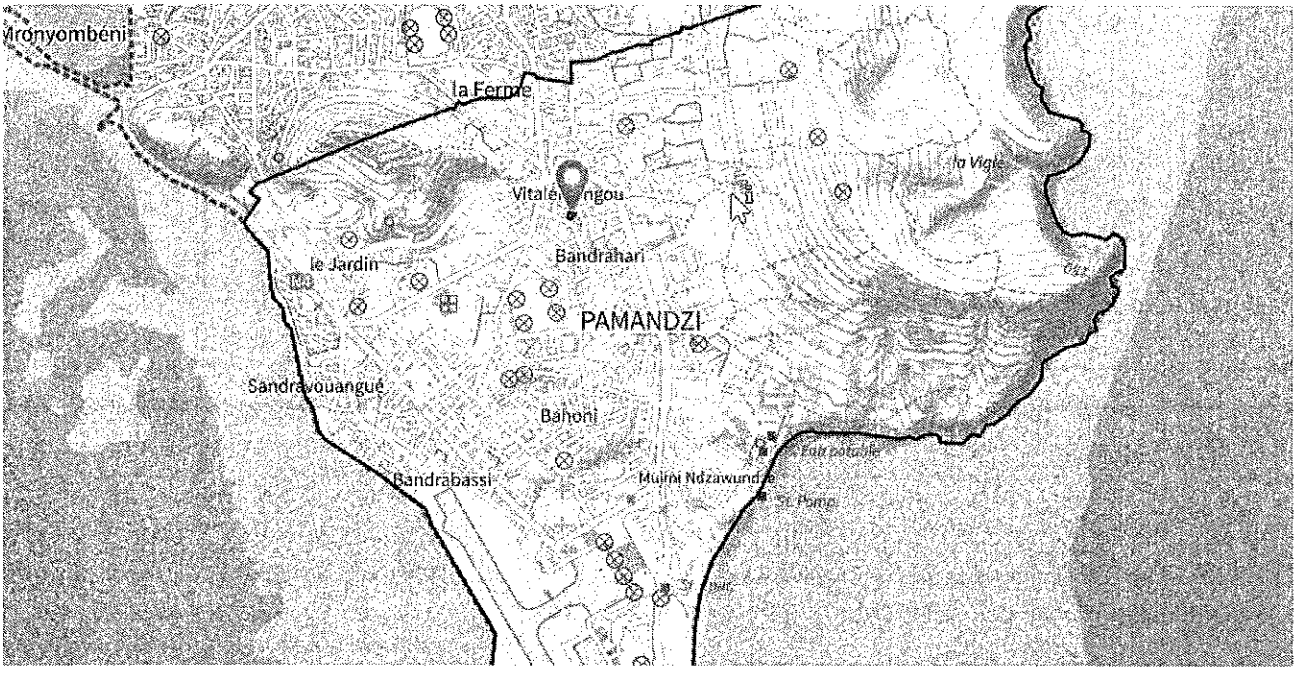
Le Directeur régional des Finances publiques

au

Président du Conseil Départemental

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :	Terrain en zone U
Adresse du bien :	13 RUE DE LA PEYROUSE (AH 1133)
Valeur :	**36 400 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

de consultation :	07/11/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	07/11/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Cession au profit d'une personne morale
Le procès-verbal de la commission du patrimoine et du foncier, daté du 6 octobre 2021, émet un avis favorable à l'acquisition par la municipalité de PAMANDZI. Aucune référence cadastrale n'est fournie, mais un numéro de dossier 2021-0063 est mentionné.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le terrain se trouve au nord de la municipalité de PAMANDZI, à environ 1,3 kilomètre de l'aéroport Marcel Henry et à environ 1,4 kilomètre de la mairie.

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

PAMANDZI est l'une des deux municipalités de l'île de Petite Terre, qui fait partie de la communauté de communes de Petite-Terre.

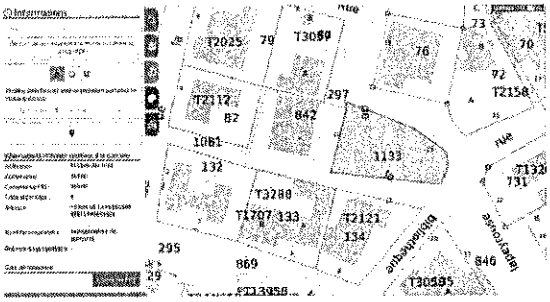
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le terrain est bordé par les rues de la Peyrouse et de la Bibliothèque, ce qui facilite son accessibilité.

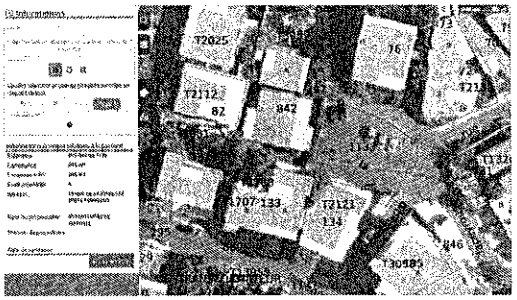
4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Superficie totale de la parcelle (m²)	NOM DU PROPRIETAIRE	Présence de bâti (oui/non)	Zonage PLU
AH	1133	PAMANDZI	13 RUE DE LA PEYROUSE	345	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	Non	Ua

Vue Cadastre



Vue Aérienne



4.4. Descriptif du bien

La consultation des applications internes a permis d'identifier que, sur la parcelle AH 1133, il n'y avait pas de bâtiment. La saisine ne concerne que le terrain nu.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

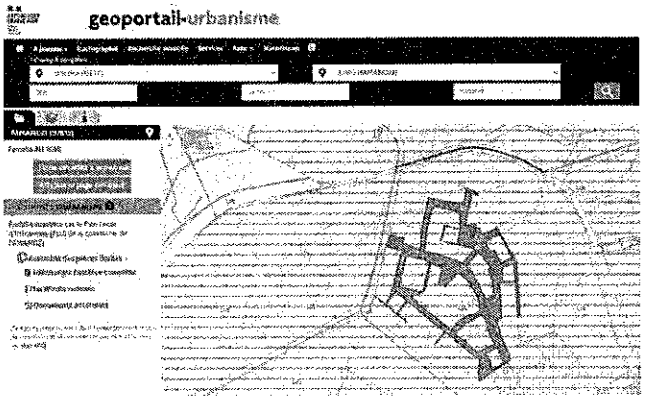
Propriétaire : DEPARTEMENT DE MAYOTTE selon nos applications internes

5.2. Conditions d'occupation

Le consultant n'a fourni aucune information

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles



Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

D'après le Plan local d'urbanisme de la ville de PAMANDZI, le terrain est actuellement classé dans la zone Ua.

La zone Ua est une sous-catégorie de la zone U, de sorte que l'étude devra se concentrer sur cette dernière. Il est important de noter que le terrain n'est pas affecté à une zone réservée, ce qui signifie que son utilisation actuelle en tant qu'espace de stationnement n'exclut pas une autre affectation possible. De plus, le procès-verbal indique que l'aménagement en question est destiné à une place publique.

Chapitre.1. Dispositionsapplicables à la zone UA

Caractère de la zone :

Cette zone correspond au centre ville de la commune de Pamandzi délimité par la RN4 à l'Ouest, la rue des Jardins au Nord, le boulevard du Général de Gaulle à l'Est et la zone aéroportuaire au Sud. Elle comprend habitat individuel et collectif, commerces, activités et services. Voiries, réseaux et services déjà existants permettent d'admettre immédiatement des constructions neuves, des agrandissements ou des démolitions/reconstructions. Elle possède un important potentiel de densification.
Une partie de la zone UA est soumise aux contraintes aéroportuaires (voir en annexe le plan de zonage des contraintes relatives aux servitudes aéroportuaires).
Les zones concernées par un aléa naturel fort sont inconstructibles en l'état. Tout projet de construction doit prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas accroître l'exposition aux risques des populations alentours.

(Pour le surplus, se referer au PLU).

6.2.Date de référence et règles applicables

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de la parcelle à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

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

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

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

***Termes de comparaison à PAMANDZI, en zone U, de terrain nu, entre 2022 et 2024, inférieur à 1 000 M²**

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

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

Valeur moyenne	Valeur médiane	Valeur basse	Valeur haute
105,51 €	98,00 €	30,00 €	250,00 €

Les coûts par mètre carré varient entre 30 et 250 euros, en fonction de la taille du terrain, qui se situe entre 87 et 767 mètres carrés. La superficie de terrain à évaluer est de 767 m².

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

N°	Référence CPI de l'acte	Date	Type d'acte	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage	Adresse	Superficie (S) du terrain de la parcelle en m²	Nature du bien	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PVtS ou si bâti PVtBU)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
1	2022 P 2235	14/12/2022	Vente/mutation	Pamandzi	Particulier	Communauté	AD	463	U	34 RUE CINE 2000 97615 PAMANDZI	723	Terrain	178 950,00 €	247,51 €	Terrain nu. Vérif FSM 09/05/2023
2	2023 P 1597	11/10/2023	Vente/metation	Pamandzi	particuliers	Particulier	AH	1068	UA	RUE VITTA LEMENGO	148	Terrain	14 800,00 €	100,00 €	Vente Un terrain nu classé en zone UA d'un superficie de 148m²
3	2023 P 1730	24/10/2023	Vente/mutation	Pamandzi	Particulier	Particulier	AD	809	U	14 Rué de la pozzolane	323	Terrain	40 375,00 €	125,00 €	un terrain nu classé en zone UB Vérif. OM 26/12/2023
4	2023 P 0100	28/12/2022	Vente/mutation	Pamandzi	Particulier	Particulier	AH	1067	U	RUE VITTA LEMENGO 97615 PAMANDZI	87	Terrain	8 700,00 €	100,00 €	Terrain nu Vérif FSM
5	2023 P 0148	23/01/2023	Vente/mutation	Pamandzi	Etat	Particulier	AB	885	U	97615 PAMANDZI	188	Terrain	6 016,00 €	32,00 €	Une parcelle de terrain avec un bâti apparent dans l'outil cadastral mais aucune mention n'est faite dans l'acte. Vérif FSM 11/05/2023
6	2023 P 0270	31/01/2023	Vente/mutation	Pamandzi	Particulier	Particulier	AB	1179	U	17 IMP DES ANANAS 97615 PAMANDZI	225	Terrain	56 250,00 €	250,00 €	La vente a eu lieu moyennant le prix global de 4500 € , le montant donné est la valeur vénale mentionné dans l'acte,Terrain nu. Vérif FSM 15/05/2023
7	2023 P 0376	16/03/2023	Vente/metation	Pamandzi	CDM 976	Particulier	AD	217	U	97615 PAMANDZI	383	Terrain	37 534,00 €	98,00 €	Une parcelle de terrain avec un bâti apparent dans l'outil cadastral mais aucune mention n'est faite dans l'acte. Vérif FSM 22/05/2023
8	2023 P 0623	18/04/2023	Vente/mutation	Pamandzi	Particulier	Particulier	AH	28	U	18 Boulevard Marcel Henry PAMANDZI	159	Terrain	12 900,00 €	81,13 €	Vente terrain nu. Vérif RM 22/06/2023
9	2023 P 1179	10/07/2023	Transfert de propriete	Pamandzi	Administration	Commune	AC	159	U	Pamandzi	767	Terrain	37 583,00 €	49,00 €	Vente d'une parcelle de terrain dite « ECOLE APEEM3 » par le département de mayotte à la commune de pamandzi. Vérif OM 30/08/2023
10	2023 P 1293	10/07/2023	Vente/mutation	Pamandzi	CDM	COMUNNE	AC	656	U	Pamandzi	162	Terrain	7 938,00 €	49,00 €	Vente d'un terrain nu, classé en zone UE Vérif OM 10/11/2023
11	2024 P 0114	21/12/2023	Vente/mutation	Pamandzi	Particulier	Particulier	AD	833	U	RUE DU SMIAM	200	Terrain	30 000,00 €	150,00 €	Vente d'un terrain nu classé en zone UA de la commune de PAMANDZI. Elle a comme fond servant les parcelle AD 784-185 ; AN 1395-1399-587. Vérif SA09/07/2024
12	2024 P 0116	28/12/2023	Vente/mutation	Pamandzi	Particulier	Particulier	AC	307	U	Rue du Dispensaire	445	Terrain	13 350,00 €	30,00 €	Vente d'une parcelle de terrain sur laquelle figure 2 maisons IS 3/12/2023
13	2024 P 0171	05/02/2024	Vente/mutation	Pamandzi	Particulier	Particulier	AB	006	U	23 RUE DU STADE	99	Terrain	5 940,00 €	60,00 €	Vente d'une parcelle de terrain nu à pamandzi. Vérif SA 15/07/2024

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

La valeur moyenne de la zone U est : **105,51 €/M².**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix. La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence.

La parcelle à l'étude affiche une contenance de 345 M².

345 X 105,51 = 36 400, 95

Le service retiendra la valeur vénale arrondie de **: 36 400 €**

Il est rappelé aux consultants que:

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

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour acheter à un prix supérieur.

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

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

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

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

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

13 - OBSERVATIONS

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

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

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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

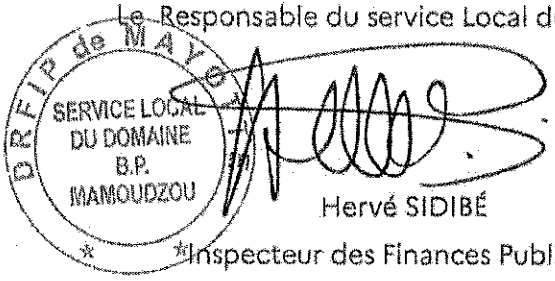
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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

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

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de Mayotte,

Le Responsable du service Local du Domaine



Hervé 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.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction Régionale des Finances Publiques De Mayotte

Service local du Domaine

6 avenue de la Préfecture
BP 501
97600 MAMOUDZOU

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hervé SIDIBÉ
Réf. DS : 18188600
OSE : 2024-97611-42039

Le 06/06/2024

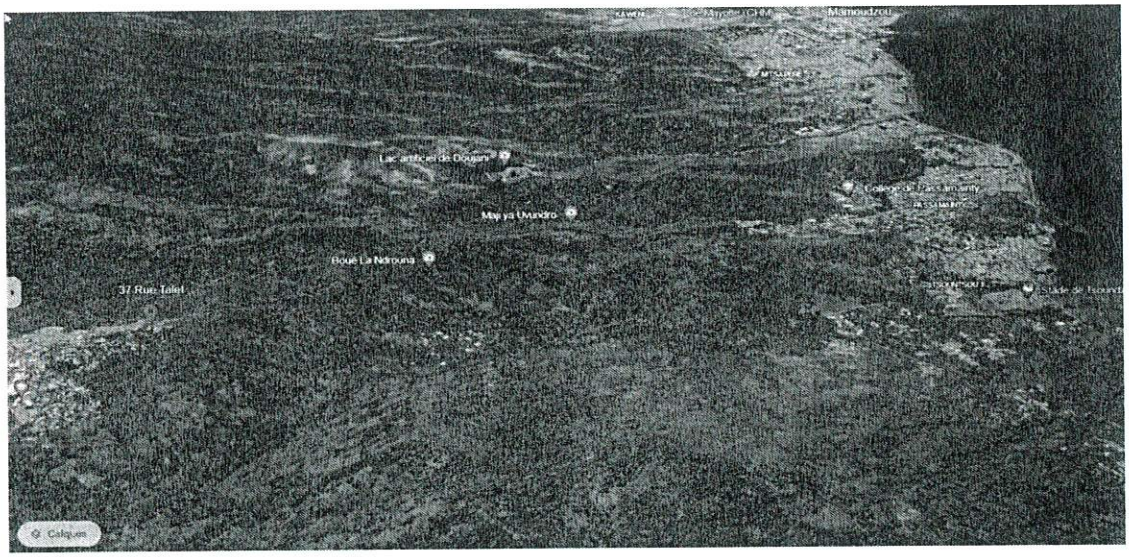
Le Directeur régional des Finances publiques

à

M. 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 :	Une Parcelle de terrain nu en zone AU
Adresse du bien :	39 RUE TALET, 97600 Mamoudzou (CM 1095)
Valeur vénale estimée :	**8 600 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

1 - SERVICE CONSULTANT

DEPARTEMENT DE MAYOTTE

Affaire suivie par : Mme DJADJOU Zaina, rédacteur.

Tél. : 06 39 21 29 42 mél. : zaina.djadjou@cg976.fr

2 - DATE

de consultation : 04/06/2024

de délai négocié :

de visite :

de dossier en état : 04/06/2024

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération :

Cession amiable.

3.2. Nature de la saisine :

La saisine est réglementaire.

3.3. Projet et prix envisagé :

Parcelle cadastrée CM 1095 d'une superficie de **214 M²**, faisant l'objet d'une procédure procédure de régularisation à titre onéreux.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale :

Le bien est situé à MAMOUDZOU, Lieu-dit Vahibé.

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

La parcelle est située en zone à urbaniser.

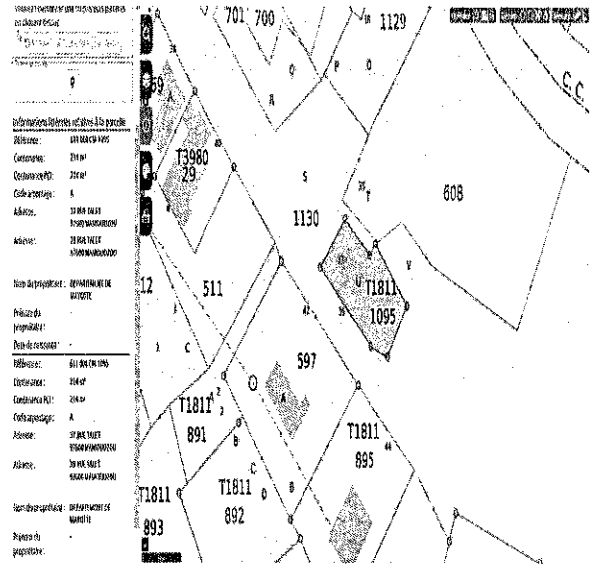
4.3. Références Cadastrales :

Commune	Parcelle	Emprise en M²	Nature	Zonage	Propriétaire présumé
MAMOUDZOU	CM 1095	214	Terrain nu	AU	COMMUNE DE MAMOUDZOU
	Total	214			

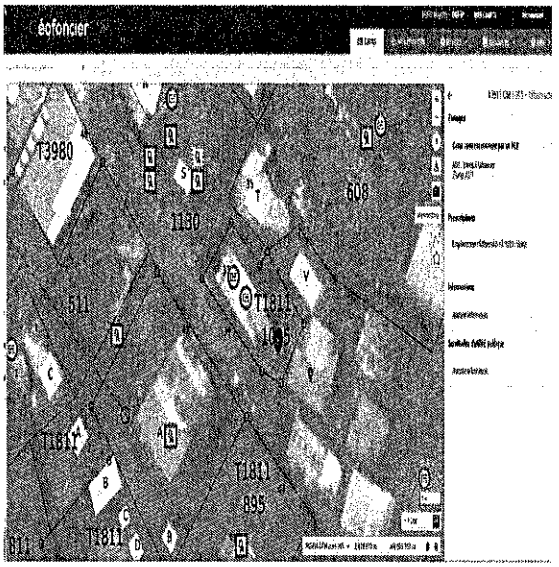
Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

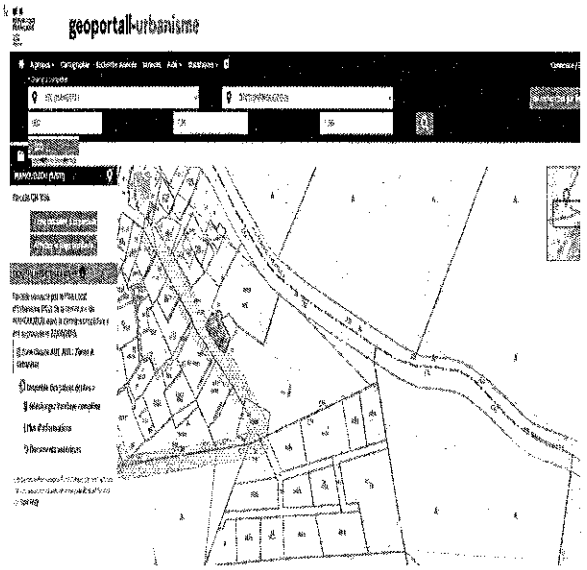
Vue Cadastre : CM 1095



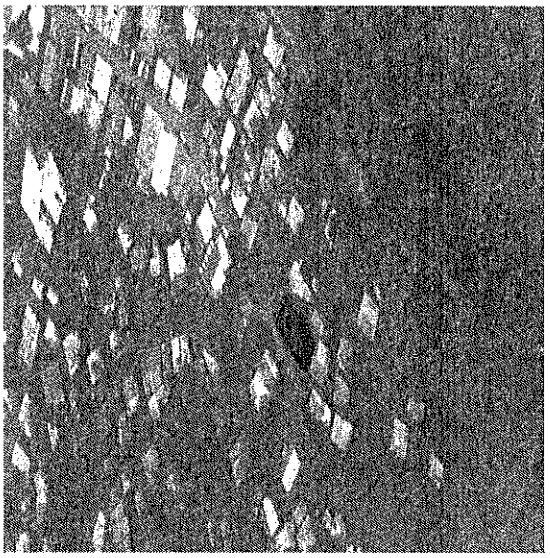
Vue Géofoncier: CM 1095



Vue Géoportail: CM 1095



Vue de la zone



4.4. Description du bien

La parcelle CM 1095 est située 37 RUE TALET, au lieu-dit Vahibé, commune de MAMOUDZOU. La zone, qui se situe à l'extrême Sud-Est de MAMOUDZOU, sur un secteur limitrophe avec la commune de Tsingoni.

A la consultation des applications internes, la parcelle semble être le support d'un bien bâti. Le consultant demande uniquement l'évaluation de la parcelle support, car cette dernière est cédée au titre de la régularisation à M. HOUMADI Ibrahim (dossier N° 2015-0443).

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

Propriétaire présumé : **DEPARTEMENT DE MAYOTTE**

5.2. Conditions d'occupation :

Le bien est présumé occupé par le bénéficiaire de la procédure de régularisation.

6 – URBANISME

6.1.Règles actuelles

La commune de MAMOUDZOU est couverte par un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 19 mars 2011 et dont la dernière modification date du 22/08/2015.

Les zones AU1 sont des secteurs en périphérie des zones urbaines dans les pentes et soumis selon les espaces à des aléas plus ou moins prononcés.

Le règlement défini en AU1 est marquée par une présence plus prononcée du végétal pour préserver le paysage et limiter les impacts de l'imperméabilisation sur l'aval. Dans ces zones, l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à celles-ci, dont la cohérence globale sera assurée par les orientations d'aménagement approuvées dans le PLU.

Y sont interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles qui n'entraîneraient pas de nuisances et de pollution pour le voisinage ;

- Les constructions à usage industriel et d'entrepôt hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerce, services et bureaux autorisés, et pour des extensions mesurées liées à une activité existante ;

- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes ;

- L'implantation et l'extension des constructions et installations à usage agricole ;

- Les dépôts de ferrailles et les décharges ;

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

- Les affouillements et exhaussements hormis ceux nécessaires à la réalisation des constructions ou occupations autorisées dans la zone, ou susceptibles de diminuer les risques naturels prévisibles. Les constructions à destination d'habitat, d'équipements collectifs et d'intérêt général, d'artisanat et de commerce sont autorisées dans les conditions suivantes (selon l'article R.123-6 du code de l'urbanisme)1 :

- L'équipement des zones périphériques sont de capacité suffisante pour desservir l'urbanisation de la zone ;

- Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone sous réserve de la compatibilité

avec l'orientation d'aménagement, de leur bonne insertion dans le site et de la préservation du caractère paysager.

Toute construction ou installation soumise à demande de permis de construire ou déclaration préalable

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

doit prendre en compte l'état des connaissances des aléas fournis par les services concernés, et proposer les solutions techniques et constructives permettant de ne pas accroître l'exposition aux risques des populations.

6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valorisation de l'immeuble sera réalisée par la méthode de comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

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

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

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

*** Mutations de terrains à Mamoudzou-Sud en zone AU, de 2019 à 2023.**

N°	Référence CPI de l'acte	Date	Type d'acte	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage au PLU simplifié (U, AU, A, N)	Adresse	Superficie (S) du terrain de la parcelle en m²	Nature du bien	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PV/S ou si bâti PV/SU)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
1	2019 P 1107	19/04/19	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	CK	176	AU	Mamoudzou	108	Terrain	3 000,00 €	27,78 €	Vente de terrain à bâtir en zone AU1 vérif. SH 20/12/2022
2	2021P0547	22/01/2021	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Commune	Société	BP	BP 401/411/413 /414/426/42 8/429/430/4 31/435/570	AU	Lieu dit Doujani	97 956	Terrain	630839	6,44 €	Acte administratif d'une vente de terrains sans précisions, situés en zone AU2 et a priori nus, pour l'aménagement de la ZAC de Doujani Valeur suivant avis du domaine Lido 2019-611V0063 pour VV 630839 € vérif rsh 03-10-2022
3	2022 P 592	04/03/2022	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Société	CK	162	AU	Tsoundzoou II	21232	Terrain	850 000,00 €	40,03 €	Cession d'une parcelle de terrain. Vérif SH 05/06/2024.
4	2022 P 181		Vente/ mutation	Mamoudzou Sud			CI	2	AU	La Palmerie Tsoundzou II	11772	Terrain	1 026 200,00 €	87,17 €	Vente de parcelle de terrain
5	2022 P 334	10/05/2021	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	CDM 976	Particulier	CM	CM 699/700	AU	Vahibé	279	Terrain	6 264,00 €	22,45 €	Reconnaissance de propriété définitive.
6	2022 P 1299	02/08/2022	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	CDM 976	Particulier	BM	795	AU	Doujani	1018	Terrain	24 432,00 €	24,00 €	Une parcelle de terrain. BOrdereau analytique absent du serveur, vérifié FIDJI. CJ 20/06/2023
7	2022 P 1909	11/10/22	Vente/ mutation	Mamoudzou Sud	Particulier	Particulier	BO	615	AU	Namohakou , Majikavo Koropa 97600 Koungou	200	Terrain	8 000,00 €	40,00 €	Un terrain nu classé en zone 2AUa d'urbanisation future nécessitant une modification ou une révision du PLU, d'une superficie bornée par Géomètre-Expert de 200m²

Le terme N° 2 sera exclus de l'étude, car il formalise la vente d'une très grande parcelle de près de 10 hectares, quand la surface du bien étudié n'est que de 214 M².

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Des termes retenus, il résulte une valeur moyenne de **40,24 €/M²** pour la zone AU avec une valeur haute à **87,17 €/ M²** et une valeur basse à **22,45 €/ M²**.

La valeur moyenne de **40,24 €/M²** sera retenue.

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.

Ainsi, la valeur moyenne ci-dessus, sera retenue, soit:

40,24 €/M²

Récapitulatif de la valeur vénale du bien à l'étude

Commune	Parcelle	Emprise en M²	Nature	Zonage	Propriétaire présumé	Prix au M² retenu	Valeur vénale
MAMOUDZOU	CM 1095	214	Terrain nu	AU	Commune de MAMOUDZOU	40,24	8 611,36 €
	Total	214					

Total :	8 611,36 €

La valeur vénale de 8 611,36 sera arrondie à **8 600 €.**

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou prise à bail) à un prix plus bas.

Un abattement pour fais de démolition pourra éventuellement être pratiqué afin tenir compte des charges de démolition et d'évacuation-retraitement des déchets.

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 céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

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

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

11 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

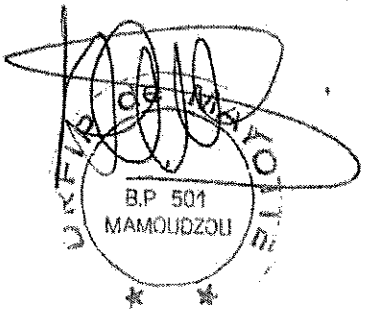
Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

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

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de
Mayotte,
L'évaluateur

Hervé SIDIBÉ
Inspecteur des Finances Publiques



Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction Régionale des Finances Publiques De Mayotte

Service local du Domaine

6 avenue de la Préfecture
BP 501
97600 MAMOUDZOU

mél. : drfip976.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nicolas PATAY

Réf DS : 21253000
Réf OSE : **2024-97611-87410**

Le 17/01/2025

Le Directeur régional des Finances publiques

au

Président du Conseil Départemental

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :	Terrain en zone U
Adresse du bien :	18 RUE DAHILOU 97600 MAMOUDZOU (BC 528)
Valeur :	**90 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

de consultation :	02/12/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	02/12/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Cession au profit d'une personne privée

Le procès-verbal de la commission du patrimoine et du foncier, à la date du 18 juillet 2023, émet un avis favorable pour la vente de la parcelle BC 528 au profit de DINOURAINI Fayane, Anfane et DINOURAINI Farha. Le dossier est référencé sous le numéro 1998-0668.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le terrain se trouve dans le nord-est de MAMOUDZOU, à environ 500 mètres du centre commercial Baobab et à environ 1,9 kilomètre de l'hôtel de ville.

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

La commune de MAMOUDZOU se situe dans la partie nord du département. Elle accueille le siège du conseil départemental et la préfecture de MAYOTTE. Elle est depuis 2023 le chef-lieu du département.

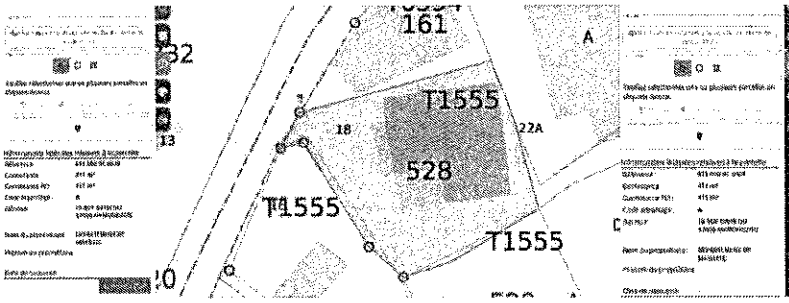
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Hypothèse d'accès aux réseaux grâce au découpage territorial et à la proximité avec le stade de Cavani et le centre commercial (aucune information fournie par la consultante).
Le terrain est situé le long de la rue Dahilou et est directement relié à la voirie.

4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Superficie totale de la parcelle (m²)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Présence de bâti (oui/non)
BC	528	MAMOUDZOU	18 RUE DAHILOU	411	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	Ub	Oui

Vue Cadastre



Vue Aérienne



4.4. Descriptif du bien

L'examen des applications internes a révélé la présence d'une résidence sur ce terrain.

Département	976	Commune	611 - MAMOUDZOU
N° Invariant	611 0004248 Z	Identifiant du local	611 BC 0528 A 01 00 01001

Consistance

Nb salles à manger 1	Nb chambres 7	Nb cuisines < 9m² 1	Nb cuisines > 9m² 0
Nb salles d'eau 1	Nb d'annexes 1		
Surface habitation 220 m²			

Le consultant n'a pas demandé l'évaluation du bâtiment. Notre étude portera plutôt sur le terrain nu.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : DEPARTEMENT DE MAYOTTE selon nos applications internes

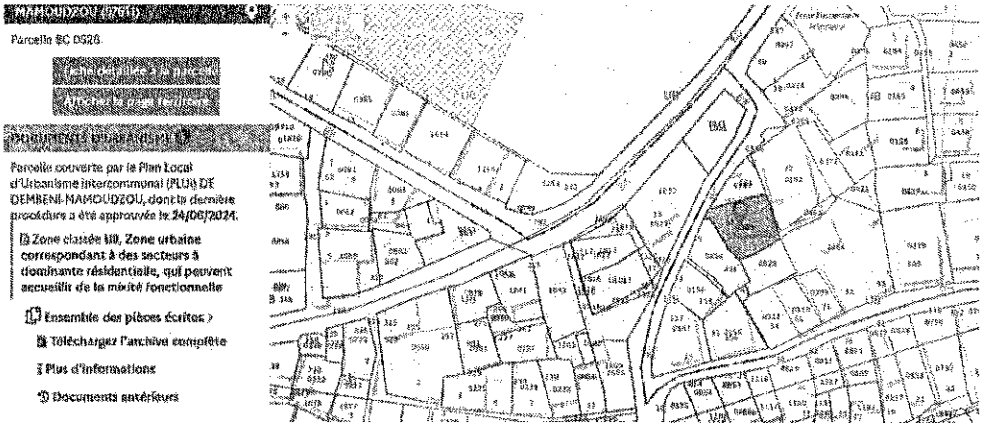
5.2. Conditions d'occupation

Le consultant n'a fourni aucune information

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles



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

UB - ZONE URBAINE RESIDENTIELLE

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

(Pour le surplus, se referer au PLU).

6.2.Date de référence et règles applicables

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de la parcelle à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

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

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

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

***Termes de comparaison à MAMOUDZOU, en zone U, de terrain nu, entre 2022 et 2024, compris entre 100 et 500 m²**

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

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

N°	Référence CPI de l'acte	Date	Type d'acte	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage	Adresse	Superficie	Nature du bien	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PV/S ou si bâti PV/SU)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
1	2022 P 0174	22/12/2021	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Particulier	Particulier	AT	701	U	Kaweni	329	Terrain	25 000,00 €	75,99 €	Cession entre particuliers d'un terrain nu. Vérif SH 12/06/2024.
2	2022 P 0855	08/03/2022	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Commune	Particulier	AN	415	U	Village de Kaweni	166	Terrain	40 172,00 €	242,00 €	Cession par la commune de MAMOUDZOU d'un terrain nu. Vérif SH 12/06/2024.
3	2022 P 1653	12/09/2022	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Particulier	Particulier	AS	221/222	U	Avenue Martin Luther King	148	Terrain	60 000,00 €	405,41 €	Un terrain à bâtir . Vérif. AAL, le 12/01/2023
4	2023 P 0144	18/08/2022	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Commune	Particulier	AY	819	U	97600 MAMOUDZOU	115	Terrain	10 350,00 €	90,00 €	Une parcelle de terrain . Vérif FSM 11/05/2023
5	2023 P 0145	18/08/2022	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Commune	Particulier	AZ	447-443	U	97600 MAMOUDZOU	164	Terrain	14 760,00 €	90,00 €	Une parcelle de terrain . Vérif FSM 11/05/2023
6	2023 P 0247	28/11/2022	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Commune	Particulier	AZ	460	U	97600 MAMOUDZOU	108	Terrain	9 720,00 €	90,00 €	Une parcelle de terrain . Vérif FSM 15/05/2023
7	2023 P 0532	18/03/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Particulier	Particulier	AN	63	U	KAWENI 97600 MAMOUDZOU	298	Terrain	72 500,00 €	243,29 €	Vente d'un terrain nu. Vérif FSM 23/05/2023
8	2023 P 0665	04/04/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Particulier	Particulier	AY	1230	U	BOULEVARD HALIDI SELEMANI	480	Terrain	144 000,00 €	300,00 €	Terrain nu. Vérif RM 27/06/2023
9	2023 P 1122	26/06/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Particulier	Particulier	AY	662	U	BD HALIDI SELEMANI	279	Terrain	55 800,00 €	200,00 €	Vente de terrain, vérif NP le 07/01/2025
10	2023 P 1409	19/09/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	CDM	Particulier	AT	1000	U	10 RUE CHEICK ABDEREMANE	157	Terrain	37 994,00 €	242,00 €	Vente d'un terrain . *Vérif OM 03/11/2023*
11	2024 P 1061	04/07/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Commune	Particulier	AZ	72	U	RUE OMAR COMBO	102	Terrain	27 948,00 €	274,00 €	Régularisation du terrain sur lequel a été érigé une maison (non comprise dans l'évaluation) ; *NP* le 17/01/2025
12	2024 P 1067	24/06/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Commune	Particulier	AZ	79	U	44/46 BD HALIDI	108	Terrain	29 592,00 €	274,00 €	Régularisation du terrain sur lequel a été érigé deux maisons (61m²+27m²) (non comprise dans l'évaluation); NP le 17/01/2025
13	2024 P 1070	04/07/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Commune	Particulier	AZ	60	U	10 RUE OMAR COMBO	101	Terrain	27 674,00 €	274,00 €	Régularisation du terrain sur lequel a été érigé une maison (non comprise dans l'évaluation); NP le 17/01/2025
14	2024 P 1594	09/10/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Société	Société	AE	524	U	mamoudzou	449	Terrain	123 475,00 €	275,00 €	Vente d'une parcelle de terrain a batir IS 16/01/2025

Valeur moyenne	Valeur médiane	Valeur basse	Valeur haute
219,69 €	242,64 €	75,99 €	405,41 €

Les prix au mètre carré varient entre 75,99 € et 405,41 €, pour une surface de terrain comprise entre 101 m² et 480 m². Le terrain à évaluer fait 411 m².

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

La valeur moyenne de la zone A est : **219,69 €/M².**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix. La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence.

La parcelle à l'étude affiche une contenance de 411 M².

411 X 219,69 = 90 292,59

Le service retiendra la valeur vénale arrondie de **: 90 000 €**

Il est rappelé aux consultants que:

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

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour acheter à un prix supérieur.

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

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

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

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

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

13 - OBSERVATIONS

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

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

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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

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

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

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

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de Mayotte,

L'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.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction Régionale des Finances Publiques De Mayotte

Service local du Domaine

6 avenue de la Préfecture
BP 501
97600 MAMOUDZOU

mél. : drfip976.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nicolas PATAY

Réf DS : 21162532
Réf OSE : **2024-97611-85950**

Le 07/01/2025

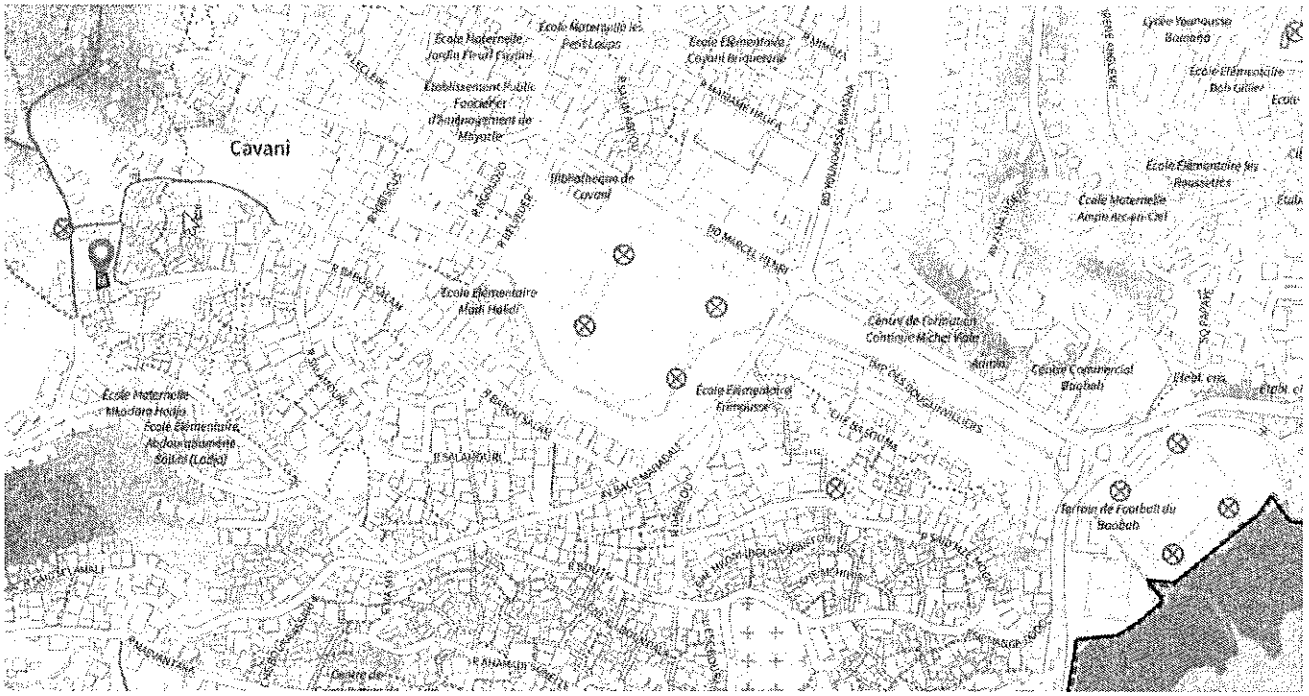
Le Directeur régional des Finances publiques

au

Président du Conseil Départemental

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :	Terrain en zone U
Adresse du bien :	- - CAVANI 97600 MAMOUDZOU (BI 116)
Valeur :	**44 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

de consultation :	20/11/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	20/11/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Cession au profit d'une personne privée

Le procès-verbal de la commission du patrimoine et du foncier, daté du 19 juillet 2023, émet un avis favorable à la vente de la parcelle BI 116, située sur la commune de MAMOUDZOU, au bénéfice de MOHAMED Fairouz. Le numéro de dossier est le 2023-0113.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le terrain se situe dans le nord-est de la ville de MAMOUDZOU, à environ 1,2 km du Centre Commercial Baobab et à environ 2,3 kilomètres de l'hôtel de ville.

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

La commune de MAMOUDZOU se situe dans la partie nord du département. Elle accueille le siège du conseil départemental et la préfecture de MAYOTTE. Elle est depuis 2023 le chef-lieu du département.

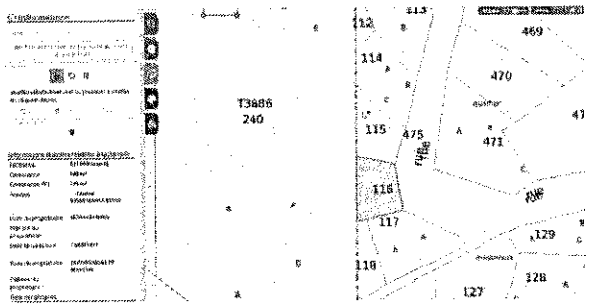
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Supposition d'accès aux réseaux grâce au découpage territorial et à la proximité d'une école maternelle et du stade de cavani . (Aucune information fournie par la consultante.)
Le terrain a accès à la voirie avec la rue Massimoni.

4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Superficie totale de la parcelle (m²)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Présence de bâti (oui/non)
BI	116	MAMOUDZOU	--CAVANI	146	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	Ub	NON

Vue Cadastre



Vue Aérienne



4.4. Descriptif du bien

La consultation des applications internes a permis de constater l'absence de bâtiments sur cette parcelle. Notre sujet d'étude sera donc le terrain nu.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

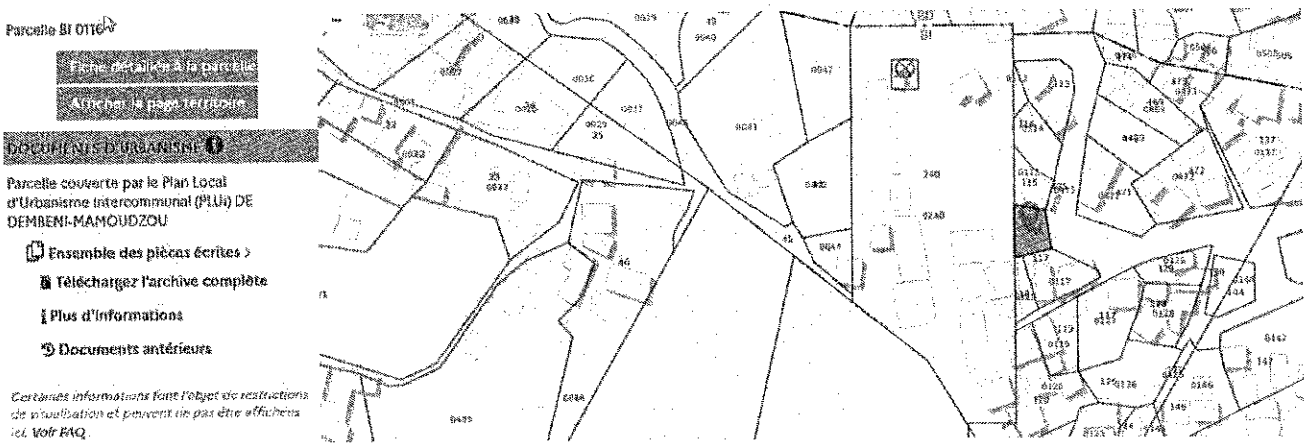
Propriétaire : DEPARTEMENT DE MAYOTTE selon nos applications internes

5.2. Conditions d'occupation

Le consultant n'a fourni aucune information

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles



Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

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

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

(Pour le surplus, se référer au PLU).

6.2.Date de référence et règles applicables

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de la parcelle à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

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

Les termes de comparaison ont été choisis parmi les mutations à titre onéreux sur des biens catégoriels similaires situés à proximité et datant de cette année.
Par conséquent, l'étude de marché s'est concentrée sur les mutations enregistrées en 2024 de terrains urbanisés sur la commune de MAMOUDZOU.

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

***Termes de comparaison à MAMOUDZOU, en zone U, de terrain nu, en 2024, inférieur à 300 m²**

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

N°	Référence CPI de l'acte	Date	Type d'acte	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage	Adresse	Superficie (S) du terrain de la parcelle en m²	Nature du bien	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PV/S ou si bâti PV/SU)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
1	2024 P 0080	19/12/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Particulier	Particulier	BD	1462	U	Rue Hibiscus	13	Terrain	3 900,00 €	300,00 €	Vente d'un terrain batie IS 5/12/2024
2	2024 P 0104	02/10/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	commune	Particulier	AZ	141	U	Mamoudzou	99	Terrain	2 970,00 €	30,00 €	Vente de terrain sur lequel figure un batiment non inclus IS 3/12/2023
3	2024 P 0615	12/09/2022	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	CDM	Particulier	AY	1178	U	MAMOUDZOU	173	Terrain	173,00 €	1,00 €	Mutation / régularisation à titre gratuit. Vérif SA 02/072024
4	2024 P 0616	12/09/2022	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	CDM	Particulier	AY	1181	U	MAMOUDZOU	181	Terrain	181,00 €	1,00 €	Mutation / régularisation à titre gratuit. Vérif SA 02/07/2024
5	2024 P 0768	04/04/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	CDM	Particulier	AY	1183/1232	U	MAMOUDZOU - BARAKANI	182	Terrain	182,00 €	1,00 €	Mutation / régularisation à titre gratuit. Vérif SA 11/07/2024
6	2024 P 0769	17/04/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	CDM	Particulier	AY	1233	U	MAMOUDZOU - BARAKANI	66	Terrain	66,00 €	1,00 €	Mutation / régularisation à titre gratuit. Vérif SA 11/07/2024
7	2024 P 0794	22/03/2021	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	CDM	Particulier	AY	997	U	MAMOUDZOU	145	Terrain	145,00 €	1,00 €	Mutation / régularisation à titre gratuit. Vérif SA 15/07/2024
8	2024 P 1061	04/07/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Commune	Particulier	AZ	72	U	RUE OMAR COMBO	102	Terrain	27 948,00 €	274,00 €	Régularisation du terrain sur lequel a été érigé une maison (non comprise dans l'évaluation); surface bâti trouvé dans Majic
9	2024 P 1067	24/06/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Commune	Particulier	AZ	79	U	44/46 BD HALIDI	108	Terrain	29 592,00 €	274,00 €	Régularisation du terrain sur lequel a été érigé deux maisons (61m²+27m²) (non comprise dans l'évaluation); surface bâti trouvé dans Majic
10	2024 P 1068	02/07/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Commune	Particulier	AZ	54/55	U	2 / 7471 RUE OMAR COMBO	89	Terrain	24 386,00 €	274,00 €	Régularisation du terrain sur lequel a été érigé une maison (non comprise dans l'évaluation); surface bâti trouvé dans Majic
11	2024 P 1069	12/07/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Commune	Particulier	AZ	140	U	7 RUE FEDA NDZAKOU	96	Terrain	26 304,00 €	274,00 €	Régularisation du terrain sur lequel a été érigé deux maisons (64m²+29m²) (non comprise dans l'évaluation); surface bâti trouvé dans Majic
12	2024 P 1070	04/07/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Commune	Particulier	AZ	60	U	10 RUE OMAR COMBO	101	Terrain	27 674,00 €	274,00 €	Régularisation du terrain sur lequel a été érigé une maison (non comprise dans l'évaluation); surface bâti trouvé dans Majic
13	2024 P 1409	11/07/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Commune	Particulier	BK	1982	U	M'tsapere	203	Terrain	9 055,00 €	44,61 €	Vente d'une parcelle de terrain nu IS 6/12/2024

Les termes 3, 4, 5 ,6 et 7 font référence à des opérations de régularisation foncière. Cette démarche, menée par une autorité territoriale telle que le Conseil départemental de Mayotte, vise à céder des terres à des résidents actuels et passés, leur octroyant ainsi un titre de propriété. Le coût, relativement abordable, est destiné à couvrir les frais liés à la procédure.

En excluant ces termes, nous obtenons les données suivantes pour les 8 termes restants :

Valeur moyenne	Valeur médiane	Valeur basse	Valeur haute
218,08 €	274,00 €	30,00 €	300,00 €

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Les prix au mètre carré varient entre 30 € et 300 €, pour une surface de terrain comprise entre 13 m² et 203 m². Le terrain à évaluer fait 146 m².

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

Le service fait le choix de retenir la valeur haute, car le marché de Mamoudzou-Centre et Nord présente un caractère haussier qui reste tendu, qui plus est. Ce raisonnement est valable pour la zone U très recherchée.

La valeur haute de la zone U sera retenue: **300,00 €/M².**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix. La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence.

La parcelle à l'étude affiche une contenance de 146 M².

146 X 300 = 43 800

Le service retiendra la valeur vénale arrondie de : **44 000 €**

Il est rappelé aux consultants que:

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

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour acheter à un prix supérieur.

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

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

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

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

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

13 - OBSERVATIONS

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

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

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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

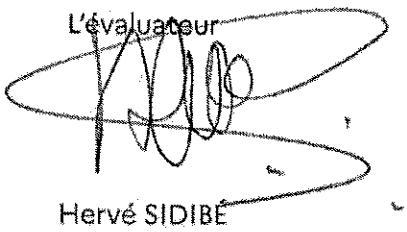
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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

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

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de Mayotte,

L'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.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

FICHE D'EVALUATION D'UN BIEN OU D'UN ENSEMBLE DE

I- INFORMATIONS CONCERNANT LE DEMANDEUR

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

II- PRESENTATION SOMMAIRE DE LA DEMANDE

MOTIF SOMMAIRE DE LA DEMANDE ET DESCRIPTION DU PROJET ASSOCIE

Dossier : 2022-0401
Vente au profit de Monsieur HAMADA Kalil des parcelles BK 1820 et BK 1816, d'une Superficie de 53 m² sise à Cavani M'tsapéré commune de MAMOUDZOU dans le cadre de la procèdure de régularisation foncière du Département passé avec avis favorable en Commission Patrimoine et Foncier du 18/07/2023.

DATE DE LA DEMANDE (au format : JJ/MM/AAAA)	**03/10/2024**
PRECISER LE NOMBRE DE PARCELLES CONCERNEES PAR LA DEMANDE (100 biens Max)	**1**

III- ELEMENTS D'EVALUATION ET VISA

REFERENCE DE LA DEMANDE	**NB-CONSEIL DPTAL-1**
VALEUR VENALE BRUTE	**11 660 €**
VALEUR VENALE BRUTE PONDEREE PAR LE TYPE DE CLASSEMENT EN U	**12 826 €**
MINORATIONS DE VALEUR SI SUPPORT DE VOIRIE OU GRANDE SUPERFICIE	**0 €**
VALEUR TOTALE DES ABATTEMENTS PRIS EN COMPTE	**-5 130 €**
VALEUR VENALE NETTE APRES ABATTEMENTS	**7 696 €**

Date de visa de la fiche navette par le service demandeur	**03/10/2024**		**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	MAMOUDZOU CENTRE & NORD	BK	1820	50	U	Ua	NON	Accès à la voirie	Moyen	Faible
2	MAMOUDZOU CENTRE & NORD	BK	1816	3	U	Ua	NON	Accès à la voirie	Moyen	Faible

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction Régionale des Finances Publiques De Mayotte
Service local du Domaine

6 avenue de la Préfecture
BP 501
97600 MAMOUDZOU

mél. : drfip976.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nicolas PATAY

Réf DS : 21168042
Réf OSE : **2024-97611-86079**

Le 27/01/2025

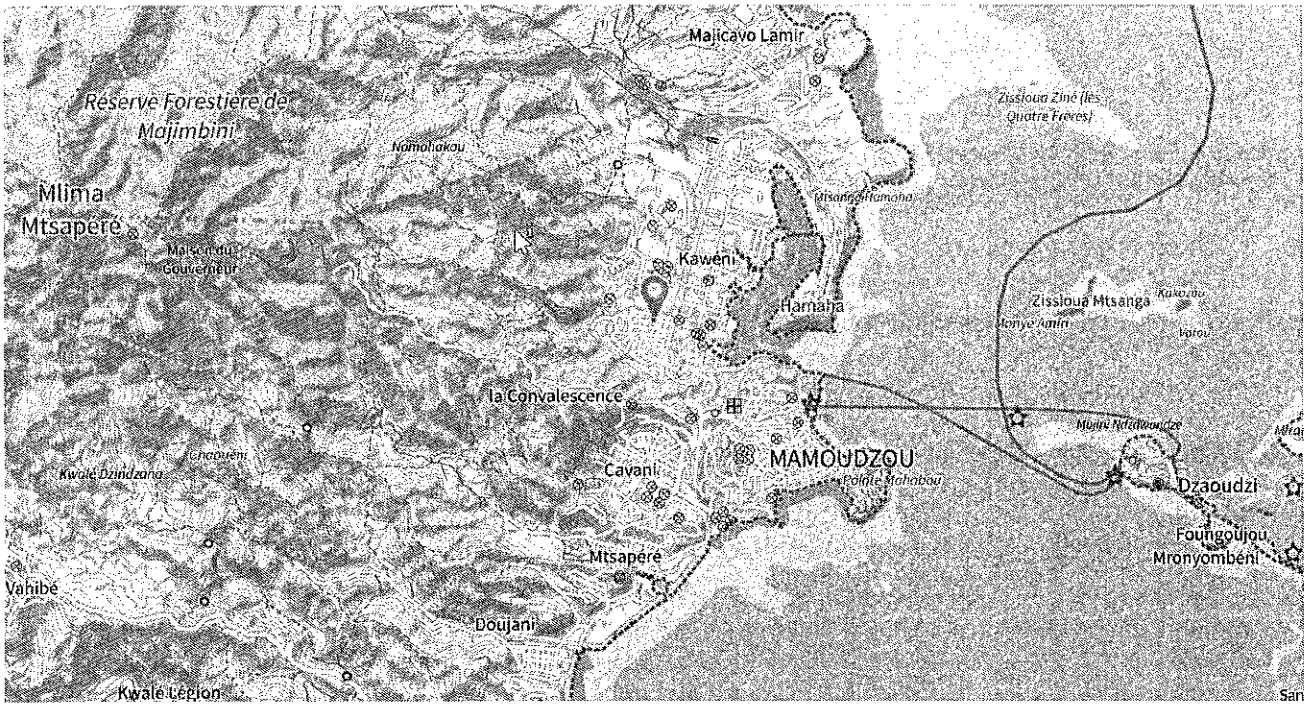
Le Directeur régional des Finances publiques

au

Président du Conseil Départemental

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :	Terrain en zone U
Adresse du bien :	RUE DES FLEURS 97600 MAMOUDZOU (AT 1091)
Valeur :	**18 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

de consultation :	26/11/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	26/11/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Cession au profit d'une personne privée

Le procès-verbal de la commission du patrimoine et du foncier, à la date du 18 juillet 2023, émet un avis favorable pour la vente de la parcelle AT 1091 au profit de MAGNELE Anli. Le dossier est référencé sous le numéro 2022-0470.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le terrain se trouve dans le nord-est de MAMOUDZOU, à environ 1,2 km de l'Agence Régionale de Santé et à environ 2 km de l'hôtel de ville.

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

La commune de MAMOUDZOU se situe dans la partie nord du département. Elle accueille le siège du conseil départemental et la préfecture de MAYOTTE. Elle est depuis 2023 le chef-lieu du département.

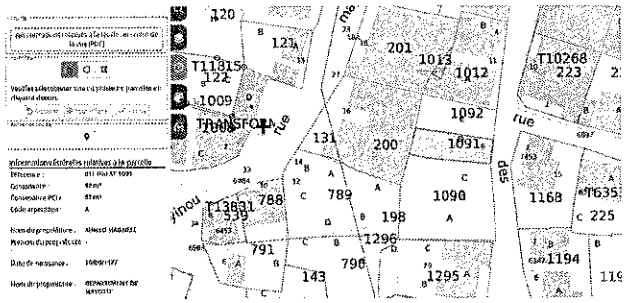
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Hypothèse d'accès aux réseaux grâce au découpage territorial et à la proximité avec la zone commerciale de Kaweni (aucune information fournie par la consultante).
Le terrain est situé le long de la rue des fleurs et est directement relié à la voirie.

4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Superficie totale de la parcelle (m²)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Présence de bâti (oui/non)
AT	1091	MAMOUDZOU	RUE DES FLEURS	92	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	Ua	Oui

Vue Cadastre



Vue Aérienne



4.4. Descriptif du bien

L'examen des applications internes a révélé la présence d'un bâtiment qui n'est pas connu des services fonciers sur ce terrain.

La consultante n'a pas demandé l'évaluation du bâtiment. Notre étude portera plutôt sur le terrain nu.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

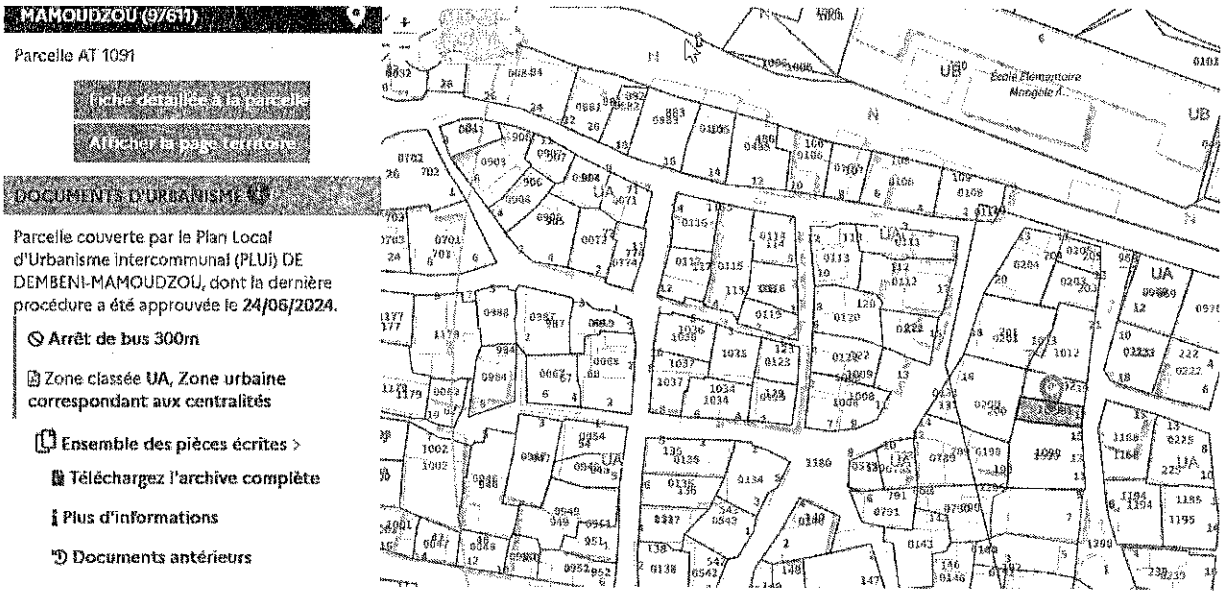
Propriétaire : DEPARTEMENT DE MAYOTTE selon nos applications internes

5.2. Conditions d'occupation

Le consultant n'a fourni aucune information

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

6 - URBANISME



6.1.Règles actuelles

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

UA - ZONE URBAINE REGROUPANT UNE PART IMPORANTE DE LA TRAME URBAINE, CORRESPONDANT AUX CENTRALITES

Cette zone correspond aux centralités des différents villages, aux cœurs de ville et aux secteurs où la mixité fonctionnelle a une place importante ou est recherchée.

(Pour le surplus, se référer au PLU).

6.2.Date de référence et règles applicables

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de la parcelle à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

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

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

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

***Termes de comparaison à MAMOUDZOU, en zone U, de terrain nu, entre 2022 et 2024, compris entre 50 et 150 m²**

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

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

N°	Référence CPI de l'acte	Date	Type d'acte	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage	Adresse	Superficie (S) du terrain de la parcelle en m²	Nature du bien	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PV/S ou si bâti PV/SU)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
1	2022 P 0089	08/11/2021	Vente/mutation	Mamoudzou Centre et nord	Commune	Particulier	AW	348	U	Village de Kaweni	60	Terrain	6 800,00 €	132,00 €	Cession par la commune de MAMOUDZOU d'un terrain nu. Vérif SH 12/06/2024.
2	2022 P 1653	12/09/2022	Vente/mutation	Mamoudzou Centre et nord	Particulier	Particulier	AS	221/222	U	Avenue Martin Luther King	148	Terrain	60 000,00 €	405,41 €	Un terrain à bâtir, Vérif, AAL, le 12/01/2023
3	2022 P 1685	05/05/2022	Vente/mutation	Mamoudzou Centre et nord	Commune	Particulier	AZ	108	U	Mamoudzou 97600	94	Terrain	8 460,00 €	90,00 €	Une parcelle de terrain, Vérif. AAL, le 16/01/2023
4	2023 P 0144	18/06/2022	Vente/mutation	Mamoudzou Centre et nord	Commune	Particulier	AY	819	U	97600 MAMOUDZOU	116	Terrain	10 350,00 €	90,00 €	Une parcelle de terrain avec un bâti apparent dans l'outil cadastral mais aucune mention n'est faite dans l'acte, Vérif FSM 11/05/2023
5	2023 P 0247	28/11/2022	Vente/mutation	Mamoudzou Centre et nord	Commune	Particulier	AZ	460	U	97600 MAMOUDZOU	108	Terrain	9 720,00 €	90,00 €	Une parcelle de terrain avec un bâti apparent dans l'outil cadastral mais aucune mention n'est faite dans l'acte, Vérif FSM 15/05/2023
6	2023 P 1858	28/12/2023	Vente/mutation	Mamoudzou Centre et nord	Commune	Particulier	AZ	478	U	mamoudzou	81	Terrain	7 290,00 €	90,00 €	Cession d'une parcelle de terrain IS 10/12/2024
8	2024 P 0104	02/10/2023	Vente/mutation	Mamoudzou Centre et nord	commune	Particulier	AZ	141	U	Mamoudzou	99	Terrain	2 970,00 €	30,00 €	Vente de terrain sur lequel figure un bâtiment non inclus IS 3/12/2023
9	2024 P 1061	04/07/2024	Vente/mutation	Mamoudzou Centre et nord	Commune	Particulier	AZ	72	U	RUE OMAR COMBO	102	Terrain	27 948,00 €	274,00 €	Régularisation du terrain sur lequel a été érigé une maison (non comprise dans l'évaluation); surface bâti trouvé dans Majic, Vérif NP le 27/01/2025
10	2024 P 1067	24/06/2024	Vente/mutation	Mamoudzou Centre et nord	Commune	Particulier	AZ	79	U	44/46 BD HALIDI	108	Terrain	29 592,00 €	274,00 €	Régularisation du terrain sur lequel a été érigé deux maisons (61m²+27m²) (non comprise dans l'évaluation); surface bâti trouvé dans Majic
11	2024 P 1068	02/07/2024	Vente/mutation	Mamoudzou Centre et nord	Commune	Particulier	AZ	54/55	U	2 / 7471 RUE OMAR COMBO	89	Terrain	24 386,00 €	274,00 €	Régularisation du terrain sur lequel a été érigé une maison (non comprise dans l'évaluation); surface bâti trouvé dans Majic, Vérif NP le 27/01/2025
12	2024 P 1069	12/07/2024	Vente/mutation	Mamoudzou Centre et nord	Commune	Particulier	AZ	140	U	7 RUE FEDA NDZAKOU	96	Terrain	26 304,00 €	274,00 €	Régularisation du terrain sur lequel a été érigé deux maisons (64m²+29m²) (non comprise dans l'évaluation); surface bâti trouvé dans Majic, Vérif NP le 27/01/2025
13	2024 P 1070	04/07/2024	Vente/mutation	Mamoudzou Centre et nord	Commune	Particulier	AZ	60	U	10 RUE OMAR COMBO	101	Terrain	27 674,00 €	274,00 €	Régularisation du terrain sur lequel a été érigé une maison (non comprise dans l'évaluation); surface bâti trouvé dans Majic, Vérif NP le 27/01/2025

Valeur moyenne	Valeur médiane	Valeur basse	Valeur haute
191,45 €	203,00 €	30,00 €	405,41 €

Les prix au mètre carré varient entre 30 € et 405,41 €, pour une surface de terrain comprise entre 50 m² et 148 m². Le terrain à évaluer fait 92 m².

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

La valeur moyenne de la zone U est : **191,45 €/M².**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix. La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence.

La parcelle à l'étude affiche une contenance de 92 M².

92 X 191,45 = 17 613,40

Le service retiendra la valeur vénale arrondie de : **18 000 €**

Il est rappelé aux consultants que:

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

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour acheter à un prix supérieur.

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

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

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

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

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

13 - OBSERVATIONS

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

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

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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

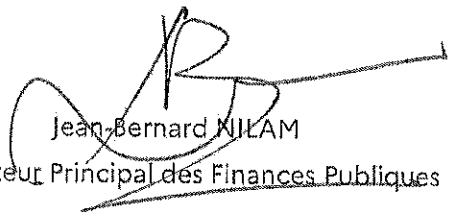
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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

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

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de Mayotte,

Le Responsable du service Local du Domaine



Jean-Bernard NILAM
Inspecteur Principal des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction Régionale des Finances Publiques De Mayotte
Service local du Domaine

6 avenue de la Préfecture
BP 501
97600 MAMOUDZOU

mél. : drfip976.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nicolas PATAY

Réf DS : 21162803
Réf OSE : **2024-97611-85953**

Le 07/01/2025

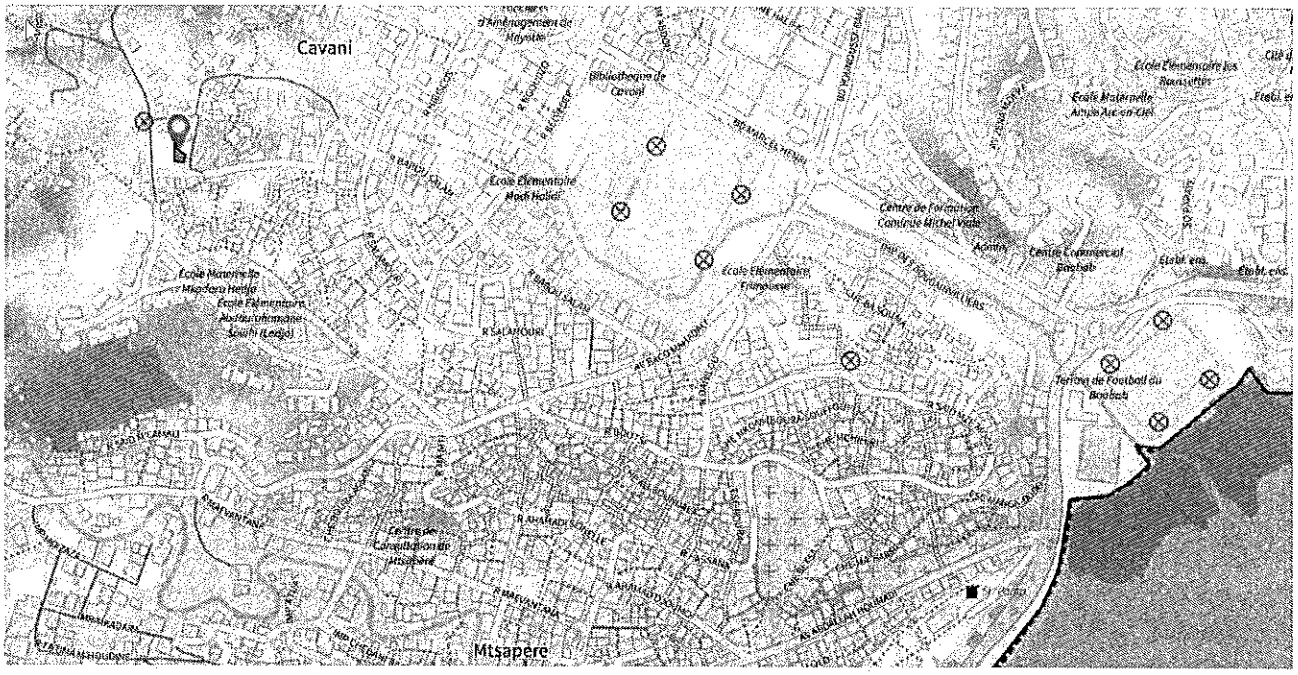
Le Directeur régional des Finances publiques

au

Président du Conseil Départemental

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :	Terrain en zone U
Adresse du bien :	- - CAVANI 97600 MAMOUDZOU (BI 115)
Valeur :	**43 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

de consultation :	26/11/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	26/11/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Cession au profit d'une personne privée

Le procès-verbal de la commission du patrimoine et du foncier, daté du 19 juillet 2023, émet un avis favorable à la vente de la parcelle BI 115, située sur la commune de MAMOUDZOU, au bénéfice de MADI Ourfati. Le numéro de dossier est le 2023-0114.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le terrain se situe dans le nord-est de la ville de MAMOUDZOU, à environ 1,2 km du Centre Commercial Baobab et à environ 2,3 kilomètres de l'hôtel de ville.

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

La commune de MAMOUDZOU se situe dans la partie nord du département. Elle accueille le siège du conseil départemental et la préfecture de MAYOTTE. Elle est depuis 2023 le chef-lieu du département.

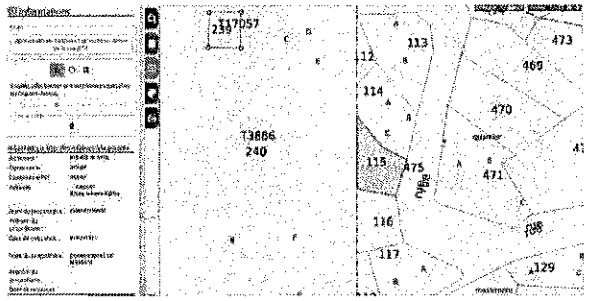
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Supposition d'accès aux réseaux grâce au découpage territorial et à la proximité d'une école maternelle et du stade de cavani . (Aucune information fournie par la consultante.)
Le terrain a accès à la voirie avec la rue Massimoni.

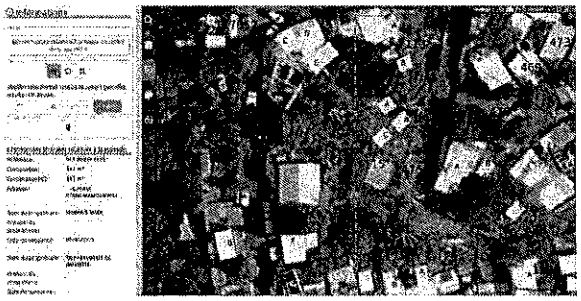
4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Superficie totale de la parcelle (m²)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Présence de bâti (oui/non)
BI	115	MAMOUDZOU	-- CAVANI	143	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	Ub	OUI

Vue Cadastre



Vue Aérienne



4.4. Descriptif du bien

La consultation des applications internes a permis de constater la présence d'un bâtiment. Ce bâtiment n'est pas présent dans la base de données du service foncier et n'a pas fait l'objet d'une évaluation d'office. La consultante ne demande pas l'évaluation du bâtiment. Dès lors, l'évaluation sera faite en tant que terrain nu.

5 – SITUATION JURIDIQUE

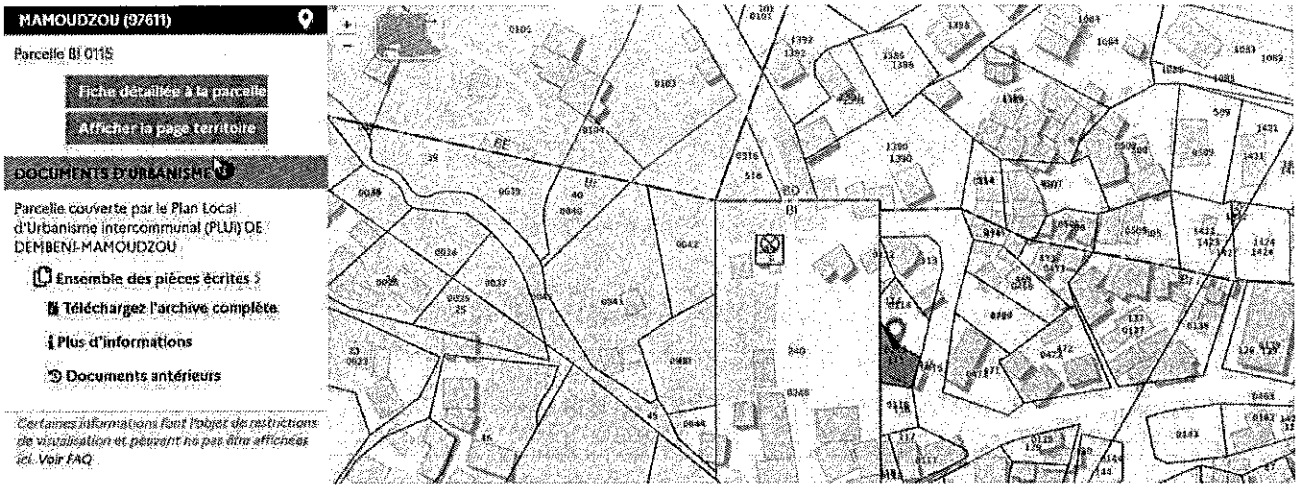
5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : DEPARTEMENT DE MAYOTTE selon nos applications internes

5.2. Conditions d'occupation

Le consultant n'a fourni aucune information

6 - URBANISME



Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

6.1.Règles actuelles

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

UB - ZONE URBAINE RESIDENTIELLE

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

(Pour le surplus, se referer au PLU).

6.2.Date de référence et règles applicables

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de la parcelle à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

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

Les termes de comparaison ont été choisis parmi les mutations à titre onéreux sur des biens catégoriels similaires situés à proximité et datant de cette année.
Par conséquent, l'étude de marché s'est concentrée sur les mutations enregistrées en 2024 de terrains urbanisés sur la commune de MAMOUDZOU.

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

***Termes de comparaison à MAMOUDZOU, en zone U, de terrain nu, en 2024, inférieur à 300 m²**

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

N°	Référence CPI de l'acte	Date	Type d'acte	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage	Adresse	Superficie (S) du terrain de la parcelle en m²	Nature du bien	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PV/S ou si bâti PV/SU)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
1	2024 P 0080	19/12/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Particulier	Particulier	BD	1452	U	Rue Hibiscus	13	Terrain	3 900,00 €	300,00 €	Vente d'un terrain bade IS 5/12/2024
2	2024 P 0104	02/10/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	commune	Particulier	AZ	141	U	Mamoudzou	99	Terrain	2 970,00 €	30,00 €	Vente de terrain sur lequel figure un batiment non inclus IS 3/12/2023
3	2024 P 0615	12/09/2022	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	CDM	Particulier	AY	1178	U	MAMOUDZOU	173	Terrain	173,00 €	1,00 €	Mutation / régularisation à titre gratuit. Vérif SA 02/072024
4	2024 P 0616	12/09/2022	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	CDM	Particulier	AY	1181	U	MAMOUDZOU	181	Terrain	181,00 €	1,00 €	Mutation / régularisation à titre gratuit. Vérif SA 02/07/2024
5	2024 P 0768	04/04/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	CDM	Particulier	AY	1183/1232	U	MAMOUDZOU - BARAKANI	182	Terrain	182,00 €	1,00 €	Mutation / régularisation à titre gratuit. Vérif SA 11/07/2024
6	2024 P 0769	17/04/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	CDM	Particulier	AY	1233	U	MAMOUDZOU - BARAKANI	66	Terrain	66,00 €	1,00 €	Mutation / régularisation à titre gratuit. Vérif SA 11/07/2024
7	2024 P 0794	22/03/2021	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	CDM	Particulier	AY	997	U	MAMOUDZOU	145	Terrain	145,00 €	1,00 €	Mutation / régularisation à titre gratuit. Vérif SA 15/07/2024
8	2024 P 1061	04/07/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Commune	Particulier	AZ	72	U	RUE OMAR COMBO	102	Terrain	27 948,00 €	274,00 €	Régularisation du terrain sur lequel a été érigé une maison (non comprise dans l'évaluation); surface bâti trouvé dans Majic
9	2024 P 1067	24/06/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Commune	Particulier	AZ	79	U	44/46 BD HALIDI	108	Terrain	29 592,00 €	274,00 €	Régularisation du terrain sur lequel a été érigé deux maisons (61m²+27m²) (non comprise dans l'évaluation); surface bâti trouvé dans Majic
10	2024 P 1068	02/07/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Commune	Particulier	AZ	54/55	U	2 / 7471 RUE OMAR COMBO	89	Terrain	24 386,00 €	274,00 €	Régularisation du terrain sur lequel a été érigé une maison (non comprise dans l'évaluation); surface bâti trouvé dans Majic
11	2024 P 1069	12/07/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Commune	Particulier	AZ	140	U	7 RUE FEDA NDZAKOU	96	Terrain	26 304,00 €	274,00 €	Régularisation du terrain sur lequel a été érigé deux maisons (64m²+29m²) (non comprise dans l'évaluation); surface bâti trouvé dans Majic
12	2024 P 1070	04/07/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Commune	Particulier	AZ	60	U	10 RUE OMAR COMBO	101	Terrain	27 674,00 €	274,00 €	Régularisation du terrain sur lequel a été érigé une maison (non comprise dans l'évaluation); surface bâti trouvé dans Majic
13	2024 P 1409	11/07/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Commune	Particulier	BK	1982	U	M'tsapere	203	Terrain	9 055,00 €	44,61 €	Vente d'une parcelle de terrain nu IS 6/12/2024

Les termes 3, 4, 5 ,6 et 7 font référence à des opérations de régularisation foncière. Cette démarche, menée par une autorité territoriale telle que le Conseil départemental de Mayotte, vise à céder des terres à des résidents actuels et passés, leur octroyant ainsi un titre de propriété. Le coût, relativement abordable, est destiné à couvrir les frais liés à la procédure.
En excluant ces termes, nous obtenons les données suivantes pour les 8 termes restants :

Valeur moyenne	Valeur médiane	Valeur basse	Valeur haute
218,08 €	274,00 €	30,00 €	300,00 €

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Les prix au mètre carré varient entre 30 € et 300 €, pour une surface de terrain comprise entre 13 m² et 203 m². Le terrain à évaluer fait 143 m².

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

Le service fait le choix de retenir la valeur haute, car le marché de Mamoudzou-Centre et Nord présente un caractère haussier qui reste tendu, qui plus est. Ce raisonnement est valable pour la zone U très recherchée.

La valeur haute de la zone U sera retenue: **300,00 €/M².**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix. La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence.

La parcelle à l'étude affiche une contenance de 143 M².

143 X 300 = 42 900

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

Il est rappelé aux consultants que:

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

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour acheter à un prix supérieur.

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

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

11 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

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

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de
Mayotte,
L'évaluateur

DRFIP de MAYOTTE
Formation
Tél : 02 69 61 82 76
B.P. 601
MAMOUDZOU
Concours

Hervé SIDIBÉ
Inspecteur des Finances Publiques

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction Régionale des Finances Publiques De Mayotte

Service local du Domaine

6 avenue de la Préfecture
BP 501
97600 MAMOUDZOU

mél. : drfip976.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nicolas PATAY

Réf DS : 21162988
Réf OSE : **2024-97611-85956**

Le 07/01/2025

Le Directeur régional des Finances publiques

au

Président du Conseil Départemental

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :	Terrain en zone U
Adresse du bien :	-- CAVANI 97600 MAMOUDZOU (BD 1162)
Valeur :	**60 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

de consultation :	26/11/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	26/11/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Cession au profit d'une personne privée

Le procès-verbal de la commission du patrimoine et du foncier, daté du 19 juillet 2023, émet un avis favorable à la vente de la parcelle BD 1162, située sur la commune de MAMOUDZOU, au bénéfice de ATTOUMANI Mahamoud. Le numéro de dossier est le 2022-0542.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le terrain se situe dans le nord-est de la ville de MAMOUDZOU, à environ 1,2 km du Centre Commercial Baobab et à environ 2,3 kilomètres de l'hôtel de ville.

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

La commune de MAMOUDZOU se situe dans la partie nord du département. Elle accueille le siège du conseil départemental et la préfecture de MAYOTTE. Elle est depuis 2023 le chef-lieu du département.

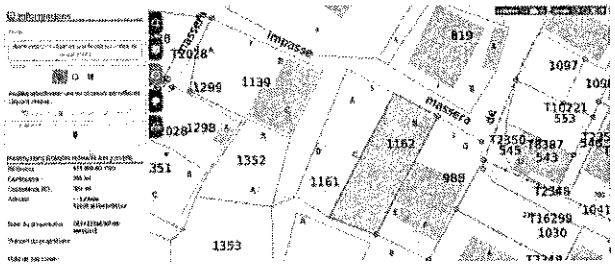
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Supposition d'accès aux réseaux grâce au découpage territorial et à la proximité d'une école maternelle et du stade de cavani . (Aucune information fournie par la consultante.)
Le terrain a accès à la voirie avec la rue Massera.

4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Superficie totale de la parcelle (m²)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Présence de bâti (oui/non)
BD	1162	MAMOUDZOU	--CAVANI	388	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	Ub	OUI

Vue Cadastre



Vue Aérienne



4.4. Descriptif du bien

La consultation des applications internes a permis de constater la présence d'un bâtiment. Ce bâtiment n'est pas présent dans la base de données du service foncier et n'a pas fait l'objet d'une évaluation d'office. La consultante ne demande pas l'évaluation du bâtiment. Dès lors, l'évaluation sera faite en tant que terrain nu.

5 – SITUATION JURIDIQUE

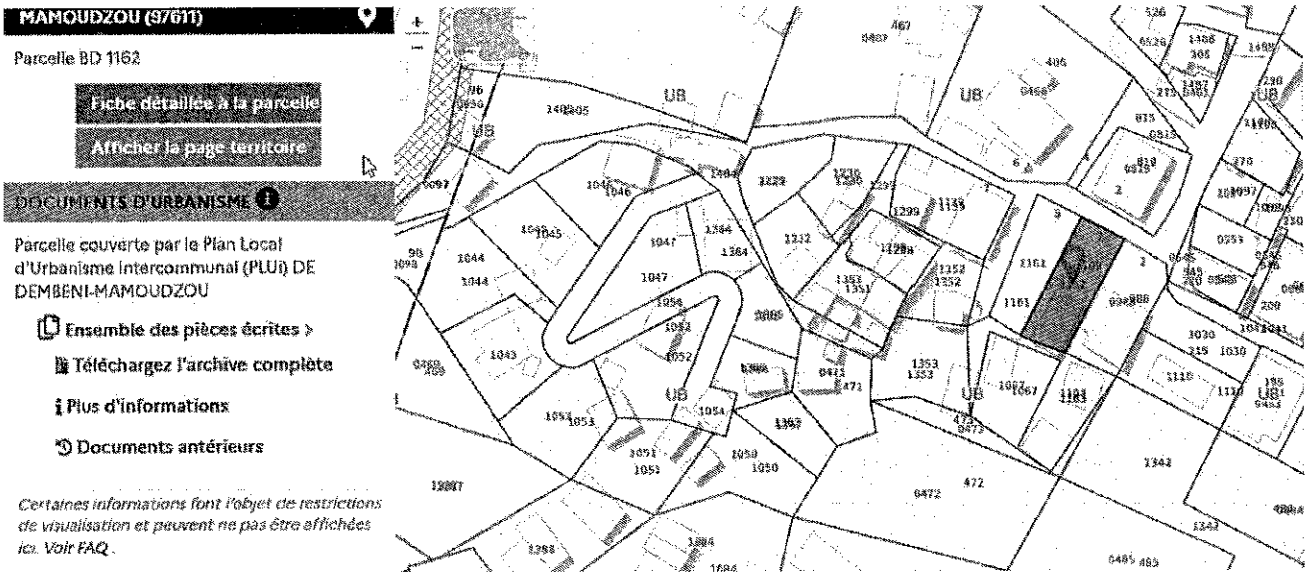
5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : DEPARTEMENT DE MAYOTTE selon nos applications internes

5.2. Conditions d'occupation

Le consultant n'a fourni aucune information

6 - URBANISME



Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

6.1.Règles actuelles

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

UB - ZONE URBAINE RESIDENTIELLE

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

(Pour le surplus, se referer au PLU).

6.2.Date de référence et règles applicables

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de la parcelle à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

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

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

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

***Termes de comparaison à MAMOUDZOU, en zone U, de terrain nu, entre 2022 et 2024, entre 200 m² et 500 m²**

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

N°	Référence CPI de l'acte	Date	Type d'acte	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage	Adresse	Superficie (S) du terrain de la parcelle en m²	Nature du bien	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PV/S ou si bâti PV/SU)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
1	2022 P 0174	22/12/2021	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Particulier	Particulier	AT	701	U	Kawenl	329	Terrain	25 000,00 €	75,99 €	Cession entre particuliers d'un terrain nu. Vérif SH 12/06/2024.
2	2023 P 0532	18/03/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Particulier	Particulier	AN	63	U	Kawenl	298	Terrain	72 500,00 €	243,29 €	Vente d'un terrain nu. Vérif FSM 23/05/2023
3	2023 P 0565	04/04/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Particulier	Particulier	AY	1230	U	BOULEVARD HALIDI SELEMANI	480	Terrain	144 000,00 €	300,00 €	Terrain nu. Vérif RM 27/06/2023
4	2023 P 1122	26/06/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Particulier	Particulier	AY	662	U	BD HALIDI SELEMANI	279	Terrain	55 800,00 €	200,00 €	Vente de terrain, vérif Np le 07/01/2025
5	2023 P 1632	07/11/2023	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Particulier	Particulier	CI	230	U	77 RUE MARKAZE	396	Terrain	23 760,00 €	60,00 €	vente un terrain classé en zone Ub d'une superficie de 396m²sur laquelle a été édifiée par l'ACQUEREUR une construction légère de type « banga »
6	2024 P 1409	11/07/2024	Vente/ mutation	Mamoudzou Centre et nord	Commune	Particulier	BK	1982	U	M'tsapere	203	Terrain	9 055,00 €	44,61 €	Vente d'une parcelle de terrain nu IS 6/12/2024

Valeur moyenne	Valeur médiane	Valeur basse	Valeur haute
153,98 €	137,99 €	44,61 €	300,00 €

Les prix au mètre carré varient entre 44,61 € et 300 €, pour une surface de terrain comprise entre 203 m² et 480 m². Le terrain à évaluer fait 388 m².

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

La valeur moyenne de la zone U est : **153,98 €/M².**

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

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

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

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

13 - OBSERVATIONS

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

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

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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

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

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

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

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de Mayotte,

Le Responsable du service Local du Domaine

Jean-Bernard NILAM

Inspecteur Principal des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix. La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence.

La parcelle à l'étude affiche une contenance de 388 M².

388 X 153,98 = 59 744,24

Le service retiendra la valeur vénale arrondie de **: 60 000 €**

Il est rappelé aux consultants que:

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

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour acheter à un prix supérieur.

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

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction Régionale des Finances Publiques De Mayotte
Service local du Domaine

6 avenue de la Préfecture
BP 501
97600 MAMOUDZOU

mél. : drfip976.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nicolas PATAY

Réf DS : 21320530
Réf OSE : **2024-97604-88555**

Le 20/01/2025

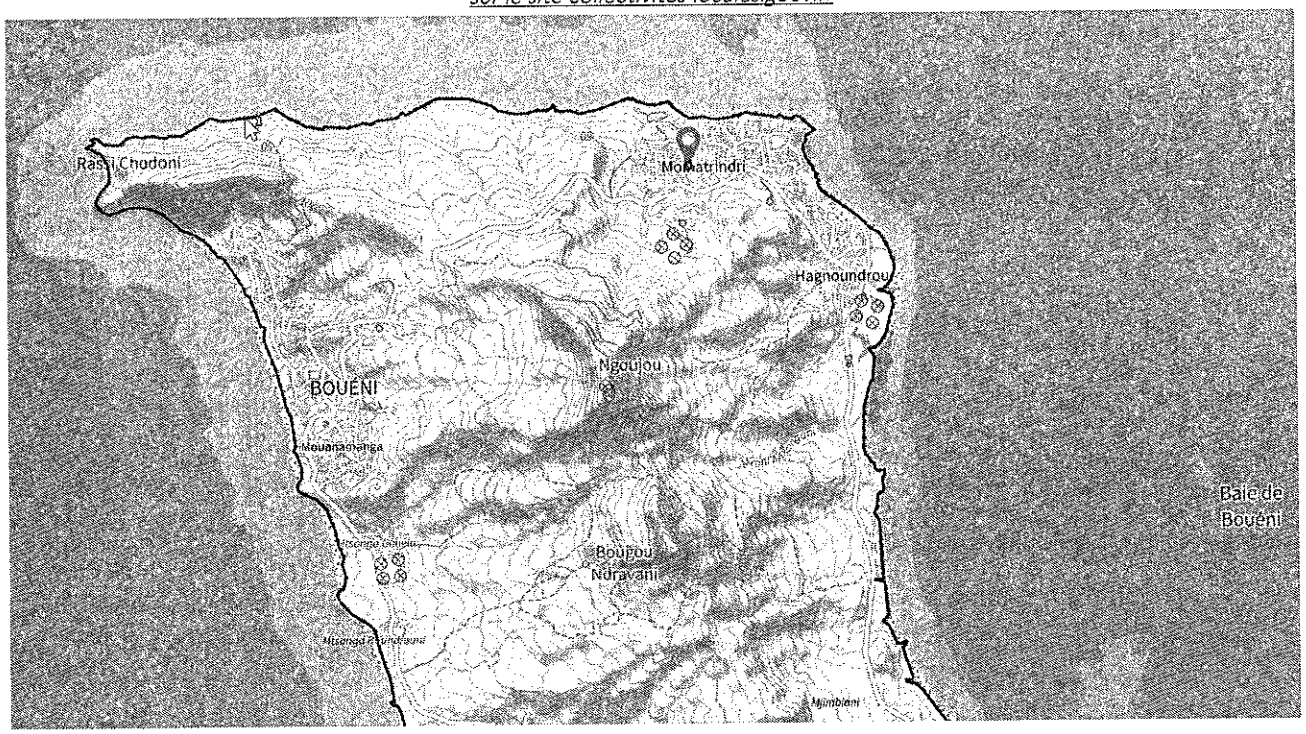
Le Directeur régional des Finances publiques

au

Président du Conseil Départemental

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :	Terrain en zone N et U
Adresse du bien :	- - MOUANATRINDRI 97620 BOUENI (AI 894)
Valeur :	**28 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

de consultation :	05/12/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	05/12/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Cession au profit d'une personne privée

Le procès-verbal de la commission du patrimoine et du foncier, daté du 19 juillet 2023, émet un avis favorable à la vente de la parcelle AI 894, située sur la commune de BOUENI, au bénéfice de ATTOUMANI Mouty Zatté et Daoulati. Le numéro de dossier est le 2022-0404.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le terrain se situe dans le nord-est de la ville de BOUENI, à environ 750 de la plage de Moinatrindri et à environ 2,7 kilomètres de l'hôtel de ville.

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

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

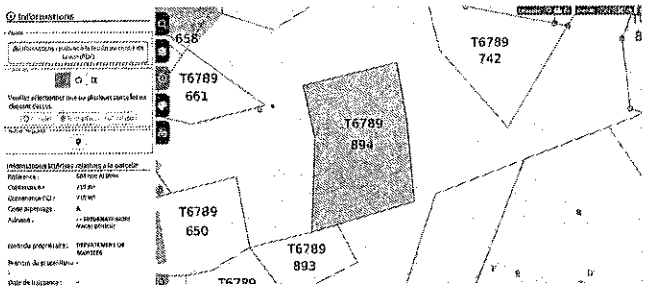
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Supposition d'accès aux réseaux grâce au découpage territorial et à la proximité de la maison de la jeunesse Moinatrindri . (Aucune information fournie par la consultante.)
Le terrain n'a pas accès à une voirie.

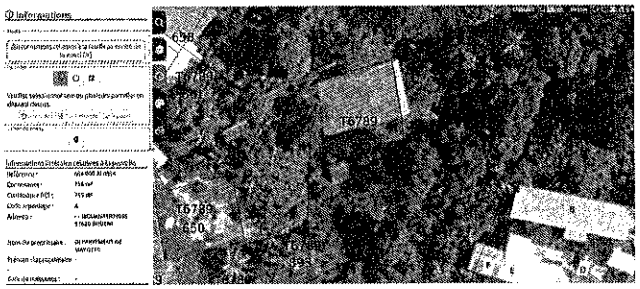
4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Superficie totale de la parcelle (m²)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Présence de bâti (oui/non)
AI	894	BOUENI	-- MOUANATRINDRI	715	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	N : 72 % U : 28 %	Oui

Vue Cadastre



Vue Aérienne



4.4. Descriptif du bien

La consultation des applications internes a permis de constater qu'il y avait deux bâtiments sur la parcelle. Ces bâtiments ne sont pas connus par les services fonciers. La consultante demande uniquement l'évaluation du terrain nu.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

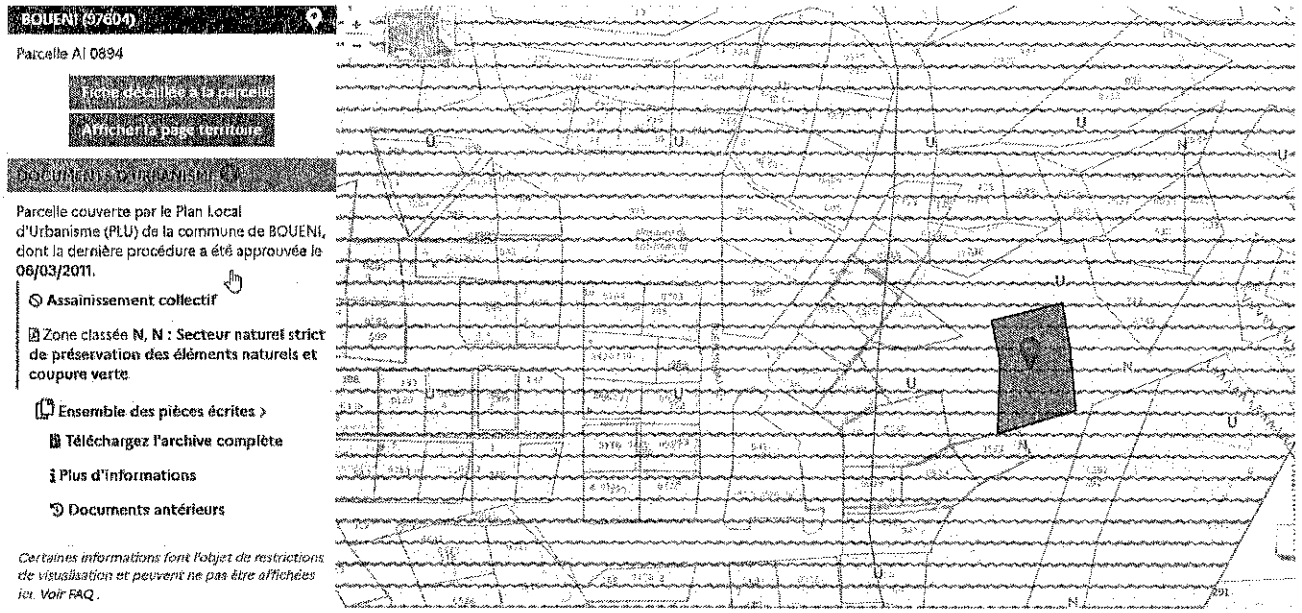
Propriétaire : DEPARTEMENT DE MAYOTTE selon nos applications internes

5.2. Conditions d'occupation

Le consultant n'a fourni aucune information

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

6 - URBANISME



6.1.Règles actuelles

Le plan local d'urbanisme de la commune de BOUENI classe cette parcelle dans les zones N et U. L'évaluation prendra en compte ces deux éléments.

La zone U est une zone urbaine associant habitat, service et activités dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elle correspond au tissu urbain existant des villages.

Les zones naturelles et forestières dites **"zones N"**, correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

(Pour le surplus, se referer au PLU).

6.2.Date de référence et règles applicables

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de la parcelle à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

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

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

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

1-*Termes de comparaison à BOUENI, en zone U , de terrain nu, entre 2022 et 2024, inférieur à 1 000 m²

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

N°	Référence CPI de l'acte	Date	Type d'acte	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage	Adresse	Superficie (S) du terrain de la parcelle en m²	Nature du bien	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PV/S ou si bâti PV/SU)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
1	2022 P 0282	29/12/2021	Vente/ mutation	Bouéni	Particulier	Particulier	AD	862	U	28 Bd Gal de Gaulle	139	Terrain	2 000,00 €	14,39 €	Cession d'une parcelle entre particulier avec un bâti en dur construit sans permis de construire . Vérif SH 21/05/2023.
2	2022 P 0284	29/12/2021	Vente/ mutation	Bouéni	Particulier	Particulier	AD	858	U	2 Rue Mlazabibou	309	Terrain	5 000,00 €	16,18 €	Cession d'une parcelle entre particulier avec un bâti en dur construit sans permis de construire . Vérif SH 21/05/2023.
3	2022 P 0285	31/12/2021	Vente/ mutation	Bouéni	Particulier	Particulier	AD	861	U	28 Bd Gal de Gaulle	164	Terrain	2 500,00 €	15,24 €	Cession d'une parcelle entre particulier avec un bâti en dur construit sans permis de construire . Vérif SH 21/05/2023.
4	2022 P 0636	17/03/2022	Vente/ mutation	Bouéni	Particulier	Particulier	AR	812	U	M'zouazia	500	Terrain	130 000,00 €	260,00 €	Cession d'une parcelle entre particulier . Vérif SH 21/05/2023.
5	2022 P 1547	26/08/2022	Vente/ mutation	Bouéni	Particulier	Particulier	AR	788	U	Mzouazia 97620 Bouéni	404	Terrain	80 800,00 €	200,00 €	Une parcelle de terrain à bâtir issue de la propriété dite « SOUNDIA » . Vérif. AAL, le 11/01/2023.
6	2022 P 1818	17/05/2022	Vente/ mutation	Bouéni	Commune	Particulier	AS	333	U	Majimêouni 97620 Bouéni	255	Terrain	9 817,50 €	38,50 €	Une parcelle de terrain. Vérif. AAL, le 23/01/2023
7	2023 P 0767	25/05/2023	Vente/ mutation	Bouéni	Commune	Particulier	AS	335	U	Majimêouni BOUENI	348	Terrain	13 398,00 €	38,50 €	Vente d'un terrain par une Commune au profit d'un particulier. Vérif RM 28/06/2023
8	2023 P 0768	25/05/2023	Vente/ mutation	Bouéni	Commune	Particulier	AS	316	U	Majimêouni BOUENI	393	Terrain	15 130,00 €	38,50 €	Vente parcelle. Vérif RM 27/06/2023
9	2023 P 0811	07/09/2022	Vente/ mutation	Bouéni	CDM 976	Particulier	AN	223	U	Bambo-Ouest	329	Terrain	329,00 €	1,00 €	Régularisation . Vérif RM 06/07/2023
10	2023 P 1406	03/08/2023	Vente/ mutation	Bouéni	Commune	Particulier	AS	368	U	BOUENI	360	Terrain	1 386,00 €	3,85 €	Vente d'un terrain (présence d'une maison, non mentionnée dans l'acte mais visible au cadastre d'une superficie de 111m²). Vérif OM 03/01/2024
11	2023 P 1872	30/11/2023	Vente/ mutation	Bouéni	Particulier	Particulier	AR	210	U	BD de la république	858	Terrain	32 000,00 €	37,30 €	Vente d'une parcelle de terrain a bâtir IS 5/12/2024
12	2024 P 0079	19/12/2023	Vente/ mutation	Bouéni	Particulier	Société	AP	183	U	Majimeouni	511	Terrain	15 000,00 €	29,35 €	Vente d'une parcelle IS 5/12/2024
13	2024 P 0190	04/03/2024	Vente/ mutation	Bouéni	Particulier	Société	AR	204	U	8 Rue Stambouli Mzouazia	781	Terrain	77 000,00 €	98,59 €	Vente d'une parcelle de terrain nu par un particulier à une entreprise à Boueni pour 77 000 euros. Vérif 17/04/2024
14	2024 P 0219	28/12/2020	Vente/ mutation	Bouéni	CDM	Particulier	AK	105	U	HAGNOUNDROU	165	Terrain	165,00 €	1,00 €	Mutation / régularisation à titre gratuit. Vérif SA 19/07/2024
15	2024 P 0552	28/04/2024	Vente/ mutation	Bouéni	Particulier	Particulier	AK	146	U	chemin Soilihi Binti	156	Terrain	25 000,00 €	160,26 €	Vente d'une parcelle de terrain bâtie d'une construction précaire IS 9/12/2024
16	2024 P 0596	27/04/2024	Vente/ mutation	Bouéni	particulier	particulier	AR	781	U	M'ZOUAZIA	642	Terrain	15 000,00 €	23,36 €	Acte complémentaire d'un acte de vente. Une parcelle de terrain constructible dans la commune de BOUENI. Vérif SA 31/07/2024

Les termes 9 et 14 font référence à des opérations de régularisation foncière. Cette démarche, menée par une autorité territoriale telle que le Conseil départemental de Mayotte, vise à céder des terres à des résidents actuels et passés, leur octroyant ainsi un titre de propriété. Le coût, relativement abordable, est destiné à couvrir les frais liés à la procédure.

En excluant ces termes , nous obtenons les données suivantes pour les 14 termes restants :

Valeur moyenne	Valeur médiane	Valeur basse	Valeur haute
69,57 €	37,90 €	3,85 €	260,00 €

Les prix au mètre carré varient entre 3,85 € et 260 €, pour une surface de terrain comprise entre 139 m² et 858 m².

2-*Termes de comparaison à BANDRELE, BOUENI, CHIRONGUI, KANI KELI en zone N , de terrain nu, entre 2022 et 2024, inférieur à 1 000 m²

L'absence de termes sur la commune de BOUENI nous a conduits à élargir le périmètre de l'étude aux communes faisant partie de la communauté de communes du sud de MAYOTTE.

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

Les termes 3 et 7 présentent un double zonage. Par conséquent, ils ne seront pas pris en compte dans cette étude.

En excluant ces termes , nous obtenons les données suivantes pour les 9 termes restants :

Valeur moyenne	Valeur médiane	valeur basse	Valeur haute
27,65 €	24,96 €	10,03 €	57,50 €

Les prix au mètre carré varient entre 10,03 € et 57,50 €, pour une surface de terrain comprise entre 200 m² et 601 m².

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

N°	Référence CPI de l'acte	Date	Type d'acte	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage	Adresse	Superficie	Nature du bien	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PV/S ou si bâti PV/SU)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
1	2022 P 0235	30/12/2021	Vente/ mutation	Bandrélé	Particulier	Particulier	AH	1044	N	Nyambadao	400	Terrain	14 000,00 €	35,00 €	Cession d'une parcelle de terrain avec PV de bornage et constitution d'une servitude. Vérif SH du 16/05/2023.
2	2022 P 0304	11/01/2022	Vente/ mutation	Bandrélé	Particulier	Particulier	AH	756	N	Nyambadao	200	Terrain	11 500,00 €	57,50 €	Cession d'une parcelle de terrain avec PV de bornage et constitution d'une servitude. Vérif SH du 16/05/2023.
3	2022 P 1876	31/08/2022	Vente/ mutation	Bandrélé	Particulier	Particulier	AH	993	N	Nyambadao	300	Terrain	12 000,00 €	40,00 €	Une parcelle de terrain non constructible issue de la propriété dite « BAHATI YA BOTRO II », classée à 60 % en zone Ne et à 40 % en zone A) Vérif. AAL, le 24/01/2023
4	2022 P 2033	04/11/2022	Vente/ mutation	Bandrélé	Particulier	Particulier	AB	204	N	Nyambadao	601	Terrain	15 000,00 €	24,96 €	Une parcelle de terrain nu AAL, le 27/01/2023
5	2022 P 2085	10/11/2022	Vente/ mutation	Bandrélé	Particulier	Particulier	AH	1033	N	Nyambadao	214	Terrain	4 500,00 €	21,03 €	Un terrain nu classé en zone Ne AAL, le 27/01/2023
6	2023 P 0073	22/12/2022	Vente/ mutation	Bandrélé	Particulier	Particulier	AH	1035-1036	N	Nyambadao	350	Terrain	6 000,00 €	17,14 €	Terrain nu. Vérif FSM 11/05/2023
7	2023 P 1295	04/08/2023	Vente/ mutation	Bandrélé	Particulier	Particulier	AH	719	N	NYAMBADAO 97660 BANDRELE	500	Terrain	20 000,00 €	40,00 €	Un terrain nu classé en zone A 47 % et pour une partie en zone Ne 53 % Vérif. OM 09/11/2023
8	2023 P 1303	11/08/2023	Vente/ mutation	Bouéni	Particulier	Particulier	AC	711	N	VILLAGE DE BOUENI	399	Terrain	4 000,00 €	10,03 €	D'après l'acte, vente d'un terrain classé en zone NP « secteur naturel stric e préservation des espaces remarquables des secteurs affectés par des risques naturels. Vérif OM 9/11/2023
9	2023 P 1428	06/09/2023	Vente/ mutation	Bandrélé	Particulier	Particulier	AH	1034	N	Nyambadao	418	Terrain	7 000,00 €	16,75 €	Terrain nu classé en zone NE. Vérif OM 25/10/2023
10	2024 P 0028	19/12/2023	Vente/ mutation	Bandrélé	Particulier	Particulier	AH	1031	N	Nyambadao	479	Terrain	14 000,00 €	29,23 €	Vente d'une parcelle de terrain non constructible IS 5/12/2024
11	2024 P 0030	29/15/2023	Vente/ mutation	Bandrélé	Particulier	Particulier	AC	643	N	Sakouli	403	Terrain	15 000,00 €	37,22 €	Vente d'une parcelle de terrain non constructible IS 10/12/2024

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

La valeur moyenne de la zone U est : **69,57 €/M².**
La valeur moyenne de la zone N est : **27,65 €/M².**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix. La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence.

La parcelle à l'étude affiche une contenance de 715 M².

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Superficie totale de la parcelle (m²)	Superficie parcelle impactée (m²)	Prix au m²	Total
AI	894	715	514,8	27,65	14 234,22 €
			200,2	69,57	13 927,91 €
		Total	**715**	**Total**	**28 162,13 €**

Le service retiendra la valeur vénale arrondie de **: 28 000 €**

Il est rappelé aux consultants que:

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

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour acheter à un prix supérieur.

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

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

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

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

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

13 - OBSERVATIONS

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

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

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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

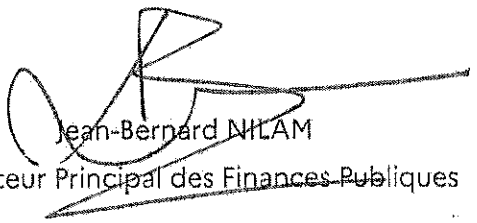
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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

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

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de Mayotte,

Le Responsable du service Local du Domaine



Jean-Bernard NILAM
Inspecteur Principal des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction Régionale des Finances Publiques De Mayotte
Service local du Domaine

6 avenue de la Préfecture
BP 501
97600 MAMOUDZOU

mél. : drfip976.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nicolas PATAY

Réf DS : 27194781
Réf OSE : **2025-97602-75813**

Le 21/10/2025

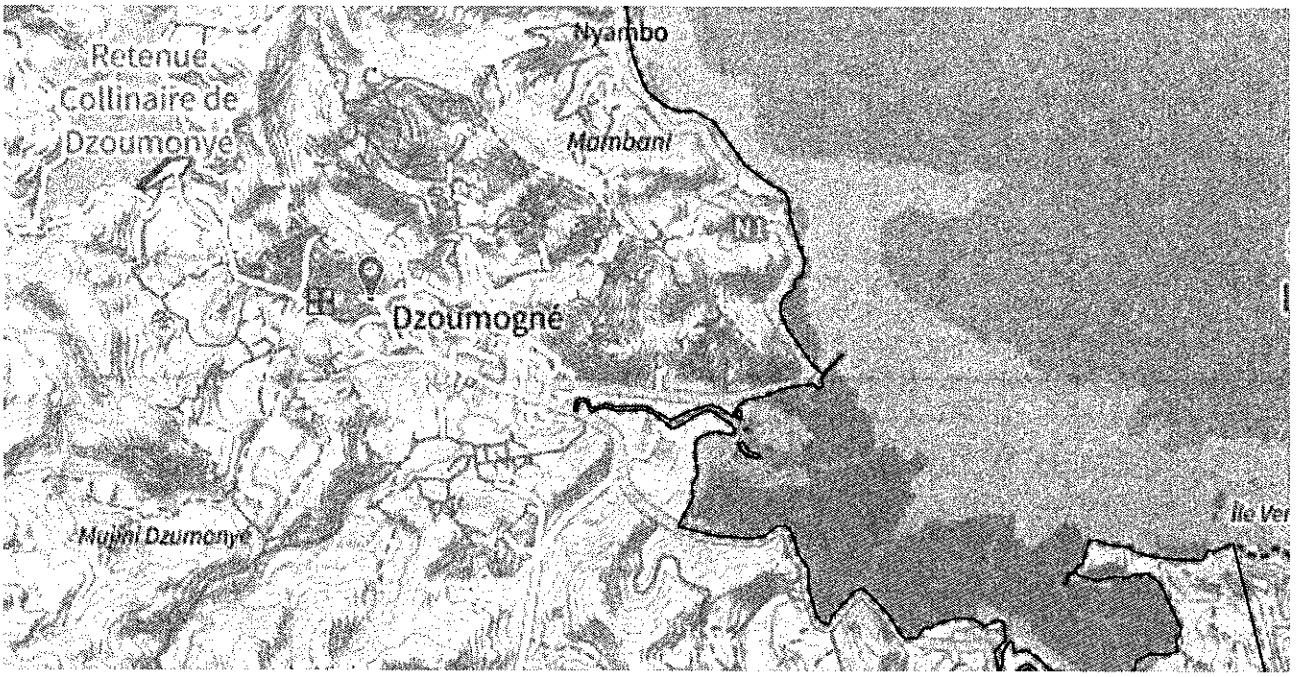
Le Directeur régional des Finances publiques

au

Président du Conseil Départemental

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :	Terrains en zone U cadastrée AV 651 et 652
Adresse du bien :	- IMP MATRA 97650 BANDRABOUA
Valeur :	**17 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

de consultation :	16/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	16/10/2025

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 :	

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

Le procès-verbal de la Commission du patrimoine et du foncier, daté du 6 octobre 2021, émet un avis favorable en faveur d'une acquisition pour le bénéfice de M. ABDOU Assani. Il n'y a pas de références cadastrales, mais un numéro de dossier, soit 2006-0104.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les terrains se trouvent dans le nord-est de la ville de BANDRABOUA, à environ 450 mètres de l'hôpital de Dzoumogne et à environ 3,8 km de la mairie.

La commune de BANDRABOUA est localisée dans la partie nord du département. Elle appartient à la communauté d'agglomération du Grand Nord de Mayotte (CAGNM).

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

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

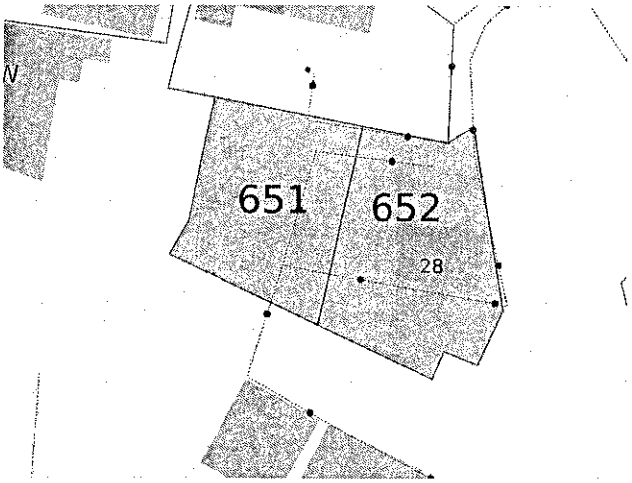
Hypothèse d'accès aux réseaux grâce au découpage territorial et au fait que les terrains se trouvent dans une zone résidentielle (aucune information fournie par la consultante).

Les parcelles bénéficient d'un accès direct à l'impasse Matra.

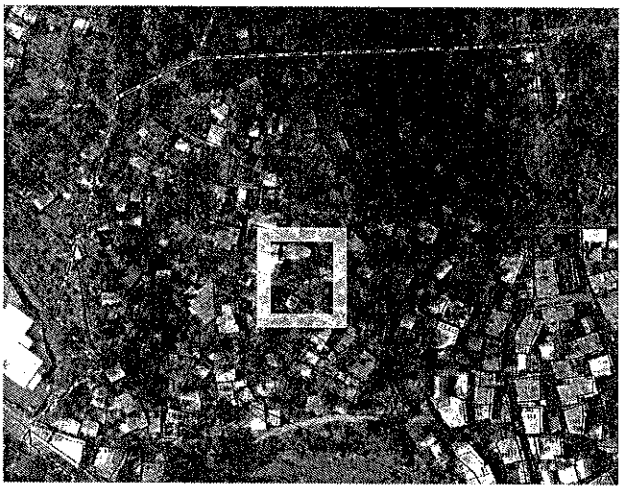
4.3. Références cadastrales

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Commune	Adresse	Superficie totale de la parcelle (m²)	NOM DU PROPRIETAIRE	Zonage PLU	Présence de bâti (oui/non)
AV	651	BANDRABOUA	- IMP MATRA	147	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	Ua	Non
AV	652	BANDRABOUA	28 IMP MATRA	179	DEPARTEMENT DE MAYOTTE	Ua	Oui
			Total	326			

Vue Cadastre



Vue Aérienne



4.4. Descriptif du bien

Il s'agit de deux terrains qui couvrent une superficie totale de 326 m². La parcelle AV 652 comprend un bâtiment de type précaire.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Selon nos applications internes, le DÉPARTEMENT DE MAYOTTE est propriétaire de ces parcelles.

5.2. Conditions d'occupation

La consultante indique que le bien est libre.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

6 - URBANISME

BANDRABOUA (97602)

Parcelle AV 0652

Fiche détaillée à la parcelle

Afficher la page territoire

DOCUMENTS D'URBANISME

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de BANDRABOUA, dont la dernière procédure a été approuvée le **03/04/2015.**

Zone classée **Ua, Ua : Secteurs qui correspondent aux espaces urbanisés des villages exempts d'un quelconque aléa naturel et situés hors de la Bande Littorale**

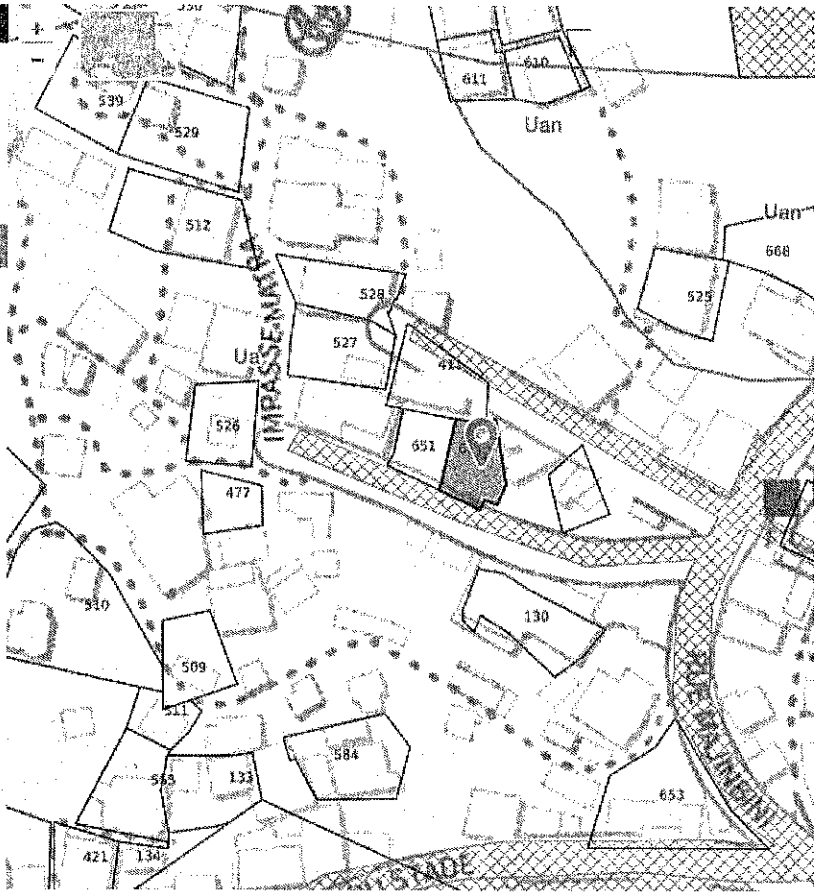
Ensemble des pièces écrites

Téléchargez l'archive complète

Plus d'informations

Documents antérieurs

Certaines informations font l'objet de restrictions de visualisation et peuvent ne pas être affichées ici. Voir FAQ.



6.1.Règles actuelles

Le plan local d'urbanisme de la commune de Bandraboua classe les parcelles dans les zones urbaines.

TITRE 2 - 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 :
- Les secteurs repérés par les lettres Ua qui correspondent aux espaces urbanisés des villages exempts d'un quelconque aléa naturel et situés hors de la Bande Littorale.

(Pour le surplus, se référer au PLU).

https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/a4395578c99df40d4bc7cfd91989576b/download-file/97602_reglement_20150403.pdf

6.2.Date de référence et règles applicables

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de la parcelle à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

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

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

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

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

1-*Termes de comparaison à BANDRABOUA, en zone U, de terrain nu, entre 2023 et 2025

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

N°	Référence CPI de l'acte	Date	Vente/ mutation	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage	Adresse	Superficie	Terrain	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m² (PV/S ou si bâti PV/SU)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
1	2023 P 0197	30/01/2023	Vente/mutation	Bandraboua	l'État Français	Particulier	AO	89	U	23 RUE KOUROUGNATS OU	297	Terrain	18 295,80 €	61,60 €	Vente d'une parcelle de terrain NP le 14/04/2025
2	2023 P 0226	18/01/2023	Vente/mutation	Bandraboua	l'État Français	Particulier	AN	567	U	25 RLE OILI BACAR	167	Terrain	4 843,00 €	29,00 €	Vente d'une parcelle de terrain NP le 14/04/2025
3	2023 P 0647	16/03/2023	Vente/mutation	Bandraboua	l'État Français	Particulier	AI	173	U	- RLE AHAMADA GOBO	287	Terrain	9 184,00 €	32,00 €	Vente d'une parcelle de terrain NP le 18/04/2025
4	2023 P 1059	20/06/2023	Vente/mutation	Bandraboua	l'État Français	Particulier	AN	623	U	- RUE BACARI DJOUMOI	307	Terrain	21 276,00 €	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	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 1450	04/07/2023	Vente/mutation	Bandraboua	l'État Français	Particulier	AN	93	U	94 RUE AMIR RIDJALI	326	Terrain	19 761,00 €	60,59 €	Vente d'une parcelle de terrain ; NP le 28/08/2025
7	2023 P 1658	06/11/2023	Vente/mutation	Bandraboua	EPFAM	Société	AX	224	U	DZOUMOGNE	1172	Terrain	18 295,00 €	15,61 €	Vente d'un terrain nu Vérif. OM 06/12/2023
8	2024 P 1845	25/09/2024	Vente/mutation	Bandraboua	l'État Français	Particulier	AI	521	U	182 RUE MAHAFIDHOU	241	Terrain	12 890,00 €	53,49 €	Vente d'une parcelle de terrain ; NP le 22/09/2025
9	2024 P 1762	30/10/2024	Vente/mutation	Bandraboua	Particulier	Particulier	AO	306	U	Rue belle vue	300	Terrain	13 000,00 €	43,33 €	Vente d'une parcelle de terrain nu IS 31/01/2025
10	2025 P 0126	03/12/2024	Vente/mutation	Bandraboua	l'État Français	Particulier	AN	224	U	94 RUE CAVANI	289	Terrain	20 592,00 €	71,26 €	Vente d'une parcelle de terrain ; NP le 28/08/2025

Le calcul d'une première moyenne des prix au mètre carré a permis d'écarter les termes 5 et 7, car ils présentaient une différence négative supérieure à 50 %.

Pour ce qui est des 8 termes restants, voici les données statistiques :

Valeur moyenne	Valeur médiane	Valeur basse	Valeur haute
52,57 €	57,04 €	29,00 €	71,25 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

Les prix au mètre carré se situent entre 29 € et 71,25€ pour des terrains de 167 m² à 326 m².

On peut observer que le marché immobilier de la zone urbaine est principalement porté par l'État.

La valeur moyenne de la zone U est de **52,57 €/m²**

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix. La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence.

Section cadastrale	Numéro de parcelle	Superficie totale de la parcelle (m²)	Prix au m²	Total
AV	651	147	52,57 €	7 727,79 €
AV	652	179	52,57 €	9 410,03 €
	Total	**326**	**Total**	**17 137,82 €**

Le service retiendra la valeur vénale arrondie de : **17 000 €**

Il est rappelé aux consultants que:

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

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour acheter à un prix supérieur.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % permettant au consultant de vendre sans justification particulière jusqu'à un montant minimum de 15 000 €, arrondi.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables, sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

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

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

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

11 - 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.

12 - 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 chef de la division PIE



Jean-Bernard NILAM

Administrateur Adjoint des Finances Publiques



L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

REPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DE MAYOTTE

DGA Aménagement Territorial et Développement Durable

Direction des Affaires Foncières et Urbanisme

Service Gestion du Domaine

Mamoudzou, le 24 octobre 2023

Procès-verbal de la Commission du Patrimoine et du Foncier
24 octobre 2023 (Salle de réunion de la DRH du Conseil Départemental)

Les membres titulaires

☑Monsieur Salime MDERE : 1er Vice-Président, Président de la CPF, Conseiller Départemental de BOUENI
☑Monsieur Ali OMAR : 3ème Vice-Président, Conseiller Départemental de DZAOUDZI
☑Monsieur Saindou ATTOUMANI : Conseiller Départemental de OUANGANI
☐Monsieur Abdoul KAMARDINE : Conseiller Départemental de MTZAMBORO

Les représentants des services

☑Madame APEA Nielsen : Directrice adjointe de la DAFU
☑Madame Zaharay EL-ANZIZE : Cheffe du Service Gestion du Domaine, par Intérim DAFU
☑Madame Routoubati KAISSI : Cheffe adjoint du Service Gestion du Domaine, DAFU
☐Madame Mariame ABDOU : Secrétaire CPF, Service Gestion du Domaine, DAFU
☑Madame Haloua MIKIDADI : Secrétaire CPF, Service Gestion du Domaine, DAFU
☑Monsieur Said NOUSSOURA : Chef adjoint du Service Brigade Foncière, DAFU
☐Monsieur Nourdine MADI : Service de la Brigade Foncière, DAFU
☑Monsieur Rafflon ATTOUMANI : Service de la Brigade Foncière, DAFU

Les communes

☐ACOUA
☑BANDRABOUA
☑BANDRELE
☐BOUENI
☐CHICONI
☑CHIRONGUI
☐DEMBENI
☐DZAOUDZI-LABATTOIR
☐KANI-KELI
☑KOUNGOU
☐MAMOUDZOU
☐MTSANGAMOUJI
☑MTZAMBORO
☑OUANGANI
☐PAMANDZI
☑SADA
☐TSINGONI

Les intercommunalités

☐CADEMA
☑CC Sud Madame Pauline PREVOT : Directrice des services techniques
☐3CO
☐CAGNM
☐CCPT

Autres

☐

Début de la séance : 9 heures 45

Monsieur Saindou ATTOUMANI ouvre la séance en entamant l'examen des dossiers.

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

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

1 – Examen des dossiers du Service Gestion du Domaine

COMMUNE D'ACOUA

DEMANDES DE REGULARISATION, D'ACQUISITION OU DE LOCATION

Remarque : la commune n'était pas représentée, les deux dossiers inscrits sont reportés en prochaine CPF

COMMUNE DE BANDRABOUA

DEMANDES DE REGULARISATION, D'ACQUISITION OU DE LOCATION

- Dossier 2021-0148 AHAMADI Anthoumani
  - Avis favorable pour une régularisation de la parcelle de terrain urbain sise à Bandrabouat cadastrée AM 58 du terrain non titré d'une superficie de 192 m^2
- Dossier 2021-0347 MCHIDRA Attoumani et ses enfants
  - Avis Favorable pour une vente des parcelles de terrain rural sises à Dzoumogné cadastrées AT 119 B du terrain titré N° 361 d'une superficie de 20105 m^2
- Dossier 2021-0574 ATTOUMANI Mouhamadi
  - Avis Favorable pour une régularisation de la parcelle de terrain rural sise à Dzoumogné cadastrée AP 165 du terrain non titré d'une superficie de 1376 m^2
- Dossier 2022-0031 AHAMADA Sadanati
  - Avis Favorable pour une régularisation de la parcelle de terrain urbain sise à Bandraboua cadastrée AP 141 du terrain non titré d'une superficie de 711 m^2
- Dossier 2022-0032 AYOUBA Anrifachadi
  - Avis favorable pour une régularisation de la parcelle de terrain urbain sise à Bandraboua cadastrée AP 138 du terrain non titré d'une superficie de 1517 m^2,
- Dossier 2022-0033 AYOUBA Daroussi
  - Avis Favorable pour une régularisation de la parcelle de terra in urbain sise à Bandraboua cadastrée AP 140 du terrain non titré d'une superficie de 711 m^2
- Dossier 2022-0043 MADI Liyaoutha
  - Ajourné pour une vente de la parcelle de terrain urbain sise à Dzoumogné cadastrée AS 172 du terrain titré N° 361 d'une superficie de 300 m^2
    Demande de précision par la commune
- Dossier 2022-0044 MADI Bilkisse
  - Ajourné pour une régularisation de la parcelle de terrain urbain sise à Dzoumogné cadastrée AS 173 du terrain titré N° 361 d'une superficie de 368 m^2
    Demande de précision sur le lien de famille
- Dossier 2022-0045 MADI Moudjahidin
  - Ajourné pour une régularisation de la parcelle de terrain Urbain sise à Dzoumogné cadastrée AS 170 du terrain titré N° 361 d'une superficie de 300 m^2
    Demande de précision sur l'attestation de désistement
- Dossier 2022-0421 ALI Nouzouhati et Consorts
  - Avis favorable pour une vente des parcelles de terrain urbain sises à Dzoumogné cadastrées 224 A et Bl 183 C des titres N° 4597 ET 1690 d'une superficie de 1313 m^2
- Dossier 2022-0455 NAKIM ANZILZNE Ibrahim
  - Avis favorable pour une vente des parcelles de terrain urbain sises à Dzoumogné cadastrées AS 184 A et AS 232 A du terrain titré N° 361 d'une superficie de 569 m^2,

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

- Dossier 2022-0461 MMOUSSA ASSKANI et CHIFFAY Dholmourati
  - Ajourné pour une régularisation de la parcelle de terrain urbain sise à Mitséni/BANDRABOUA cadastrée BL 134 A du terrain titré N° 1690 d'une superficie de 354 m²
    Mise en attente du jugement du Tribunal

- Dossier 2022-0474 HASSANI Nourou-Satifatou
  - Avis favorable pour une vente des parcelles de terrain urbain sises à Dzoumogné cadastrées AW123 et AW 520 du terrain titré N° 1664 d'une superficie de 334 m²

- Dossier 2022-0477 BOURA Soyha
  - Avis favorable pour une vente de la parcelle de terrain urbain sise à Bouyouni cadastrée BL 11 A du terrain titré N° 1690 d'une superficie de 172 m²
    Sous réserve d'un DA terrain situé à coté d'une ravine, à vérifier par la Brigade Foncière

- Dossier 2022 – 0529 DANIEL Bourhane
  - Avis favorable pour une vente de la parcelle de terrain agricole sise à Dzoumogné cadastrée BE 2a du terrain titré N° 1690 d'une superficie de 7630 m²

- Dossier 2022-0092 DAOUD Marie, El Djanat
  - Avis favorable pour une vente des parcelles de terrain urbain sises à Dzoumogné cadastrées AV 513 A et AV 595 A du terrain titré 361 d'une superficie de 163 m²

- Dossier 2023-0099 RAFION Hayria
  - Classer sans suite pour une vente de la parcelle de terrain rural sise à Dzoumogné cadastrée AS 101 du terrain titré N° 361 d'une superficie de 1500 m²

- Dossier 2023-0100 Anlbyal
  - Classer sans suite pour une vente de la parcelle de terrain rural sise à Dzoumogné cadastrée AS 102 du terrain titré N° 361 d'une superficie de1589 m²

- Dossier 2023-101 RAFION Zaharay
  - Classer sans suite pour une vente de la parcelle de terrain rural sise à Dzoumogné cadastrée AS 100 du terrain titré N° 361 d'une superficie de 2358 m²

- Dossier 2023-0102 RAFION Daïbadji
  - Classer sans suite pour une vente de la parcelle de terrain rural sise à Dzoumogné cadastrée AS 0099 du terrain titré N° 361 d'une superficie de 2386 m²

- Dossier 2023-0103 RAFION Solfia
  - Classer sans suite pour une vente de la parcelle de terrain rural sise à Dzoumogné cadastrée AS 98 du terrain titré N° 361 d'une superficie de 2652 m²

- Dossier 2023-0104 RAFION El Hazadi
  - Classer sans suite pour une vente de la parcelle de terrain rural sise à Dzoumogné cadastrée AS 97 du terrain titré N° 361 d'une superficie de 1996 m²

- Dossier 2023-0105 RAFION Ridjali
  - Classer sans suite pour une vente de la parcelle de terrain rural sise à Dzoumogné cadastrée AS 95 du terrain titré N° 361 d'une superficie de 1931 m²

- Dossier 2023-0109 SAINDOU Nadhiri
  - Avis favorable pour une régularisation de la parcelle de terrain rural sise à Handréma cadastrée AD 709 C du terrain non titré d'une superficie de 654 m²

- Dossier 2023-0110 SAINDOU Olkidi
  - Avis favorable pour une régularisation de la parcelle de terrain rural sise à Handréma cadastrée AD 709 B du terrain non titré d'une superficie de 638 m²

Direction des Affaires Foncières et Urbanisme - Conseil Départemental de Mayotte
BP 101 - 97600 Mamoudzou – 0269 66 12 17

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

- Dossier 2023-0111 SAINDOU Fakihi
  - Avis favorable pour une régularisation de la parcelle de terrain rural sise à Handréma cadastrée AD 709 B du terrain non titré d'une superficie de 658 m²

- Dossier 2023-0112 SAINDOU Mandhui
  - Avis favorable pour une régularisation de la parcelle de terrain rural sise à Handréma cadastrée AD 709 A du terrain non titré d'une superficie de 941 m²

- Dossier 2023-0119 MAJANI Moicondro, Nafissa
  - Avis favorable pour une vente de la parcelle de terrain urbain sise à Dzoumogné cadastrée AV 595 A du terrain titré N° 361d'une superficie de 270 m²

- Dossier 2023-0195 MARION Jacques, Eugène
  - Avis favorable pour une régularisation de la parcelle de terrain rural sise à Dzoumogné cadastrée AT 62 du terrain titré N° 1690 d'une superficie de5389 m²

- Dossier 2023-0320 MCHANGAMA Abchi, Ben
  - Avis favorable pour une vente de la parcelle de terrain urbain sise à Dzoumogné cadastrée AV 550 du terrain titré N° 361 d'une superficie de 194 m²

COMMUNE DE BANDRELE

DEMANDES D'ACQUISITION ET DE LOCATION

- Dossier 2018-0031 AMANA Chaharani
  - Avis favorable pour une vente des parcelles de terrain urbain sises à Mtsamoudzou cadastrées AY 44 B, BL 48 B, AY 51 B, et BL 51 B du terrain titré N° 6004d'une superficie de 1793 m²

- Dossier 2019-0089 SOULAIMANA MADI Fatima
  - Avis favorable pour une régularisation des parcelles de terrain urbain sises à Bandrélé cadastrées AL 76 et AL 77 du terrain titré N° 586 d'une superficie de 200 m²
    (Sous réserve de l'attestation du désistement)

- Dossier 2021-0045 BOURA MIRADJI Raïna
  - Avis favorable pour une vente de la parcelle de terrain rural sise à Mtsamoudou cadastrée BL 42 C du terrain titré N° 6004 d'une superficie de 794 m²

- Dossier 2021-0045 bis BOURA MIRADJI Mahamouda
  - Avis favorable pour une vente de la parcelle de terrain rural sise à Mtsamoudou cadastrée BL 42 A du terrain titré N° 6004 d'une superficie de 794 m²

- Dossier 2023-0297 ABDALLAH Abdoul Anziz et ABDALLAH Houmadi yOUSSOUF
  - Avis favorable pour une vente des parcelles de terrain rural sises à Bandrélé cadastrées AB 55 et AB 66 du terrain titré N° 1110 d'une superficie de 62769 m²
    (Sous réserve d'un DA pour extraire la partie de zone à risque)

COMMUNE DE BOUENI
DEMANDES D'ACQUISITION ET DE LOCATION

Remarque : Aucun dossier n'a été inscrit à cette CPF

COMMUNE DE CHICONI
DEMANDES D'ACQUISITION ET DE LOCATION

Remarque : Aucun dossier particulier n'a été inscrit à cette CPF

COMMUNE DE CHIRONGUI

DEMANDES DE REGULARISATION, D'ACQUISITION OU DE LOCATION

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

- Dossier 2011-0309 DAHILOU Chadia et Consorts
  - Avis favorable pour une régularisation des parcelles de terrain urbain sises à Chirongui cadastrées AV 475 et AV 534 du terrain non titré d'une superficie de 342 m²

- Dossier 2016-0271 LOUTOUFI Faissoili et Consorts
  - Avis favorable pour une régularisation de la parcelle de terrain rural sise à Tsimkoura cadastrée AY 8 A du terrain non titré d'une superficie de 4386 m²

- Dossier 2022-0448 TOUFAILI Moinamaoulida
  - Avis favorable pour une régularisation de la parcelle de terrain urbain sise à Malamani cadastrée AR 146 du terrain titré N° 4046 d'une superficie de 251 m².

- Dossier 2022-0449 TOUFAILI Thouraya
  - Avis favorable pour une régularisation de la parcelle de terrain urbain sise à Malamani cadastrée AR 159 du terrain titré N° 4027 d'une superficie de 312 m².

- Dossier 2022-0450 TOUFAILI Cmilla Moichoura
  - Avis favorable pour une régularisation de la parcelle de terrain urbain sise à Malamani cadastrée AR 142 du terrain titré N° 4027 d'une superficie de 311 m²

- Dossier 2023-0121 MADI TAOIDOUDOU
  - Avis favorable pour une vente des parcelles de terrain agricole sises à Poroani cadastrées AC 967 A et AC 987 A du terrain titré N° 1675 d'une superficie de 1169 m².

COMMUNE DE DEMBENI

Remarque : la commune n'étant pas représentée, les dix-neuf dossiers inscrits sont reportés en prochaine CPF

COMMUNE DE DZAOUDZI-LABATTOIR

DEMANDES DE REGULARISATION, D'ACQUISITION OU DE LOCATION

Remarque : la commune n'étant pas représentée, les deux dossiers inscrits sont reportés en prochaine CPF

COMMUNE DE KANI-KELI

DEMANDES DE REGULARISATION, D'ACQUISITION OU DE LOCATION

- Dossier 2019-0010 MOUSSA MCOLO Ramlati et Consorts
  - Avis favorable pour une régularisation des parcelles de terrain rural sises à Kani-kéli cadastrée AT 39 B et AT 65 B du terrain non titré d'une superficie de 1784 m².

- Dossier 2022-0066 ATTOUMANI HAMIDOUNI Nizari
  - Avis favorable pour une régularisation de la parcelle de terrain urbain sise à Kani-Kéli cadastrée AD 822 du terrain titré N° 5563 d'une superficie de 119 m².

- Dossier 2022-0190 OMAR MOUSSA Aoussi
  - Ajourné pour une régularisation de la parcelle de terrain rural sise à M'bouini cadastrée AT 18 du terrain non titré d'une superficie de 5224 m².

- Dossier 2022-0346 DJANFAR Balkini
  - Classer sans suite pour une régularisation de la parcelle de terrain urbain sise à Kani-Kéli cadastrée AC 236 du terrain titré N° 8961 d'une superficie de 18318 m².(TITRE de l'Etat)

COMMUNE DE KOUNGOU

DEMANDES DE REGULARISATION, D'ACQUISITION OU DE LOCATION

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

- Dossier 2008-0343 OUSSENI Ibrahim et Consorts
  - Avis Favorable pour une vente des parcelles de terrain rural sises à Longoni cadastrées AE 56, 58, 181, 183, 184, 185, 186, 187, 189, 1910, 191, 192,193, 194, 195, 196, et 197 du terrain titré N° 1691 d'une superficie de 19 769 m².

- Dossier 2013-0539 ALI Ankoube
  - Avis Favorable pour une vente de la parcelle de terrain rural sise à Longoni cadastrée AD 208 F du terrain titré N° 1690 d'une superficie de 1270 m².

- Dossier 2018-0116 JAOTREFY Flavien
  - Ajourné pour une vente des parcelles de terrain rural sises à Kangani cadastrées BS 246, 248, 249 du terrain titré N° 540 d'une superficie de 8154 m².
  - (Vérifier par la Brigade Foncière°

- Dossier 2022-0039 OUSSENI Mohamadi
  - Avis Favorable pour une vente de la parcelle de terrain urbain sise à Longoni cadastrée AD 863 du terrain titré N° 1691 d'une superficie de 284 m².

- Dossier 2022-0040 OUSSENI Safina
  - Avis Favorable pour une vente de la parcelle de terrain urbain sise à Longoni cadastrée AD 863 du terrain titré N° 1691 d'une superficie de 400 m².

- Dossier 2022-0041 OUSSENI Fatima
  - Avis favorable pour une régularisation de la parcelle de terrain urbain sise à Longoni cadastrée AX/0154 et AD 864 du terrain titré N° 1691 d'une superficie de 426 m².

- Dossier 2022-0086 AHAMADI Salimou
  - Avis Défavorable pour une vente de la parcelle de terrain urbain sise à Longoni cadastrée AH 22 du terrain titré N° 8120 d'une superficie de 3361 m².
    (Parcelle située sous l'emprise du port de Longoni)

- Dossier 2022-0093 DAHALANI M'Déré et Consorts
  - Avis Favorable pour une vente de la parcelle de terrain urbain sise à Koungou cadastrée AX 223 A du terrain titré N° 5833 d'une superficie de 294 m².

- Dossier 2022-0095 HOUSSENI Fatima
  - Avis favorable pour une vente de parcelle de terrain urbain sise à Longoni cadastrée AD 301 du terrain titré N° 1691 d'une superficie de 828 m².

- Dossier 2022-0181 DARIKAOUI BOURA Hadidja
  - Avis favorable pour une vente des parcelles de terrain urbain sises à Longoni cadastrées AE 236 et AD 836 du terrain titré N° 1691 d'une superficie de 226 m².

- Dossier 2022-0333 BACOCO ATTOUMANI Roubouanti
  - Avis Défavorable pour une vente de la parcelle de terrain urbain sise à Longoni cadastrée AI 188 du terrain titré N° 1691 d'une superficie de 440 m².

- Dossier 2022-0334 MABOUROUKOU Youssouf Ben Ibrahim
  - Avis favorable pour une vente des parcelles de terrain urbain sises à Trévani cadastrée AX 295 et 299 du terrain titré N° 5833 d'une superficie de 421 m².

- Dossier 2022-0335 MABOUROUKOU Oussria
  - Avis Favorable pour une vente de la parcelle de terrain urbain sise à Trévani cadastrée AX 306 du terrain titré N° 5310 d'une superficie de150 m².

- Dossier 2022-0345 BACO OUSSENI Zahafati
  - Avis favorable pour une vente de la parcelle de terrain urbain sise à Longoni cadastrée AD 765 du terrain titre N° 5157 d'une superficie de165 m².

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

- Dossier 2022-0372 ENTREPRISE MAYOTTE MAINTENANCE INDUSTRIELLE ReprésentéE par Monsieur BACAR Irachi
  - ➢ Avis défavorable pour une location de la parcelle de terrain urbain sise à Longoni cadastrée AP 106 du terrain titré N° 1648 d'une superficie de 30 236 m².

- Dossier 2022-0384 OMAR Nassur
  - ✓ Avis favorable pour une vente de la parcelle de terrain urbain sise à Longoni cadastrée AE 242 du terrain titre N° 1691 d'une superficie de 389 m²

- Dossier 2022-0385 OMAR Ismael
  - ✓ Avis favorable pour une vente de la parcelle de terrain urbain sise à Longoni cadastrée AE 238 du terrain titre N° 1691 d'une superficie de 469 m²

- Dossier 2022-0386 OMAR Nakidine
  - ✓ Avis favorable pour une vente de la parcelle de terrain urbain sise à Longoni cadastrée AE 237 du terrain titre N° 1691 d'une superficie de 367 m²

- Dossier 2022-0388 OMAR Tolbrani
  - ✓ Avis favorable pour une vente de la parcelle de terrain urbain sise à Longoni cadastrée AE 244 du terrain titre N° 1691 d'une superficie de 452 m²

- Dossier 2022-0389 OMAR Mahamoud
  - ✓ Avis favorable pour une vente de la parcelle de terrain urbain sise à Longoni cadastrée AE 239 du terrain titre N° 1691 d'une superficie de 450 m²

- Dossier 2022-0520 SAID Oussoufi
  - ✓ Avis défavorable pour une vente de la parcelle de terrain urbain sise à Longoni cadastrée AL 342 du terrain titre N° 1691 d'une superficie de 368 m²

- Dossier 2023-0162 SARL SERCOP représentée par RAFION Anthoumani
  - ✓ Ajourné pour une location de la parcelle de terrain agricole sise à Longoni cadastrée AC 105 du terrain titré N° 1691 d'une superficie de 10394 m²
    (Courrier d'opposition de Monsieur Ali BACAR)

- Dossier 2023-0226 BAMCOLO Assani Saindou
  - ✓ Ajourné pour une vente des parcelles de terrain agricole sises à Longoni cadastrées AE 32 A, 71, 139 A, 212, 213, 214, et 215 du terrain titre N° 1691 d'une superficie de14 538 m²
    (En attente de négociation des deux parties)

- Dossier 2023- 0254 MMF représenté par Monsieur ALI Bacar Mohamadi
  - ✓ Ajourné pour une régularisation de la parcelle de terrain agricole sise à Longoni cadastrée AC 105 du terrain titre N° 1691 d'une superficie de 10 394 m²
    (Négociation entre Ali BACAR et Madame Fatima M'DAHOMA)

COMMUNE DE MAMOUDZOU
DEMANDES DE REGULARISATION, D'ACQUISITION OU DE LOCATION

Remarque : la commune n'étant pas représentée, les vingt-cinq dossiers inscrits seront reportés en prochaine CPF

COMMUNE DE MTSANGAMOUJI
DEMANDES DE REGULARISATION, D'ACQUISITION OU DE LOCATION

Remarque : la commune n'étant pas représentée, le seul dossier inscrit sera reporté en prochaine CPF

COMMUNE DE MTZAMBORO

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le 24 octobre 2023
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

DEMANDES DE REGULARISATION, D'ACQUISITION OU DE LOCATION

- Dossier 2021-0041 MADI Zaïtoune
  - ➢ Avis favorable pour une régularisation des parcelles de terrain urbain sises à M'Tahara cadastrées AH 823 A et AH 893 A du terrain titré N° 3302 d'une superficie de 208 m^2

- Dossier 2022-0483 M'CHINDRA Radhia
  - ➢ Avis favorable pour une régularisation de la parcelle de terrain urbain sise à Mtsahara cadastrée AHA 228 du terrain non titré d'une superficie de 588 m^2

COMMUNE DE OUANGANI

DEMANDES DE REGULARISATION, D'ACQUISITION OU DE LOCATION

- Dossier 2022-0269 RAVAOAY Issouf, Saïd
  - ✓ Avis défavorable pour une régularisation des parcelles de terrain urbain sises à Coconi cadastrées AD 74 A et AD 135 du terrain titré N° 202 d'une superficie de 414 m^2

- Dossier 2022-035 MLACHAHE Naslati
  - ✓ Avis défavorable pour une régularisation de la parcelle de terrain urbain sise à Kahani cadastrée AT 504 du terrain titré N° 1548 d'une superficie de 30 236 m^2
    (Projet de la Commune)

- Dossier 2023-0143 NEOSENT SASU, représenté par Kassim FAIDALY
  - ✓ Ajourné pour une location de la parcelle de terrain agricole sise à Kahani cadastrée AS 19 A du terrain non titré d'une superficie de 4000 m^2
    (Attente précision du Directeur de la DARTM sur le projet)

- Dossier 2023-0147 TAMA YA LEO NA MESSO, représenté par HOULAME Mohamed
  - ✓ Avis défavorable pour une location des parcelles de terrain agricole sises à Kahani cadastrées AS 37, AS 38, AS 39, et AT 457 du terrain titré N° 80 d'une superficie de 8668 m^2
    (Terrain déjà occupé)

COMMUNE DE PAMANDZI
DEMANDES DE REGULARISATION, D'ACQUISITION OU DE LOCATION

Remarque : Remarque : la commune n'étant pas représentée, les onze dossiers inscrits seront reportés en prochaine CPF

COMMUNE DE SADA

DEMANDES DE REGULARISATION, D'ACQUISITION OU DE LOCATION

- Dossier 2013-0496 DAROUSSI Fatima
  - ✓ Avis favorable pour une régularisation de la parcelle de terrain rural sise à Sada cadastrée AL 128 du terrain non titré d'une superficie de 1044 m^2
  - ✓ Ajourné pour une régularisation de la parcelle de terrain rural sise à Sada cadastrée AL130 du terrain non titré d'une superficie de 1925 m^2
    (Zone naturelle négociation entre l'occupant coutumier et la Commune de SADA)

- Dossier 2022-0136 SOULAIMANA Daouda
  - ✓ Avis favorable pour une régularisation de la parcelle de terrain rural sise à Sada cadastrée AN 418 du terrain non titré d'une superficie de 2611m^2

- Dossier 2022-0238 ALI soudiyinda
  - ✓ Avis favorable pour une régularisation de la parcelle de terrain urbain sise à Mangajou cadastrée AM 352 B du terrain non titré N° 280 d'une superficie de 280 m^2

Envoyé en préfecture le 03/09/2026
Reçu en préfecture le 03/09/2026
Publié le
ID : 976-229850003-20260723-DL2307260194-DE

- Dossier 2022-0239 SOULAIMAN Anli
  - ✓ Avis favorable pour une régularisation de la parcelle de terrain urbain sise à Mangajou cadastrée AM 362 C du terrain non titré d'une superficie de 278m²

- Dossier ASP 20151 SAIDI Zaïnaba
  - ✓ Avis favorable pour une régularisation des parcelles de terrain agricole sises à Sada cadastrées AR 166, AR 172, AR 173 (AR 277, AR 484 et AR 485 du terrain non titré d'une superficie de 7137 m²

- Dossier ASP 20152 ABAS ABDOU Saïndou
  - ✓ Avis favorable pour une régularisation des parcelles de terrain agricole sises à Sada cadastrée AE 124 et AR 314 du terrain non titré d'une superficie de 3773 m²

COMMUNE DE TSINGONI
DEMANDES DE REGULARISATION, D'ACQUISITION OU DE LOCATION

Remarque : la commune n'étant pas représentée, les six dossiers inscrits seront reportés en prochaine CPF

2 – Examen des dossiers des Communes

COMMUNE DE SADA

DEMANDE DE CESSION GRATUITE OU DE VENTE

- Dossier 2023-0211 Commune de SADA, représentée par Houssamoudine ABDALLAH
  - ✓ Avis défavorable pour une vente des parcelles de terrain rural sises à Sada cadastrées AL 130 (terrain déjà occupé par Mme Fatima DAROUSSI – dossier 2013-0496)
  - ✓ Ajourné pour la parcelle AL 128

COMMUNE DE KANI-KELI

DEMANDE DE CESSION GRATUITE OU DE VENTE

- Dossier 2023-0224 Commune de KANI-KELI
  - ✓ Avis favorable pour une vente de la parcelle de terrain AD n°923, Titre 8800 pour une superficie de 130 m²

Après examen de tous les dossiers, Monsieur Salime MDERE a levé la séance à 12 heures 45

Le Président de la Commission Patrimoine et Foncier

Salime MDERE

Direction des Affaires Foncières et Urbanisme - Conseil Départemental de Mayotte
BP 101 - 97600 Mamoudzou – 0269 66 12 17