

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 08/03/2024

Direction départementale des Finances Publiques  
De Mayotte

Service local du Domaine

6 avenue de la Préfecture  
BP 501  
97600 MAMOUDZOU

Le Directeur Régional des Finances publiques  
de Mayotte

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

**POUR NOUS JOINDRE**

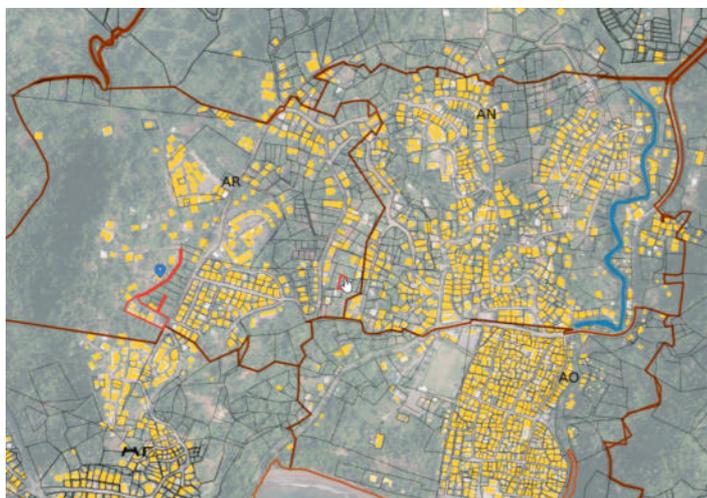
Affaire suivie par : Hooriyyah MOHAMED  
Courriel : drfip976.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone :  
Réf. DS :15493269  
OSE :2023-97613-98626

à

M. Le Maire  
de la  
Commune de M'tsangamouji

## 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 à bâtir et construit

*Adresse du bien :*

Commune de M'tsangamouji

références cadastrales : Voir tableau ci-dessous

*Valeur vénale estimée :*

**891 902 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

## 1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de M'tsangamouji

Affaire suivie par : MADI Soifa , Chargée mission RHI

tél. :0639 99 15 08 / mél. : c.rhi@mairiedemtsangamouji.fr

## 2 - DATE

de consultation : 27/12/23

de délai négocié : /

de visite : Non visité

de dossier en état : 07/03/2024

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération :

Cession de plusieurs parcelles de terrains dans le cadre d'une procédure de régularisation foncière.

### 3.2. Nature de la saisine :

La saisine est réglementaire.

### 3.3. Projet et prix envisagé :

Régularisation foncière de plusieurs parcelles de terrains, à titre, au profit de particuliers occupants.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale :

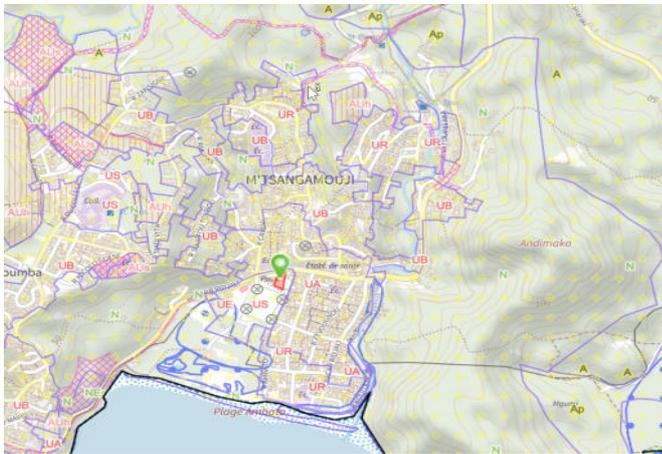
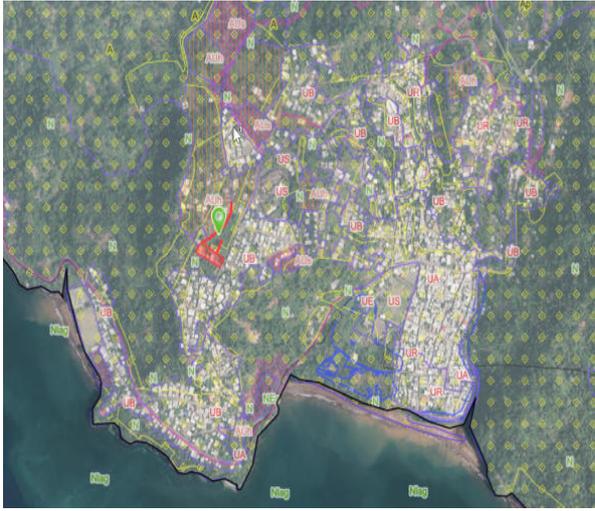
Les biens sont situés dans la commune de M'tsangamouji.

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

Les parcelles sont implantées en zone U.

### 4.3. Références Cadastres :

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes : voir le tableau ci-dessous.



#### 4.4. Description du bien

4. Identification, description du ou des biens (voir notice)						Juridique du bien	
Commune	Adresse précise du bien à évaluer	Références cadastrales	Nature du bien	Si autre, précisez	Description du bien (parcelle, nature des constructions, surfaces par types de biens..)	Identité des propriétaires du bien	Zonage PLU
M'tsangamouji	Rue de Mliha	AB 23	Maison	Édifiée par l'occupant	219 m <sup>2</sup>	Commune	U
M'tsangamouji	Rue de Mliha	AB 25	Maison	Édifiée par l'occupant	253 m <sup>2</sup>	Commune	U
M'tsangamouji	Rue de Mliha	AB 26	Maison	Édifiée par l'occupant	272 m <sup>2</sup>	Commune	U
M'tsangamouji	Rue de Mliha	AB 27	Terrain à bâtir		124 m <sup>2</sup>	Commune	U
M'tsangamouji	Rue de Mliha	AB 28	Maison	Édifiée par l'occupant	207 m <sup>2</sup>	Commune	U
M'tsangamouji	Rue Echati et Mariame Adame	AB 36	Maison	Édifiée par l'occupant	158 m <sup>2</sup>	Commune	U
M'tsangamouji	Rue Echati et Mariame Adame	AB 37	Maison	Édifiée par l'occupant	129 m <sup>2</sup>	Commune	U
M'tsangamouji	Rue de Mliha	AB 39	Terrain à bâtir		102 m <sup>2</sup>	Commune	U
M'tsangamouji	Rue Echati et Mariame Adame	AB 199	Maison	Édifiée par l'occupant	468 m <sup>2</sup>	Commune	U
M'tsangamouji	Rue de Mliha	AB 207	Maison	Édifiée par l'occupant	525 m <sup>2</sup>	Commune	U
M'tsangamouji	Rue de Mliha	AB 208	Maison	Édifiée par l'occupant	459 m <sup>2</sup>	Commune	U
M'tsangamouji	Rue de Mliha	AB 222	Maison	Édifiée par l'occupant	240 m <sup>2</sup>	Commune	U
M'tsangamouji	Rue de Mliha	AB 255	Maison	Édifiée par l'occupant	4729 m <sup>2</sup>	Commune	U
M'tsangamouji	Rue de Mliha	AB 256	Maison	Édifiée par l'occupant	313 m <sup>2</sup>	Commune	U
M'tsangamouji	Rue de la carrière	AP 21	Terrain à bâtir		324 m <sup>2</sup>	Commune	U
M'tsangamouji	Rue Madi Ali Bangou	AR 163	Maison	Édifiée par l'occupant	4357 m <sup>2</sup>	Commune	U
M'tsangamouji	Rue Madi Soilihi	AR 272	Terrain à bâtir		233 m <sup>2</sup>	Commune	U
M'tsangamouji	Rue Madi Soilihi	AR 337	Maison	Édifiée par l'occupant	279 m <sup>2</sup>	Commune	U
M'tsangamouji	Rue Madi Soilihi	AR 338	Maison	Édifiée par l'occupant	293 m <sup>2</sup>	Commune	U
M'tsangamouji	Rue Moicombo Ambelahi	AR 351	Maison	Édifiée par l'occupant	228 m <sup>2</sup>	Commune	U
M'tsangamouji	Rue Moicombo Ambelahi	AR 352	Maison	Édifiée par l'occupant	2061 m <sup>2</sup>	Commune	U
M'tsangamouji	Rue Mze Tamimou	AR 613	Maison	Édifiée par l'occupant	21 545 m <sup>2</sup>	Commune	U
M'tsangamouji	Rue Mze Tamimou	AR 614	Maison	Édifiée par l'occupant	216 m <sup>2</sup>	Commune	U
M'tsangamouji	Boulevard Amir Ridjali	AO 32	Autre	Valoriser comme terrain nu	1187 m <sup>2</sup>	Commune	U
M'tsangamouji	Rue Bacar Ridjali	AO 308	Autre	Valoriser comme terrain nu	41 m <sup>2</sup>	Commune	U
M'tsangamouji	Rue Amir Ridjali	AN 288	Maison	Édifiée par l'occupant	45 m <sup>2</sup>	Commune	U
M'tsangamouji	Rue Amir Ridjali	AN 352	Autre	Valoriser comme terrain nu	1534 m <sup>2</sup>	Commune	U

#### 4.5. Surfaces du bâti

Le consultant a indiqué que les constructions ont été édifiées par les occupants, bien que les parcelles sont la propriété de la commune. Afin de ne pas répercuter deux fois le coût des constructions aux futurs acquéreurs occupant, seuls les terrains feront l'objet d'une valorisation. La non prise en compte des bâtis est usité dans le cadre d'une procédure de régularisation foncière.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble :

Propriétaires présumés : Commune de M'tsangamouji.

### 5.2. Conditions d'occupation :

Occupée par les futurs acquéreurs .

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

PLUih \_ C ommunauté de C ommunes C entre-Ouest

LES ZONES URBAINES (U) correspondent à des « secteurs déjà urbanisés, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». -Article R151-18 du Code de l'Urbanisme-

La zone U est composée de zones mixtes, dont la vocation principale est l'accueil de nouvelles habitations mais qui peuvent accueillir d'autres fonctions urbaines (commerces, services, artisanat...)

#### LA ZONE UA

La zone UA correspond au tissu ancien des centres historiques denses de la commune.

La zone UA est un secteur déjà urbanisé à caractère central. Elle présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

Les équipements publics sont présents et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### 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 de bordereaux analytique de la CPI.*

**\* Termes de comparaison zone U de 2019 à 2023**

Tableau des termes de comparaison

Référence CPI de l'acte	Type d'acte	Commune	Cadastre Numéro	e au PLU simplifié (U, AU, A,	Adresse	Surface du terrain de la parcelle	Nature du bien	Prix de vente (PV) en €	Unitaire en €/m <sup>2</sup> (PV/S ou si bâti)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
2019 P 1028	Vente/mutation	M't'sangamouji	AO 290	U	M'tsagnnougni	104	Terrain	1 105,00 €	10,63 €	Mutation
2019 P 1072	Vente/mutation	M't'sangamouji	AN 465	U	M'tsagnnougni	227	Terrain	2 411,88 €	10,63 €	Mutation
2021 P 256	Vente/mutation	M't'sangamouji	AR 568/569	U	Village de N'tsangamouji	1 401	Terrain	49 035,00 €	35,00 €	Cession d'une parcelle de terrain à l'État. Vérif SH 05/06/2023.
2021 P 258	Vente/mutation	M't'sangamouji	AR 543	U	Village de N'tsangamouji	1 375	Terrain	48 125,00 €	35,00 €	Cession d'une parcelle de terrain à l'État avec constitution de servitude. Vérif SH 05/06/2023.
2021 P 261	Vente/mutation	M't'sangamouji	AR 568/569	U	Village de M'tsangamouji	1 254	Terrain	71 750,00 €	57,22 €	Vente de terrain 2 parcelles
2021 P 2177	Vente/mutation	M't'sangamouji	AO 415/416	U	M'tsagamouji	110	Terrain	1 168,75 €	10,63 €	Mutation
2022 P 540	Vente/mutation	M't'sangamouji	AP 303	U	Chembenyoum ba	143	Terrain	1 251,25 €	8,75 €	Mutation
2022 P 538	Vente/mutation	M't'sangamouji	AP 300	U	Chembenyoum ba	309	Terrain	2 703,70 €	8,75 €	Mutation

De l'étude de marché supra sur des cessions de terrains situés en zone urbanisé, dans la commune de M'tsangamouji résulte 8 cessions.

Une valeur moyenne de 22 €/m<sup>2</sup> est observée.

**8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :**

La majorité des termes de comparaison, ont été réalisées dans le cadre d'une reconnaissance définitive de propriété au profit de particuliers et fait ressortir une valeur moyenne de 22 €/m<sup>2</sup>.

Ainsi, compte tenu des caractéristiques des biens à évaluer, de leur nature exposée ci-dessus et de l'opération envisagée, similaire à la majorité des termes retenus, il est proposé de retenir la valeur moyenne unitaire m<sup>2</sup>, soit : 22 €/m<sup>2</sup>.



## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

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.

### Récapitulatif de la valeur vénale du bien :

Commune	Adresse précise du bien à évaluer	Références cadastrales	Nature du bien	Si autre, précisez	Superficie M <sup>2</sup>	Identité des propriétaires du bien	Zonage PLU	Prix /m <sup>2</sup>	Valeur vénale estimée
M'tsangamouji	Rue de Mliha	AB 23	Maison	Édifiée par l'occupant	219	Commune	U	22,00 €	4 818,00 €
M'tsangamouji	Rue de Mliha	AB 25	Maison	Édifiée par l'occupant	253	Commune	U	22,00 €	5 566,00 €
M'tsangamouji	Rue de Mliha	AB 26	Maison	Édifiée par l'occupant	272	Commune	U	22,00 €	5 984,00 €
M'tsangamouji	Rue de Mliha	AB 27	Terrain à bâtir		124	Commune	U	22,00 €	2 728,00 €
M'tsangamouji	Rue de Mliha	AB 28	Maison	Édifiée par l'occupant	207	Commune	U	22,00 €	4 554,00 €
M'tsangamouji	Rue Echati et Mariame Adame	AB 36	Maison	Édifiée par l'occupant	158	Commune	U	22,00 €	3 476,00 €
M'tsangamouji	Rue Echati et Mariame Adame	AB 37	Maison	Édifiée par l'occupant	129	Commune	U	22,00 €	2 838,00 €
M'tsangamouji	Rue de Mliha	AB 39	Terrain à bâtir		102	Commune	U	22,00 €	2 244,00 €
M'tsangamouji	Rue Echati et Mariame Adame	AB 199	Maison	Édifiée par l'occupant	468	Commune	U	22,00 €	10 296,00 €
M'tsangamouji	Rue de Mliha	AB 207	Maison	Édifiée par l'occupant	525	Commune	U	22,00 €	11 550,00 €
M'tsangamouji	Rue de Mliha	AB 208	Maison	Édifiée par l'occupant	459	Commune	U	22,00 €	10 098,00 €
M'tsangamouji	Rue de Mliha	AB 222	Maison	Édifiée par l'occupant	240	Commune	U	22,00 €	5 280,00 €
M'tsangamouji	Rue de Mliha	AB 255	Maison	Édifiée par l'occupant	4729	Commune	U	22,00 €	104 038,00 €
M'tsangamouji	Rue de Mliha	AB 256	Maison	Édifiée par l'occupant	313	Commune	U	22,00 €	6 886,00 €
M'tsangamouji	Rue de la carrière	AP 21	Terrain à bâtir		324	Commune	U	22,00 €	7 128,00 €
M'tsangamouji	Rue Madi Ali Bangou	AR 163	Maison	Édifiée par l'occupant	4357	Commune	U	22,00 €	95 854,00 €
M'tsangamouji	Rue Madi Soilihi	AR 272	Terrain à bâtir		233	Commune	U	22,00 €	5 126,00 €
M'tsangamouji	Rue Madi Soilihi	AR 337	Maison	Édifiée par l'occupant	279	Commune	U	22,00 €	6 138,00 €
M'tsangamouji	Rue Madi Soilihi	AR 338	Maison	Édifiée par l'occupant	293	Commune	U	22,00 €	6 446,00 €
M'tsangamouji	Rue Moicombo Ambelahi	AR 351	Maison	Édifiée par l'occupant	228	Commune	U	22,00 €	5 016,00 €
M'tsangamouji	Rue Moicombo Ambelahi	AR 352	Maison	Édifiée par l'occupant	2061	Commune	U	22,00 €	45 342,00 €
M'tsangamouji	Rue Mze Tamimou	AR 613	Maison	Édifiée par l'occupant	21545	Commune	U	22,00 €	473 990,00 €
M'tsangamouji	Rue Mze Tamimou	AR 614	Maison	Édifiée par l'occupant	216	Commune	U	22,00 €	4 752,00 €
M'tsangamouji	Boulevard Amir Ridjali	AO 32	Autre	Valoriser comme terrain nu	1187	Commune	U	22,00 €	26 114,00 €
M'tsangamouji	Rue Bacar Ridjali	AO 308	Autre	Valoriser comme terrain nu	41	Commune	U	22,00 €	902,00 €
M'tsangamouji	Rue Amir Ridjali	AN 288	Maison	Édifiée par l'occupant	45	Commune	U	22,00 €	990,00 €
M'tsangamouji	Rue Amir Ridjali	AN 352	Autre	Valoriser comme terrain nu	1534	Commune	U	22,00 €	33 748,00 €
							TOTAL		891 902,00 €

Soit une valeur vénale totale s'élevant à **891 902 €**.

Cet avis vaut ordre de grandeur puisqu'il a été réalisé sans visite.

Il appartient au consultant de fiabiliser les surfaces au moment de la cession, et de faire procéder aux démarches de régularisation au regard des taxes locales.

**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.**

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.

## 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,



La responsable du

Service Local du Domaine

Chloé JEHANNE

Inspectrice Principale des Finances Publiques  
Adjointe à la responsable du Pôle Gestion Publique