

ANNEXES

Annexe 1 : délibération n° 115/2019 de la commune de Koungou en date du 10 novembre 2019 sollicitant l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Annexe 2 : convention de maîtrise foncière entre la commune de Koungou et l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte.

Annexe 3 : Avis France Domaine

Annexe 1

Département de Mayotte
Commune de Koungou



Direction Générale des SERVICES

Nombre de conseillers

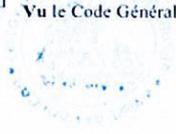
- En exercice : 35
- Présents : 18
- Absents : 17
- Procurations : 00
- Votants : 18
- Pour : 18
- Contre : 00
- Abstention : 00

OBJET

DUP Place D'ACHERY-
Approbation des
dossiers d'enquête
publique et parcellaire.

NOTA :

Le Maire certifie
que le compte
rendu de cette
délibération a été
affiché à la porte
de Mairie le
13/11/2019 et que
la convocation a
été faite le
06/11/2019



Extrait du Procès-verbal des délibérations de la commune de Koungou Conseil municipal du 10 Novembre 2019 N° 115 / 2019

Étaient présents :

BAMCOLO Assani Saïndou, Swaleh ALI ISSA, Sélémani HAMISSE, Idrissa SAÏD ISSOUF, Hamisse MAOULIDA, Mourtabai NABOUHANE, Mohamad ABDOU, Zaïna MFOUMBY Fatima RIDJALI, Saloua MOUCHITALI, Issihaka ABDOU, Manrouf BOINAÏDI, Zaïna HAMADA, Fatima HOUMADI, Zalihata HOUMADI, Fatima SAÏD ALI, Mariama SOUFFOU, Nouladou SAÏD,

Étaient absents :

Yasmine ALI MADI, Dhoïhifati ABDALLAH, Echati CHAKA MOUDROU VANQUAETHM, Sévarina POCARD SÂDALLI, Adidja ALI AMIR, Sabila CHIBACO, HOULIDA Endhoïmati, Moïna Maoulida DAOUD, Nobatène ABDOU, Abdoul Hamid DAOUD, Salami SAÏD ALI, Mouhamadi MADI, Echati Moussa MROVILI, BOINAÏDI Sidi, ALI MADI, Toyfati Ahamadi ALI, MADI Ali Oussen

*Le délai habituel de cinq jours francs a été raccourci en raison de la nécessité de délibérer en urgence sur certains sujets urgents, dont notamment des demandes de subvention dont la date limite de dépôt nous est imposée.
Par ailleurs le conseil municipal s'est prononcé sur l'urgence invoquée par le maire (Article 2121-12 du Code Général des collectivités Territoriales)*

L'an deux mille dix-neuf, le dix novembre, le conseil municipal s'est réuni en session ordinaire au lieu habituel de ses séances après convocation légale sous la présidence de :
Monsieur BAMCOLO Assani Saïndou, le Maire.

Il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du CGCT, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du conseil : **Monsieur Sélémani HAMISSI** ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir les fonctions qu'il a acceptées.

Vu la loi n°2001-616 du 11 juillet 2001 modifiée, relative à Mayotte ;

Vu l'ordonnance n°2002-1450 du 12 décembre 2002 relative à la modernisation du régime communal, à la coopération intercommunale, aux conditions d'exercice des mandats locaux à Mayotte et modifiant le code général des activités territoriales ;

Vu le décret n°2002-665 du 29 avril 2002 pris pour l'application de l'article 39 modifié de la loi du 11 juillet 2001 (art. LO 6175-6) ;

Vu le Code Générale des Collectivités Territoriales.



Mairie de Koungou - 1, Place de la Liberté 97690 Koungou - MAYOTTE
Tél. : 02 69 61 42 42 - Fax : 02 69 61 35 28

Page 1 sur 2

Exposé :

Monsieur le Maire rappelle au conseil Municipal que par délibération en date du 19 août 2019, le conseil municipal a souhaité la maîtrise foncière des parcelles suivantes : AS 43, AS 457, AS 449, AS 456, AS 12, AS 454, au titre de l'aménagement de la place dite « D'achery » à Kangani.

L'EPFAM mandaté à cet effet, à réaliser les négociations par voie amiable ou le cas échéant par voie d'expropriation et à élaborer le dossier à déposer en préfecture dans le cadre de la procédure d'expropriation.

Dans ce cadre, Monsieur le Maire, présente au conseil Municipal les dossiers d'enquête publique préalable à la Déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la « place D'achery » et d'enquête parcellaire afin de solliciter auprès du préfet, l'ouverture d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, conjointement à une enquête parcellaire engagée à l'encontre de tous les propriétaires de parcelles comprises dans le périmètre de l'opération.

Décision :

Le Conseil municipal,

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique,
- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19 août 2019,

Après en avoir délibéré à l'unanimité :

Article 1 : **APPROUVE** les dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la « place D'achery » ainsi que le dossier d'enquête parcellaire recensant les propriétaires impactés par le projet,

Article 2 : **DECIDE** de poursuivre, l'acquisition des terrains compris dans le périmètre de cette opération, par voie amiable ou par voie d'expropriation dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique,

Article 3 : **SOLLICITE** auprès de Monsieur le Préfet l'ouverture d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique sur cette opération, conjointe à une enquête parcellaire à l'encontre des propriétaires des parcelles concernées,

Article 4 : **Autorise** Monsieur le Maire ou son représentant légal à l'exécution de la présente délibération :

- à signer toutes les pièces nécessaires à la réalisation de cette opération et à la poursuite de la procédure d'expropriation : notification de tous les documents : Arrêtés, Offres, Mémoire, Saisine... ;
- à représenter, le cas échéant, la commune de Koungou dans la procédure d'expropriation, notamment dans la phase judiciaire : transport sur les lieux et audience...

Ainsi délibéré, tous les membres du Conseil Municipal présents ont signé sur le registre.



Le Maire de Koungou

M. BAMOTO A. S. S. Spindou



Maire :
Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette délibération, compte tenu de sa transmission au Préfet le 13 novembre 2019 et sa publication.
Informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir, devant le Tribunal administratif de Mayotte, dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et sa publication.

Mairie de Koungou - 1, Place de la Liberté 97690 Koungou - MAYOTTE
Tél : 02 69 61 42 42 - Fax : 02 69 61 35 28

Page 2 sur 2

Annexe 2



2019 - 21



Intervention de l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

**ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET
D'AMÉNAGEMENT DE MAYOTTE**

CONVENTION D'INGENIERIE DE MAITRISE FONCIÈRE

ENTRE

LA COMMUNE DE KOUNGOU

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMÉNAGEMENT DE
MAYOTTE**

ENTRE

La Commune de KOUNGOU, représentée par Monsieur Assani Saïndou BAMCOLO, Maire habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 25.08.2019, dénommée ci-après « la Commune »,

D'UNE PART,

ET

L'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte (EPFAM), établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est sis Rue du Stade Cavani, Jardin Fleuri 97600 MAMOUDZOU ; représenté par Monsieur Yves-Michel DAUNAR, son directeur général, nommé par arrêté ministériel en date du 6 mai 2017 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° 2019-20 en date du 27 juin 2019, approuvée par le Préfet de Mayotte le 03 juillet 2019, ci-après dénommé « l'EPFAM »,

D'AUTRE PART.

PRÉAMBULE

Mayotte est un territoire à la superficie réduite et connaît une population élevée qui augmente de 3% environ chaque année.

Une politique ambitieuse en matière de développement territorial, passe par une stratégie d'aménagement qui doit se construire dans une logique constante et globale en partenariat avec les collectivités locales.

La politique foncière menée par une Commune ou un EPCI vise ainsi à lui permettre de disposer des terrains et biens nécessaires pour répondre, dans le temps, à la demande résidentielle, des entreprises, en équipements publics et de loisirs et en espaces naturels sur son territoire. Elle s'appuie sur une réflexion préalable d'identification du gisement foncier adossée à l'analyse des besoins. Elle se conclut par l'identification de périmètres à enjeux dans des secteurs mutables selon des vocations et des calendriers prévisionnels.

Le projet de la Commune de Koungou consiste en l'aménagement de la place publique sise à KANGANI, autrement appelée « Place d'Achery ».

Ne maîtrisant pas le foncier, la Commune de KOUNGOU fait appel à l'EPFAM pour l'accompagner dans la réalisation de son projet.

Présentation de l'Établissement Public Foncier et d'aménagement de Mayotte

L'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte, créé par la loi 2015-1268 du 14 octobre 2015 et conformément à son décret d'application n° 2017-341 du 15 mars 2017, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial.

Compétences de l'EPFAM

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPFAM :

- Soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- Favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPFAM interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- Conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPFAM pourra débiter par la mise à disposition de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière ;
- Participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs.

L'EPFAM est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou par les opérateurs désignés.

Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions d'aménagement.

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Les interventions de l'EPFAM, au service du territoire, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- Favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres- villes ;
- Renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, la mise en place d'équipements structurants, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourg et des centres-villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- Accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- Maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ; favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- Accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

CELA ÉTANT EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIV

Article 1- Objet de la convention et engagements des parties.....	6
1.1 - Objet général.....	6
1.2 - Durée de la convention	6
1.3 - Engagements de l'EPFAM.....	6
1.3.1 - Phase d'intervention foncière.....	6
1.3.2 - Phase relative à la libération des emprises foncières	7
1.4 - Engagements de la Commune de KOUNGOU	7
Article 2 – Projet de la Commune de KOUNGOU.....	7
Article 3 – Désignation des biens à acquérir par la Commune	8
Article 4 – Enveloppe prévisionnelle de l'opération foncière.....	8
Article 5 – Acquisitions des biens désignés à l'article 3	9
Article 6 – Rémunération de l'EPFAM.....	9
6.1 – Rémunération de la prestation d'ingénierie foncière	10
6.2 – Rémunération relative à la libération des emprises foncières	10
Article 7 – Autres sommes engagées.....	10
Article 8 – Pénalités	10
Article 9 – Pilotage de la convention opérationnelle.....	10
Article 10 – Contentieux	11
Annexe 1 : Extrait du barème de l'EPFAM arrêté lors du Conseil d'administration du 29 juin 2017 :	12

Article 1- Objet de la convention et engagements des parties

1.1 - Objet général

La présente convention a pour objet de définir les engagements et obligations que prennent la Commune et l'EPFAM en vue de la maîtrise foncière permettant la réalisation du projet tel que défini à l'article 2. Ainsi, elle permet à l'EPFAM d'engager les moyens humains et financiers nécessaires à la mise en œuvre de l'action foncière telle qu'elle résulte du projet initié par la Commune, pendant la phase d'acquisition par la Commune des biens fonciers.

Il est précisé que, dans le cadre de la présente convention, l'EPFAM n'assurera pas le portage du foncier.

1.2 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 5 ans.

1.3 - Engagements de l'EPFAM

L'EPFAM s'engage par la présente à mener l'ensemble des procédures en vue des acquisitions foncières, nécessaires à la réalisation du projet de la Commune tel qu'exposé à l'article 2.

Du fait de sa mission de maîtrise foncière, l'EPFAM mettra donc en œuvre une ingénierie foncière comprenant les deux phases suivantes :

1.3.1 - Phase d'intervention foncière

Cette phase d'intervention foncière comprend en fonction des cas :

- Un diagnostic du foncier :
 - Un repérage détaillé des parcelles
 - o Références,
 - o Zonage,
 - o Aléas, risques,
 - o Estimation des surfaces,
 - o Estimation France Domaine, etc.
 - L'identification du/des propriétaire(s),
 - L'identification de l'usage du foncier
 - o Type d'occupation,
 - o Type d'exploitation.
- Des négociations avec les propriétaires :
 - Prise de contact avec les propriétaires identifiés,
 - Pourparlers avec les propriétaires,
 - Une phase de négociation menant ainsi la Commune à la signature d'une promesse unilatérale de vente ou à l'engagement d'une procédure d'expropriation en tant que de besoin.

Page 6 sur 13

- Mise en œuvre de l'action foncière :
 - Exécution de l'ensemble des démarches permettant l'acquisition par la Commune des emprises foncières nécessaires, présentant un intérêt stratégique,
 - préparation des actes de cession aux fins de signature par la Commune.

1.3.2 - Phase relative à la libération des emprises foncières

Cette phase relative à la libération des emprises foncières comprend :

- L'identification du foncier bâti,
- La réalisation des enquêtes sociales et économiques,
- L'analyse au cas par cas des nécessités d'indemnisation et de relogement des occupants
- L'analyse des opportunités de relogement au regard de la situation des occupants,
- Un point sur les autres besoins tels que la démolition, la nécessité de dépollution, etc.
- La libération des emprises : Indemnisation, relogement des occupants et démolition des constructions le cas échéant.

Cette phase nécessitera l'intervention ponctuelle de prestataire eu égard au nombre de personnes à reloger.

Les modalités de financement de cette mission feront l'objet d'un avenant à la présente convention.

1.4 - Engagements de la Commune de KOUNGOU

La Commune s'engage aux paiements des acquisitions.

La Commune s'engage à :

- Informer l'EPFAM de tout changement susceptible d'affecter la réalisation du projet précité,
- Transmettre sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFAM.

Par ailleurs, la Commune s'engage à faire état de l'intervention de l'EPFAM sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Il s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPFAM.

Article 2 – Projet de la Commune de KOUNGOU

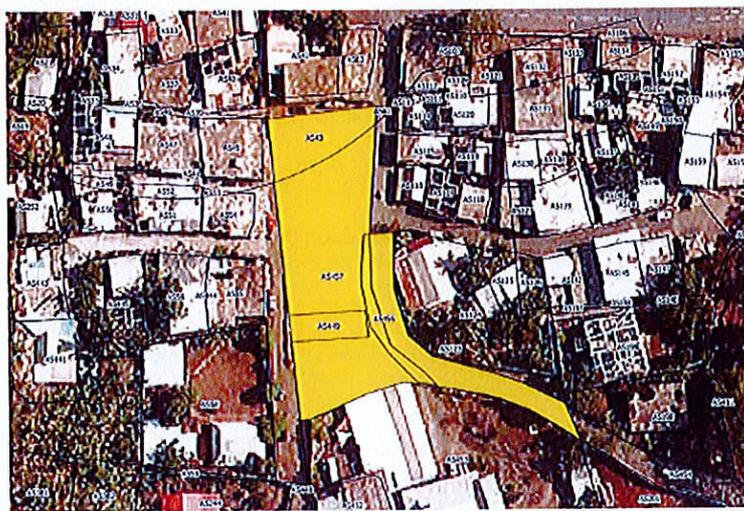
Le projet porté par la Commune consiste à aménager la place dite « Place D'achery » à l'entrée du village de Kangani. Aujourd'hui, il s'agit d'un terrain vague, utilisé comme parking mais aussi comme terrain de jeux par les enfants du village.

Le projet prévoit l'aménagement d'un terrain multisports d'environ 30 x 20 m, d'un faré, d'une aire polyvalente (jeux de boules, jeux pour enfants) et d'un enclos pour les bacs à ordures ménagères.

Article 3 – Désignation des biens à acquérir par la Commune

Dans le cadre des présentes, les parcelles à acquérir sont les suivantes :

SECTION	PARCELLE
AS	43
AS	457
AS	449
AS	456
AS	123
AS	454



Article 4 – Enveloppe prévisionnelle de l'opération foncière

L'estimation prévisionnelle des acquisitions foncières sera communiquée aux parties une fois l'évaluation sommaire en valeur vénale effectuée par les services de France Domaine.

Cette évaluation définira l'enveloppe prévisionnelle des dépenses. Elle sera arrêtée par avenant à la présente convention.

Ainsi, dans l'éventualité d'un dépassement de l'enveloppe prévisionnelle de l'opération telle que définie ci-avant, l'EPFAM en informera la Commune afin de recueillir son accord exprès pour la prise

en charge des dépenses correspondantes. Cette augmentation de l'enveloppe donnera lieu à un avenant à la présente convention.

L'accord n'est pas requis lorsqu'il s'agit de dépenses obligatoires (impôts fonciers, frais de procédures...). Dans ce cas, l'EPFAM en informera la Commune par écrit ; ce dernier devant en accuser réception.

Article 5 – Acquisitions des biens désignés à l'article 3

L'EPFAM procédera, pour le compte de la Commune, aux démarches nécessaires à l'acquisition soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de substitution, soit par expropriation.

L'EPFAM s'engage à proposer des acquisitions à la Commune dans la limite de l'estimation réalisée par France Domaine, au prix fixé par le juge le cas échéant, ou exceptionnellement, au prix du dernier enchérisseur.

Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition seraient modifiées, l'EPFAM en informera la Commune.

Pour réaliser les acquisitions prévues à l'article 3, l'EPFAM procédera selon les modalités suivantes :

- Par voie amiable dans la limite de l'estimation de France Domaine, conformément aux articles R1211-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, et pour autant que la négociation puisse aboutir avec les propriétaires concernés.
L'EPFAM recueillera préférentiellement l'accord des propriétaires sous forme de promesse unilatérale de vente.
En cas de difficultés particulières et/ou si l'EPFAM est dans l'impossibilité d'obtenir l'accord des propriétaires, il en informera la Commune et ils en tireront ensemble les conséquences pour la poursuite ou l'abandon de l'opération.
- Par exercice du droit de substitution tel qu'il est prévu dans l'article L.213-1 alinéa 3 du code de l'urbanisme, dans le cas d'une adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire.
- Par expropriation, pour autant que l'opération envisagée soit déclarée d'utilité publique, dans la limite de l'estimation de France Domaine, conformément aux articles R1211-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, pour toute acquisition amiable sous D.U.P. ou au montant des indemnités de toutes natures, fixées par la juridiction de l'expropriation en cas de procédure judiciaire.

La phase de « maîtrise foncière » ouverte au titre de la présente convention doit permettre à la Commune de s'assurer de la totale maîtrise des biens fonciers ou immobiliers utiles à la réalisation dudit projet.

Compte tenu du contexte mahorais, la Commune procédera en tant que de besoin à la libération des emprises de toute occupation et procédera au relogement et à l'indemnisation des éventuels occupants.

L'EPFAM mettra en œuvre les moyens utiles pour remplir son engagement sans que cela puisse être considéré comme une obligation de résultat.

Article 6 – Rémunération de l'EPFAM

La rémunération des prestations à réaliser par l'EPFAM au titre de la présente convention se décompose en deux éléments :

- Un forfait de rémunération lié à la mission foncière,

- Un forfait de rémunération lié aux prestations de libération des emprises foncières.

6.1 – Rémunération de la prestation d'ingénierie foncière

L'intervention de l'EPFAM qui aura permis l'acquisition par la Commune, de foncier nécessaire à la réalisation de ce projet sera rémunéré aux conditions suivantes :

- Application du barème joint en annexe 1.

6.2 – Rémunération relative à la libération des emprises foncières

À la rémunération de l'EPFAM visée à l'article 6.1 s'ajoute une rémunération relative aux recherches et aux concertations nécessaires à l'indemnisation et au relogement éventuel des occupants en vertu notamment de la loi du 23 juin 2011 dite « Loi Letchimy ».

Cette rémunération sera égale à 10% de l'estimation, par France Domaine, des surfaces occupées qu'elles soient clôturées et/ou cultivées et/ou bâties.

Article 7 – Autres sommes engagées

Toutes les dépenses annexes intervenant au titre de la présente convention relatives au foncier (frais de bornage, honoraires de géomètre, etc.) ou à la libération des emprises foncières seront directement à la charge de la Commune. L'EPFAM s'engage donc à informer cette dernière de toutes les dépenses nécessaires à la maîtrise de son foncier dès qu'il aura connaissance de leurs montants.

Article 8 – Pénalités

En cas de non-respect des modalités de paiement prévues à l'article 6 ci-dessus et après mise en demeure notifiée par l'EPFAM, un intérêt au taux légal en vigueur à la date d'exigibilité de l'annuité sera appliqué en sus de l'annuité considérée, à compter du jour qui suit la date d'exigibilité jusqu'à la date de paiement par la collectivité.

Article 9 – Pilotage de la convention de maîtrise foncière

Les parties cocontractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi de la convention.

Avant le 30 juin de chaque année suivant la signature de la convention jusqu'à son extinction, l'EPFAM transmettra, à la Commune un compte-rendu annuel comprenant l'état d'avancement de l'opération objet de la présente convention ainsi que l'état annuel des recettes et des dépenses intervenues dans son cadre.

La Commune pourra faire part de ses observations à l'EPFAM sur cet état annuel dans un délai de deux mois suivant sa réception.

Un comité de pilotage associant la Commune et l'EPFAM se réunira à l'initiative de la Commune ou de l'EPFAM, au minimum une fois par an pour examiner le compte-rendu annuel.

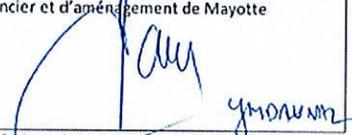
Au terme de la présente convention, le comité de pilotage examinera plus particulièrement l'éventuelle prolongation de cette convention dès lors que les conditions qui justifient la poursuite de l'opération sont réunies. Le conseil municipal statuera formellement sur cette demande de prolongation, qui, si elle est demandée, sera intégrée à la présente convention par voie d'avenant.

Le comité de pilotage pourra être également réuni en fonction des besoins, pour faire un point de situation et proposer, le cas échéant, des évolutions souhaitables de la convention opérationnelle, à la demande de la Commune ou de l'EPFAM, en y associant en tant que de besoin, tous les partenaires utiles.

Article 10 – Contentieux

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal administratif de Mamoudzou.

Fait à MAMOUDZOU, le 23.08.2019 en 4 exemplaires originaux

Monsieur Le Maire de la Commune de KOUNGOU	Le Directeur Général de l'établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte
	

Avis préalable du Contrôleur budgétaire de l'EPFAM n° 27 en date du 18 juin 2019.

Annexe 1 : Extrait du barème de l'EPFAM arrêté lors du Conseil d'administration du 29 juin 2017 :

Prestation	Remboursement collectivité	Déductions	Rémunération EPFAM	Observations
Stratégie de mobilisation du foncier	Néant	Néant	-0% si acquisitions réalisées par l'EPFAM -3% du montant de l'évaluation totale des domaines -Montant minimum de facturation 5.000 €	-Application partielle de la convention de stratégie foncière. -Facturation à la remise du dossier définitif -Paiement des factures des prestataires extérieurs directement par la collectivité.
Acquisition foncière	<ul style="list-style-type: none"> Le prix principal d'acquisition du bien Les frais d'acquisition, (frais notariés, indemnités d'éviction ou de remploi, frais éventuels d'avocats, d'experts, de géomètre et d'intermédiaires (agences immobilières)). Les frais de travaux de démolition, de proto-aménagement, d'études et honoraires supportés par l'EPFAM ; La TVA éventuellement due comprise-tenu de la nature du bien. 	<p>Les remboursements effectués par le bénéficiaire</p> <p>Les subventions et concours</p> <p>Les ressources d'exploitation,</p>	<ul style="list-style-type: none"> 6,5 % hors taxes pour la tranche de 0 à 20 000 € ; 5,5 % hors taxes pour la tranche de 20 001 € à 40 000 € 4,5 % hors taxes pour la tranche de 40 001 € à 80 000 € 3,5 % hors taxes pour la tranche supérieure à 80 000 €. 	Facturation en fonction du cadre conventionnel
Portage et garde	Frais de gestion (travaux de mise en sécurité, entretien, clôture, taxe foncière, primes d'assurances, ...) Frais financier (en cas de recours à l'emprunt)	Néant	1% actualisation sur prix d'acquisition diminué des remboursements de la collectivité	Facturation annuelle
Libération des emprises foncières	Fonction de la nature de l'opération	Les subventions et concours	Définie dans la convention aménagement	Convention spécifique
Aménagement construction	Fonction de la nature de l'opération	Les subventions et concours	Définie dans la convention aménagement	Convention spécifique

Annexe 3



N° 7300-SD

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
Pôle Gestion publique
Service local du Domaine
Adresse : 20 rue de l'Hôpital
Téléphone : 02 69 61 16 40

Le 13/06/2019

*Le Directeur régional des Finances publiques
de Mayotte*

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Muriel LOUIS
Téléphone : 06 11 52 04 43
Courriel : muriel.louis1@dgfp.finances.gouv.fr
Réf. : 2019-61CV0039

à

*Mairie de Koungou
1, Place de la Liberté
97 690 MAMOUDZOU*

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DES BIENS : PARCELLES NON BÂTIS

ADRESSE DES BIENS : QUARTIER DE KANGANI, 97690 KOUNGOU

VALEUR VÉNALE : 56 520 €

1 – SERVICE CONSULTANT : COMMUNE DE KOUNGOU

AFFAIRE SUIVIE PAR : BOTRA SAÏNDOU

2 – Date de consultation	: 25/03/2019
Date de réception	: 25/03/2019
Date de visite	: Biens non visités
Date de constitution du dossier « en état »	: 06/06/2019

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Dans le cadre d'un projet d'aménagement en équipement public d'un terrain situé à Koungou, estimation de 3 parcelles non bâties appartenant à un propriétaire privé, en vue de leur acquisition par la commune.

MINISTÈRE DE L'ACTION
ET DES COMPTES PUBLICS

4 – DESCRIPTION DES BIENS

Réf Cad	Superficie	Propriétaire	titre	Zonage
AS 43	443 m ²	DACHERY Frédéric	T 67	U zpg-b
AS 457	1 403 m ²	DACHERY Frédéric	T 67	Ub
AS 449	145 m ²	DACHERY Frédéric	T 67	Ub
Total	1 884 m²			

Les parcelles AS 43, 457 et 449 se situent dans le quartier urbain de Kangani à Koungou. Elles sont contiguës et forment une unité foncière non bâtie de 1 884 m², bordée au Nord par la rue Saïd M'Foumby, au sud et à l'Est par la rue Frédéric Dachery. Proximité des réseaux.

-5 SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : M. Frédéric DACHERY.
Origines de propriétés : Titre n° 67

Situation d'occupation : Parcelles présumées libres de toute occupation.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Document d'urbanisme : PLU communal approuvé au Conseil municipal du 29 mars 2011.
Zones de plan : Zones U zpg-b et Ub

Il s'agit de zones urbaines à vocation mixte. Elles sont composées de secteurs déjà urbanisés ou de secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le sous secteur U zpg-b correspond aux zones urbaines comprises dans la zone dite « des cinquante pas géométriques ». Il correspond à des espaces à vocation mixte (logements sociaux, équipements et activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles : bureaux, activités de services, commerces...) de renouvellement urbain et de densification en R+2.

Le sous-secteur Ub correspond aux espaces à vocation mixte de renouvellement urbain en R+2 destinés aux logements, aux activités de services et de commerces de proximité.

Dans ces zones, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Hauteurs maximales autorisées : 10,50 m à l'égout, 12,50 m au faitage et 10,50 m à l'acrotère pour les toitures terrasse.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée 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.

La valeur totale des biens est estimée à : **56 520 €**

Rq : une marge d'appréciation de 15 % est admise à la hausse comme à la baisse

Elle se décompose comme suit :

Référence cadastrale	Superficie totale de la parcelle en m ²	Prix du terrain retenu en €/m ²	Valeur vénale de la parcelle
AS 43	336	30	10 080 €
AS 457	1 403	30	42 090 €
AS 449	145	30	4 350 €
Total	1 884		56 520 €

8 – DÉTERMINATION DE VALIDITÉ

24 mois

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante (art L1334-13R et R1334-15 à R1334-29 du Code de la santé publique), de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb (art L1334-5 et L1334-6, art R1334-10 à 1334-13 du code de la santé publique ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation 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.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur régional des Finances publiques
Et par délégation,
L'évaluateur du Service Local du Domaine,



Kouassi FANOU,
Inspecteur des Finances publiques



N° 7300-SD

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
 DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
 Pôle Gestion publique
 Service local du Domaine
 Adresse : avenue de la Préfecture
 97600-Mamoudzou
 Téléphone : 02 69 61 16 40

Le 09/07/2020

*Le Directeur régional des Finances publiques
de Mayotte*

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Laurent FABRE
 Téléphone : 02 69 61 82 88
 Courriel : laurent.fabre@dgfp.finances.gouv.fr
 Réf. : LIDO : 2020-610V0072

à

**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET
D'AMÉNAGEMENT DE MAYOTTE**
 Boulevard Marcel Henry Cavani
 BP 600 Kavani
 97600 MAMOUDZOU

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Parcelles de terrain
ADRESSE DU BIEN : ROUTE DE KANGANI 97690 KOUNGOU
VALEUR VÉNALE : 23 600 €

- 1 – SERVICE CONSULTANT : EPFAM DE MAYOTTE** Tél : 06 39 24 94 44
 AFFAIRE SUIVIE PAR : Soibaha SOIDRI soubaha.soidri@epfam.fr
- 2 – Date de consultation** : 24/06/2020
Date de réception : 24/06/2020
Date de visite : sans objet
Date de constitution du dossier « en état » : 06/07/2020

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ
 Demande d'estimation de la valeur vénale de différentes parcelles de terrains situées à Koungou route de Kangani, en vue de l'aménagement de la place publique de Kangani, la construction d'un terrain multisport, d'un faré et d'une aire de jeux.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Réf Cadastrale	Superficie à évaluer	Propriétaires	Zonage
AS 123	467 m2	Consorts PHENIX ANDRIAMBAVY	Ub
AS 454	2 801 m2	Consorts PHENIX ANDRIAMBAVY	Ub
AS 456	114 m2	Consorts PHENIX ANDRIAMBAVY	Ub

5 – SITUATION JURIDIQUE



- Nom des propriétaires : consorts PHENIX/ANDRIAMBAYVY.
- Titre de propriété : Attestation immobilière du 02/06/2017 publiée à la Conservation de la Propriété Immobilière de Mamoudzou Vol 2017 P n° 1895.
- Situation d'occupation : Parcelles présumées libres de toute occupation.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Document d'urbanisme : PLU communal approuvé au conseil municipal du 29 mars 2011.

Zones de plan : Zone Ub.

Le sous secteur Ub correspond aux espaces à vocation mixte de renouvellement urbain en R+2 destinés aux logements, aux activités de services et de commerces de proximité. Dans ces zones, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Hauteurs maximales autorisées : 10,50 m à l'égout, 12,50 m au faitage et 10,50 m à l'acrotère pour les toitures terrasse.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée 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. La grille des valeurs en €/m² constatées pour le non bâti au 1^{er} juillet 2019 est utilisée.

Compte tenu des zonages au PLU, de la situation géographique et des prix pratiqués pour ce type de biens dans le secteur, la valeur vénale initiale est estimée à 236 740 €, arrondis à 236 000 €.

Réf Cadastrale	Superficie à évaluer	Prix du terrain retenu en m2	Valeur vénale de la parcelle
AS 123	467 m2	70 €	32 690 €
AS 454	2 801 m2	70 €	196 070 €
AS 456	114 m2	70 €	7 980 €

Ces mêmes parcelles constituant des supports de voirie il convient d'appliquer à la valeur vénale initiale un abattement de 90 %. La valeur vénale à retenir est de 236 000 € - 90 % soit 23 600 €.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ – MARGE DE NÉGOCIATION

12 mois, avec une marge de négociation de 10 à 15 % maximum.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante (art L.1334-13R et R1334-15 à R1334-29 du Code de la santé publique), de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb (art L.1334-5 et L.1334-6, art R1334-10 à R1334-13 du code de la santé publique ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation 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.

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.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ – MARGE DE NÉGOCIATION

12 mois, avec une marge de négociation de 10 à 15 % maximum.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante (art L.1334-13R et R1334-15 à R1334-29 du Code de la santé publique), de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb (art L.1334-5 et L.1334-6, art R1334-10 à R1334-13 du code de la santé publique ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation 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.

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.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur régional des Finances publiques

Et par délégation

L'inspecteur évaluateur du Domaine

Kouassi William FANOU

Inspecteur des Finances Publiques

CONTACTS

Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte (EPFAM)

- Yves-Michel DAUNAR
Directeur Général
Yves-michel.daunar@epfam.fr
Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte
- Suzy RAKOTOMAVO
Responsable de l'ingénierie foncière
suzy.rakotomavo@epfam.fr
Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Commune de Koungou

- Alain MANTEAU
Directeur Général des Services
alain.manteau@koungou.fr
Commune de Koungou
- Saindou BOTRA
saindou.botra@koungou.fr
Services Technique, Commune de Koungou

