

Direction régionale des Finances publiques de Mayotte

LE DIRECTEUR RÉGIONAL DES FINANCES PUBLIQUES

Service local du Domaine

Adresse : Avenue de la Préfecture

B.P. 501

97600-Mamoudzou

Téléphone :

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

Le 23/09/2021

Le Directeur régional des Finances publiques

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Chloé JEHANNE

Téléphone :

Réf. OSE 2021-97615-35740

à

*Monsieur le Directeur
de l'EPFAM*

AVIS du DOMAINE

ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

OPERATION : DUP RÉSERVE FONCIÈRE LA VIGIE

ADRESSE DU BIEN : QUARTIER LA VIGIE, COMMUNES DE DZAOUDZI ET PAMANDZI

Dépense prévisionnelle : 7 073 137,25 €

1 - SERVICE CONSULTANT : EPFAM

Affaire suivie par Monsieur Soibaha SOIDRI

2 - DATE DE CONSULTATION

: 10/05/2021

Date de réception

: 10/05/2021

Date de visite

: sans visite

Date de constitution du dossier « en état »

: 14/09/2021

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

Estimation sommaire et globale de la dépense dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique visant la constitution d'une réserve foncière.

La Communauté de Communes de Petite-Terre a engagé depuis plusieurs années maintenant, une réflexion visant à améliorer l'attractivité de son territoire.

Ainsi, sur le quartier de la Vigie, quartier prioritaire de la politique de la ville situé à l'Est de l'île et à cheval sur les deux communes de Petite-Terre entre la frange urbaine le long du boulevard des Amoureux et en pied des pentes de cratères. C'est un quartier bidonvillisé, relégué, à déficit d'image et déconnecté des deux centres-bourg (Dzaoudzi-Labattoir et Pamandzi), sans voirie, ni équipements publics.

Pour ce faire, en 2017, la Communauté de Communes de petite-Terre a été retenue au titre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU), offrant l'opportunité d'urbaniser le quartier de la Vigie et de le reconnecter au reste du territoire selon une programmation urbaine réfléchie et durable.

C'est dans le cadre de la mise en œuvre d'une procédure de mobilisation foncière visant le quartier prioritaire de la Vigie et comme support à son projet de Renouveau Urbain qu'est envisagée cette enquête.

La CCPT a confié à l'EPFAM la réalisation de l'enquête de DUP.

Il est à préciser que le service du Domaine n'est pas en mesure d'effectuer une visite sur place ; l'évaluation est faite sur la base des éléments fournis par le consultant (état parcellaire, aléas, déclivité, accès voirie).

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Le territoire objet de la DUP est essentiellement composé de parcelles non bâties. Certaines sont toutefois construites. Il s'agit essentiellement d'occupations illégales, n'appartenant pas au propriétaire du foncier. L'Epfam prévoit de procéder à la destruction des biens une fois le foncier acquis.

SECTION	PARCELLE	SURFACE	PROPRIÉTAIRE	TITRE	COMMUNE	SUPPORT DE BATIS
AL	157	1851	LA VIGIE	T8971	DZAOUZDI	NON
AL	845	3449	KEKE/ZAOUADI BINTI	T500	DZAOUZDI	NON
AL	846	4880	KEKE/ZAOUADI BINTI	T500	DZAOUZDI	NON
AL	847	1000	KEKE/ZAOUADI BINTI	T500	DZAOUZDI	NON
AL	848	1816	KEKE/ZAOUADI BINTI	T500	DZAOUZDI	NON
AL	849	3000	KEKE/ZAOUADI BINTI	T500	DZAOUZDI	NON
AL	850	5386	KEKE/ZAOUADI BINTI	T500	DZAOUZDI	NON
AL	851	3000	KEKE/ZAOUADI BINTI	T500	DZAOUZDI	NON
AL	852	1197	KEKE/ZAOUADI BINTI	T500	DZAOUZDI	NON
AL	853	1500	KEKE/ZAOUADI BINTI	T500	DZAOUZDI	NON
AL	854	3000	KEKE/ZAOUADI BINTI	T500	DZAOUZDI	NON
AN	360	3364	DINI/AHAMADI	T11517	DZAOUZDI	NON
AN	1154	3980	ABDALLAH/ABOUDOU	T88	DZAOUZDI	NON
AN	1155	1201	ABDALLAH/ABOUDOU	T88	DZAOUZDI	NON
AN	1157	1212	ABDALLAH/ABOUDOU	T88	DZAOUZDI	NON
AN	1158	1257	ABDALLAH/ABOUDOU	T88	DZAOUZDI	NON
AN	1159	1258	ABDALLAH/ABOUDOU	T88	DZAOUZDI	NON
AN	1160	1012	ABDALLAH/ABOUDOU	T88	DZAOUZDI	NON
AN	1161	1825	ABDALLAH/ABOUDOU	T88	DZAOUZDI	NON
AN	1401	958	CONSEIL DEPARTEMENTAL DE MAYOTTE	T4875	DZAOUZDI	NON
AN	1402	768	CONSEIL DEPARTEMENTAL DE MAYOTTE	T4875	DZAOUZDI	NON
AN	1403	768	CONSEIL DEPARTEMENTAL DE MAYOTTE	T4875	DZAOUZDI	NON
AN	1404	770	CONSEIL DEPARTEMENTAL DE MAYOTTE	T4875	DZAOUZDI	NON
AN	1405	768	CONSEIL DEPARTEMENTAL DE MAYOTTE	T4875	DZAOUZDI	NON
AN	1406	768	CONSEIL DEPARTEMENTAL DE MAYOTTE	T4875	DZAOUZDI	NON
AN	1407	768	CONSEIL DEPARTEMENTAL DE MAYOTTE	T4875	DZAOUZDI	NON
AN	1435	759	CONSEIL DEPARTEMENTAL DE MAYOTTE	T4875	DZAOUZDI	NON
AN	1436	759	CONSEIL DEPARTEMENTAL DE MAYOTTE	T4875	DZAOUZDI	NON
AN	1437	759	CONSEIL DEPARTEMENTAL DE MAYOTTE	T4875	DZAOUZDI	NON
AN	1438	759	CONSEIL DEPARTEMENTAL DE MAYOTTE	T4875	DZAOUZDI	NON
AN	1439	759	CONSEIL DEPARTEMENTAL DE MAYOTTE	T4875	DZAOUZDI	NON
AN	1440	759	CONSEIL DEPARTEMENTAL DE MAYOTTE	T4875	DZAOUZDI	NON
AE	103	1186	DINI/AHAMADI	T11517	PAMANDZI	OUI
AE	104	441	DINI/AHAMADI	T11517	PAMANDZI	OUI
AE	105	432	DINI/AHAMADI	T11517	PAMANDZI	NON
AE	106	418	DINI/AHAMADI	T11517	PAMANDZI	NON
AE	107	400	DINI/AHAMADI	T11517	PAMANDZI	NON
AE	108	395	DINI/AHAMADI	T11517	PAMANDZI	NON

SECTION	PARCELLE	SURFACE	PROPRIÉTAIRE	TITRE	COMMUNE	SUPPORT DE BATIS
AE	109	364	DINI/AHAMADI	T11517	PAMANDZI	NON
AE	110	3035	DINI/AHAMADI	T11517	PAMANDZI	NON
AE	111	371	DINI/AHAMADI	T11517	PAMANDZI	NON
AE	112	396	DINI/AHAMADI	T11517	PAMANDZI	OUI
AE	113	411	DINI/AHAMADI	T11517	PAMANDZI	OUI
AE	114	459	DINI/AHAMADI	T11517	PAMANDZI	OUI
AE	115	405	DINI/AHAMADI	T11517	PAMANDZI	OUI
AE	118	424	DINI/AHAMADI	T11517	PAMANDZI	NON
AE	121	460	DINI/AHAMADI	T11517	PAMANDZI	OUI
AE	122	280	DINI/AHAMADI	T11517	PAMANDZI	NON
AE	123	279	DINI/AHAMADI	T11517	PAMANDZI	NON
AE	124	157	DINI/AHAMADI	T11517	PAMANDZI	OUI
AE	125	438	DINI/AHAMADI	T11517	PAMANDZI	OUI
AE	126	375	DINI/AHAMADI	T11517	PAMANDZI	OUI
AE	127	419	DINI/AHAMADI	T11517	PAMANDZI	NON
AE	128	203	DINI/AHAMADI	T11517	PAMANDZI	NON
AE	130	261	DINI/AHAMADI	T11517	PAMANDZI	NON
AE	131	334	DINI/AHAMADI	T11517	PAMANDZI	NON
AE	132	391	DINI/AHAMADI	T11517	PAMANDZI	NON
AE	133	456	DINI/AHAMADI	T11517	PAMANDZI	OUI
AE	134	154	DINI/AHAMADI	T11517	PAMANDZI	NON
AE	135	367	DINI/AHAMADI	T11517	PAMANDZI	NON
AE	136	341	DINI/AHAMADI	T11517	PAMANDZI	NON
AE	137	361	DINI/AHAMADI	T11517	PAMANDZI	OUI
AE	138	326	DINI/AHAMADI	T11517	PAMANDZI	OUI
AE	139	473	DINI/AHAMADI	T11517	PAMANDZI	NON
AE	140	388	DINI/AHAMADI	T11517	PAMANDZI	NON
AE	141	131	DINI/AHAMADI	T11517	PAMANDZI	NON
AE	142	112	DINI/AHAMADI	T11517	PAMANDZI	NON
AE	331	637	DINI/AHAMADI	T11517	PAMANDZI	NON
AE	549	2141	ALI HAMIDI SOIHILI/	T8158	PAMANDZI	NON
AE	663	1057	MOANA/REZIKI		PAMANDZI	OUI
AE	738	303	AHMED SAID/MOUNIROU		PAMANDZI	NON
AE	739	292	CONSEIL DEPARTEMENTAL DE MAYOTTE		PAMANDZI	NON
AE	776	215	CONSEIL DEPARTEMENTAL DE MAYOTTE		PAMANDZI	NON
AE	779	223	CONSEIL DEPARTEMENTAL DE MAYOTTE		PAMANDZI	NON
AE	781	362	SUBRA/ABDOUROIHAMAN		PAMANDZI	NON
AE	885	316	CONSEIL DEPARTEMENTAL DE MAYOTTE		PAMANDZI	NON
AE	886	4566	CONSEIL DEPARTEMENTAL DE MAYOTTE		PAMANDZI	OUI
AE	851	352	MALIKI/SITI HARIRIYA	T14071	PAMANDZI	NON
AE	852	352	MALIKI/SITI HARIRIYA	T14071	PAMANDZI	NON
AE	853	346	MALIKI/SITI HARIRIYA	T14071	PAMANDZI	NON
AE	865	2579		T605	PAMANDZI	OUI
AE	430	4621	LA VIGIE	T8971	PAMANDZI	NON
AE	474	2472	LA VIGIE	T8971	PAMANDZI	NON
AE	531	3184	RADJABOU/ABDOU	T315	PAMANDZI	NON
AE	532	3198	RADJABOU/ABDOU	T315	PAMANDZI	NON
AE	697	1601	RADJABOU/ABDOU	T315	PAMANDZI	NON
AE	777	310	MHADJI/MISTOIH		PAMANDZI	NON
AE	778	314	BOUDY/KARID EDSON		PAMANDZI	NON
AE	780	370	SUBRA/RAOUZIBADI		PAMANDZI	NON

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaires et titres de propriété : Cf tableau au-dessus.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Document d'urbanisme : PLU approuvé le 28 septembre 2016. Zone U, AU, A.

Les parcelles ayant une superficie supérieure 3000 m² ont un abattement de 40%.

Les aléas naturels entraînent aussi un abattement en fonction de leur intensité.

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

En application de l'article L322-2 du Code de l'expropriation, les biens sont appréhendés à la date de référence et estimés à la date de la décision de première instance, en fonction :

- soit de la constructibilité légale et effective s'il s'agit d'un terrain à bâtir,
- soit de l'usage effectif du bien s'il ne s'agit pas d'un terrain à bâtir au sens de l'article L322-3.

L'article L 230-3 du Code de l'urbanisme dispose que :

« La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté. »

En l'état de la procédure et en l'absence d'information du service consultant, la date de référence est fixée au 28 septembre 2016.

8 – ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

Valeur sans aléas : 140 €/m² pour la zone urbaine (Ua), 95 €/m² pour la zone à urbaniser, 12€/m² pour la zone agricole.

Un abattement de 40 % est appliqué aux parcelles ayant une superficie supérieure à 3000 m².

Les aléas naturels entraînent aussi un abattement en fonction de leur intensité.

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit au stade présent de la procédure, dans le cadre de l'évaluation sommaire et globale demandée :

Indemnités principales	5 620 279,00 €
Indemnités de emploi	609 816,40 €
Indemnités accessoires et aléas divers	843 041,85 €.

Dépense totale estimée à 7 073 137,25 €

9 – DURÉE DE VALIDITÉ DE L'ÉVALUATION

12 mois

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Cette estimation globale et sommaire ne peut servir de base à des négociations qui ne pourront être menées qu'au vu des seules évaluations détaillées.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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 Pôle d'Évaluation Domaniale 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.

Pour le Directeur régional des Finances publiques de Mayotte

Et par délégation,


Inspectrice Principale
Chloé JÉHANNE



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.