

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 31/05/2022

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@dgifp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

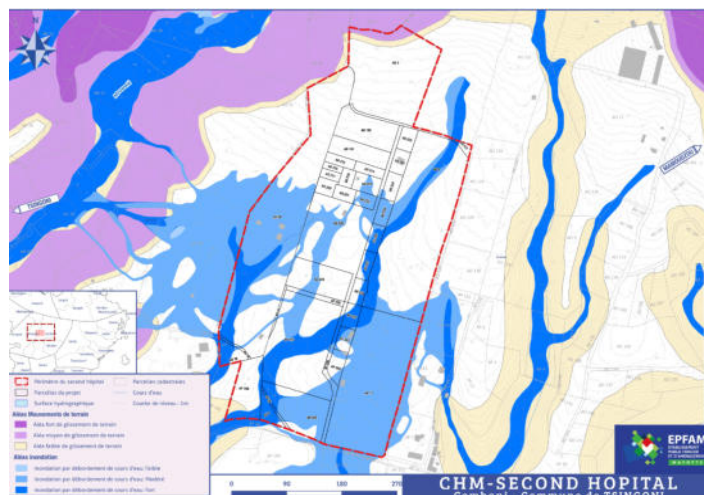
à

Affaire suivie par : Hooriyyah MOHAMED
Courriel : drfip976.pgp.domaine@dgifp.finances.gouv.fr
Téléphone :
Réf. DS : 12159432
OSE : 2023-97617-28358

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET
D'AMENAGEMENT 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](http://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Terrains Agricoles

Adresse du bien :

Commune de Tsingoni

références cadastrales : cf. tableau ci-dessous

Valeur vénale estimée :

2 518 147,50 € arrondie 2 520 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - SERVICE CONSULTANT

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMENAGEMENT DE MAYOTTE

Affaire suivie par : Kolisso Antoinette, Chargée d'opération foncière

tél. : 0639 64 21 04 / mél. : antoinette.kolisso@epfam.fr

2 - DATE

de consultation : 12/04/23

de délai négocié : /

de visite : Non visité

de dossier en état : 24/05/2023

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération :

Acquisition amiable de plusieurs parcelles.

3.2. Nature de la saisine :

La saisine est réglementaire.

3.3. Projet et prix envisagé :

Acquisition de plusieurs parcelles pour la construction d'un centre hospitalier dans le centre de l'île.

Le centre Hospitalier de Mayotte est le seul acteur de soins sur le territoire. Avec près de 300 000 habitants, Mayotte connaît plusieurs problématiques. L'existence d'un centre hospitalier étant en mesure de recevoir un grand nombre de patients et d'appliquer des soins de qualité se révèle être une nécessité et une priorité pour le territoire.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale :

Les biens sont situés dans la commune de Tsingoni.

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

Les parcelles sont implantées en zone Agricole.

4.3. Références Cadastreles :

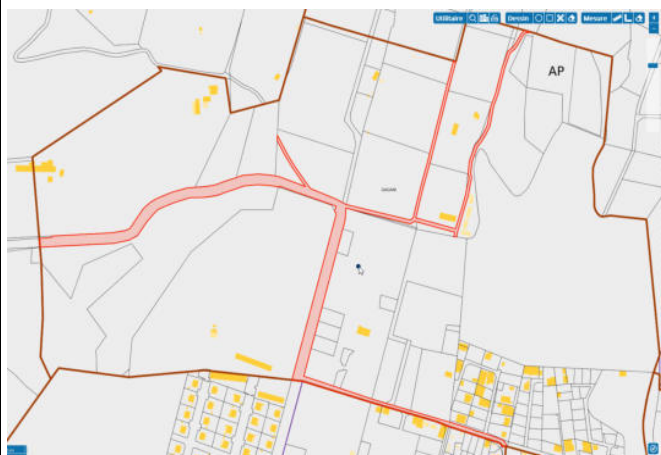
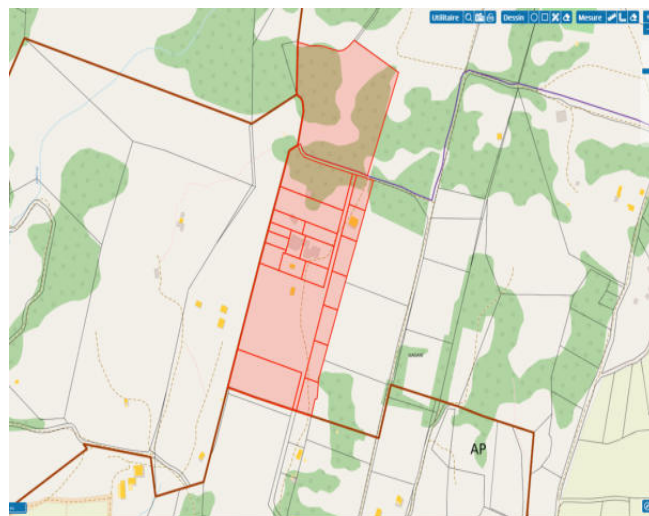
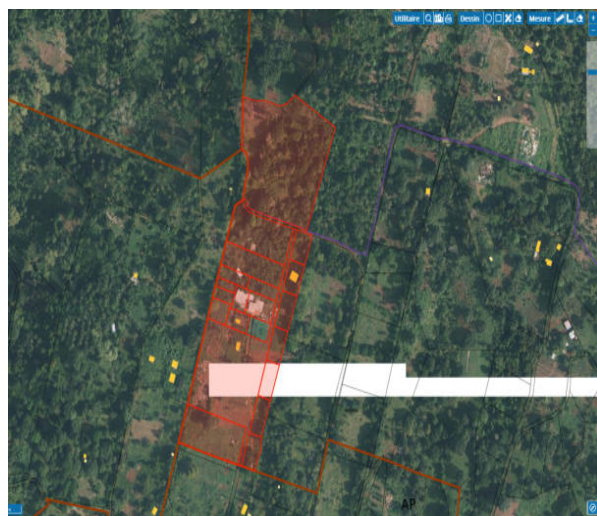
Les immeubles sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

* Parcelles non bâties

COMMUNE	SECTION PLAN	N° de PARCELLE	SURFACE en m ²	ZONE	Nature du bien
TSINGONI	AO	3	18 510	A	Terrain nu
TSINGONI	AH	36	34 543	A	Terrain nu
TSINGONI	AO	192	4 703	A	Terrain nu
TSINGONI	Ancienne AO 231	235	10 054	A	Terrain nu
		236	197	A	Voirie
		237	9 750	A	Voirie
		238	10 907	A	Terrain nu
		239	323	A	Terrain nu
TSINGONI	AO	191	3 000	A	Terrain nu
TSINGONI	AO	215	819	A	Terrain nu
TSINGONI	AO	214	820	A	Terrain nu
TSINGONI	AO	216	372	A	Terrain nu
TSINGONI	AO	217	500	A	Terrain nu
TSINGONI	AO	220	825	A	Terrain nu
TSINGONI	AO	221	825	A	Terrain nu
TSINGONI	AO	222	825	A	Terrain nu
TSINGONI	AO	230	11 191	A	Terrain nu
TSINGONI	AO	230	1 845	A	Voirie
TSINGONI	AO	223	1 000	A	Terrain nu
TSINGONI	AO	193 (présence de bâti sur cadastre : possiblement en tôle selon le consultant)	1 000	A	Terrain nu
TSINGONI	AO	224	1 100	A	Terrain nu
TSINGONI	AO	225	1 000	A	Terrain nu
TSINGONI	AO	226	1 000	A	Terrain nu
TSINGONI	AO	227	1 000	A	Terrain nu
TSINGONI	AO	228	1 000	A	Terrain nu
TSINGONI	AO	229	4 950	A	Terrain nu
TSINGONI	AP	226	756	A	Terrain nu
TSINGONI	AP	227	16 000	A	Terrain nu
TSINGONI	AP	228	6 000	A	Terrain nu
TSINGONI	AP	206	1 558	A	Voirie
TSINGONI	AP	202	1 001	A	Terrain nu
TSINGONI	AP	203	1 000	A	Terrain nu
TSINGONI	AP	204	1 211	A	Terrain nu
TSINGONI	Ancienne AO 5	172	12 267	A	Terrain nu
		173	10 000		Terrain nu
		174	6 837		Terrain nu
TSINGONI	Ancienn AP 11	190	3 163	A	Terrain nu
		191	10 000		Terrain nu
		192	10 000		Terrain nu
TSINGONI	AP	166	4 620	A	Terrain nu
TSINGONI	AP	10	277	A	Terrain nu
TSINGONI	AH	39	1 290	A	Terrain nu
TSINGONI	AH	38	258	A	Voirie
TSINGONI	AP	8	1 028	A	Terrain nu
TSINGONI	AP	26	330	A	Voirie

Parcelles bâties

COMMUNE	SECTION PLAN	N° de PARCELLE	NATURE DU BIEN	SURFACE TOTALE HABITABLE OU UTILE EN m ²	ETAT ENTRETIEN DU BIEN	ACHEVEMENT DU BIEN
TSINGONI	AO	219	Maison	164	Bon	Oui
TSINGONI	AO	219	Maison	164	Assez bon	Oui
TSINGONI	AO	218	Maison	150	Assez bon	Oui



AP 26 voirie



Parcelle ancienne AO 231 (31 236 m²), désormais AO 235 ; 236 ; 237 ; 238 ; 239

4.4. Description du bien

Il s'agit de plusieurs terrains agricoles non bâtis et bâti. Certaines sont accessibles d'autres enclavées. Selon le consultant : 18 ha 8711 de foncier réparti sur 34 parcelles : 2 ha 8263 de foncier CD /2 parcelles (agricole) 16 ha 0448 de foncier privé /31 parcelles (2 parcelles avec 3 constructions en dur et 29 parcelles agricole) 4 propriétaires recensés.

Le service du domaine a constaté des surfaces différentes sur les applications cadastrales. Sur approbation du consultant, sera gardé les surfaces cadastrales constatées.

4.5. Surfaces du bâti

3 constructions en dur ont été recensées pour une surface totale de 478 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

Propriétaire présumé : DEPARTEMENT, Mr AHAMADI BOINAMANI, Mr HAFIDHOU BOINALI, Mr MOHAMED ATTOUMANI BAHEDJA, Mme RACHIDI AMINA

5.2. Conditions d'occupation : occupé

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

La commune de Tsingoni est couverte par un PLU approuvé en février 2011.

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. En règle générale, les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation de ces richesses.

« Les zones du PLU concernées par un aléa fort sont inconstructibles en l'état.

Tout projet de construction doit prendre en compte l'existence des risques, s'en protéger et ne pas accroître l'exposition aux risques, des populations alentours ».

Caractère de la Zone :

- **Zone A** : il s'agit d'une zone agricole où la construction est autorisée sous conditions, afin de permettre le maintien et le développement de l'activité agricole.

- **Zone AP** : il s'agit d'un sous secteur de la zone agricole à protéger strictement contre la construction de bâtiments nouveaux, en raison du potentiel agronomique ou économique des terres mais également pour leur grande valeur paysagère ou en raison des risques.

Article 1-A : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone A :

- 1.1 les constructions nouvelles à usage industriel et de bureaux;
- 1.2 les constructions nouvelles à usage d'habitat ;
- 1.3 les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ;
- 1.4 les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs ;
- 1.5 les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers.

Dans la zone Ap :

1.6 Toutes les constructions non réalisées dans les conditions définies par l'article 2-A ci-dessous et notamment l'habitat.

Article 2-A : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A :

2.1 l'extension des constructions existantes, dans la limite de 50% de la surface hors œuvre brute existante, ou la rénovation des bâtiments existants, dans leur destination initiale. L'extension est autorisée une seule fois à compter de la date de délivrance du permis de construire initial et/ou à partir de la date d'approbation du PLU ;

2.2 les constructions ou installations liées aux activités agricoles conformément à l'article L 146-4 de la loi littorale

2.3 les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone

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.

Tableau des termes de comparaison

*** Terrains agricole sur la commune, situés dans les environs des biens évalués**

Référence CPI de l'acte	Date de l'acte	Type d'acte	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre Numéro	Zonage au PLU détaillée	Adresse	Superficie (S) du terrain de la parcelle en m ²	Nature du bien	Bâti	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m ² (PV/S ou si bâti PV/SU)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
1	2019 P 1483		Tsingoni			AE 20	A	Mabougani	24 940	Terrain		374 100,00 €	15,00 €	échange de deux terrains nus
2	2019 P 1241	Vente/mutation	Tsingoni			AE 111	A	Milouani	3 091	Terrain		90 000,00 €	29,12 €	vente d'un terrain nu
3	2019 P 1065	Vente/mutation	Tsingoni			AO 129/124	A	Gagani-Tsingoni	6 625	Terrain		86 125,00 €	13,00 €	Mutation
4	2021 P 869	Vente/mutation	Tsingoni			AI 118	A	Soulou	5 542	Terrain		5 542,00 €	1,00 €	Mutation
5	2021 P 1207	Vente/mutation	Tsingoni			AI 97	A	Mabougani	38 668	Terrain		38 668,00 €	1,00 €	Mutation
6	2021 P 2089	Vente/mutation	Tsingoni			AE 1	A	Chirini	220	Terrain		1 925,00 €	8,75 €	vente
7	2022 P 194	Vente/mutation	Tsingoni		Particulier	AR 1020	A	Combani	400	Terrain		26 000,00 €	65,00 €	Une parcelle de terrain nue, avec constitution de servitudes. Absence de bâti visible sur ICAD. Zone PLU : Ap. Vérif CJ 01/12/2022
8	2022 P 106	Vente/mutation	Tsingoni			AI 101	A	Mabougani	21554	Terrain		21 554,00 €	1,00 €	Mutation
9	2022 P 217	Vente/mutation	Tsingoni			AI 156	A	Mabougani	2050	Terrain		1 922,00 €	0,94 €	Mutation
10	2022 P 388	Vente/mutation	Tsingoni			AL 136	A	Mabougani II	24000	Terrain		24 000,00 €	1,00 €	Mutation
11	2022 P 932	Vente/mutation	Tsingoni			AI 144	A	Mabougani	5189	Terrain		5 189,00 €	1,00 €	Une parcelle de terrain
12	2022 P 1369	28/06/22	Tsingoni	Particulier	Particulier	AP 165	A	Gagani 97680 Tsingoni	4619	Terrain	Terrain	35 000,00 €	7,58 €	Une parcelle de terrain issue de la propriété dite « PAPANI ». Vérif. AAL, le 02/02/2023
13	2022 P 1368	28/06/22	Tsingoni	Particulier	Particulier	AP 166	A	Gagani 97680 Tsingoni	4620	Terrain	Terrain	35 000,00 €	7,58 €	Une parcelle de terrain issue de la propriété dite « PAPANI ». Vérif. AAL, le 02/02/2023
14	2023 P 03	08/12/2022	Tsingoni	Particulier	Particulier	AO/AP 173-174/ 190-191-192	A	97680 TSINGONI	40000	Terrain	Terrain	400 000,00 €	10,00 €	Terrain nu. Vérif FSM 09/05/23

De l'étude de marché supra sur des biens non bâti en zone A, situés dans la commune de Tsingoni ressort une moyenne de 13 €/m².

Les termes n° 4;5;8 ; 9;10;11 sont exclus du calcul de la moyenne en ce qu'il s'agit de régularisation foncière, réalisé à des prix que l'on peut considérer comme symbolique et non représentatif des prix du marché. Les termes n°1 ; 2 , 6, seront écartés, parce que bien trop éloigné de la zone évaluée. Il en sera de même pour le terme n°7 , très proche de la ville, zone déjà exploitée et couvert par les réseaux.

Les termes retenus seront donc les n° 3, 12, 13 et 14 situé dans la section AO et AP à proximités des biens évalués. La moyenne de ces termes est de 9,54 €/m².

Ainsi, pour les terrains nus en zone A, il sera retenu la valeur de 9,50/m².

Termes de comparaisons biens bâtis

Référence CPI de l'acte	Date de l'acte	Type d'acte	Commune	Vendeur	Acquéreur	Cadastre section	Cadastre Numéro	Zonage au PLU	Adresse	Superficie (S) du terrain de la parcelle en m ²	La parcelle supporte-t-elle une construction	Nature du bien	surface utile (SU) en m ² de la constr	Prix de vente (PV) en €	Prix unitaire en €/m ² (PV/S ou si bâti PV/SU)	Observations diverses (nb de pièces, parking, état du bien, etc.)
2021 P 438		Vente/mutation	Tsingoni	Personne publique	Particulier SCI	AP	198	U	Lieu dit Gagani	8 571	Oui	Maison	62,00	582 828,00 €	9 400,45 €	Maison d'habitation de 62 M2 connue des services fiscaux (MAJIC). Vérifié par SH le 26/11/2022.
2021 P 1158		Vente/mutation	Tsingoni			AR	813/817/819	U	13 imp tropina/ combani	186	Oui	Maison	99,00	198 000,00 €	2 000,00 €	Vente de terrain bati
2022 P 2106	22/11/2022	Vente/mutation	Tsingoni	Particulier	Particulier	AR	544	U	10 Impasse Tropina, Combani 97680 Tsingoni	348	Oui	Maison	268	310 000,00 €	1 156,72 €	Un terrain bâti d'une maison comprenant au rez-de-chaussée un appartement de type T4 composé d'un salon/cuisine, trois chambres, un WC, une salle de bain et deux terrasses ; au premier étage, un appartement de type T4, composé d'un hall d'entrée, un salon/cuisine, trois chambres, un WC, une salle de bain, deux terrasses. Propriété dite « TROPINA 2 ». Vérif. AAL, le 30/01/2023
2022 P 842	29/04/22	Vente/mutation	Tsingoni	Particulier	Particulier	AP	71	U	Combani 97680 Tsingoni	500	Oui	Maison	180	50 000,00 €	277,78 €	Une parcelle de terrain bâtie d'une maison de type R+2 (niveau 0 : 90 m ² et niveau 1 : 90 m ²) en parpaings sous dalle issue de la propriété dite « NIADJEMA VII ». Contient une servitude de passage d'une valeur de 150 euros. Fond dominant : AP 71 et Fond servant : AP 72. Vérif. AAL, le 02/02/2023
2023 P255	29/07/2022	Donation	Tsingoni	Particulier	Particulier	AS	546	U	10 RLE DU DOJO 97680 TSINGONI	392	Oui	Maison	130	240 000,00 €	1 846,15 €	Une parcelle de terrain bâti avec permis de construire. La superficie n'est pas mentionnée dans l'acte. La superficie de la maison a été donné par l'outil MAJIC. Vérif FSM 15/05/2023

De l'étude de marché supra sur des cessions de biens bâtis, situés dans la commune de Tsingoni résulte 5 cessions.

Le terme n°1 sera écarté. En effet il s'agit de la cession d'une grande parcelle abritant une maison de 62 m². Le prix de la vente serait correspondrait à la vente de la grande superficie + la maison. Ce terme ne répond pas aux caractéristiques des biens évalués.

Seront donc retenus les termes n°2/3/4 et 5, avec une valeur moyenne de **1 320 €/m²**.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

Pour les biens appartenant à des propriétaires privés, en nature de voirie, accotement ou trottoir, en l'absence de droits à construire, il est généralement d'usage de retenir une valeur allant de 5 à 20 % de la valeur du terrain de la zone concernée.

- En l'espèce, nous retiendrons 20 % de la valeur du terrain

Tableau de calcul biens non bâti

COMMUNE	SECTION PLAN	N° de PARCELLE	SURFACE en m²	ZONE	Nature du bien	Valeur retenue en €/m²	Valeur du bien
TSINGONI	AO	3	18 510	A	Terrain nu	9,50 €	175 845,00 €
TSINGONI	AH	36	34 543	A	Terrain nu	9,50 €	328 158,50 €
TSINGONI	AO	192	4 703	A	Terrain nu	9,50 €	44 678,50 €
TSINGONI	Ancienne AO 231	235	10 054	A	Terrain nu	9,50 €	95 513,00 €
		236	197	A	Voirie	2,00 €	394,00 €
		237	9 750	A	Voirie	2,00 €	19 500,00 €
		238	10 907	A	Terrain nu	9,50 €	103 616,50 €
		239	323	A	Terrain nu	9,50 €	3 068,50 €
TSINGONI	AO	191	3 000	A	Terrain nu	9,50 €	28 500,00 €
TSINGONI	AO	215	819	A	Terrain nu	9,50 €	7 780,50 €
TSINGONI	AO	214	820	A	Terrain nu	9,50 €	7 790,00 €
TSINGONI	AO	216	372	A	Terrain nu	9,50 €	3 534,00 €
TSINGONI	AO	217	500	A	Terrain nu	9,50 €	4 750,00 €
TSINGONI	AO	220	825	A	Terrain nu	9,50 €	7 837,50 €
TSINGONI	AO	221	825	A	Terrain nu	9,50 €	7 837,50 €
TSINGONI	AO	222	825	A	Terrain nu	9,50 €	7 837,50 €
TSINGONI	AO	230	11 191	A	Terrain nu	9,50 €	106 314,50 €
TSINGONI	AO	230	1 845	A	Voirie	2,00 €	3 690,00 €
TSINGONI	AO	223	1 000	A	Terrain nu	9,50 €	9 500,00 €
TSINGONI	AO	193 (présence de bâti sur cadastre : possiblement en tôle selon le consultant)	1 000	A	Terrain nu	9,50 €	9 500,00 €
TSINGONI	AO	224	1 100	A	Terrain nu	9,50 €	10 450,00 €
TSINGONI	AO	225	1 000	A	Terrain nu	9,50 €	9 500,00 €
TSINGONI	AO	226	1 000	A	Terrain nu	9,50 €	9 500,00 €
TSINGONI	AO	227	1 000	A	Terrain nu	9,50 €	9 500,00 €
TSINGONI	AO	228	1 000	A	Terrain nu	9,50 €	9 500,00 €
TSINGONI	AO	229	4 950	A	Terrain nu	9,50 €	47 025,00 €
TSINGONI	AP	226	756	A	Terrain nu	9,50 €	7 182,00 €
TSINGONI	AP	227	16 000	A	Terrain nu	9,50 €	152 000,00 €
TSINGONI	AP	228	6 000	A	Terrain nu	9,50 €	57 000,00 €
TSINGONI	AP	206	1 558	A	Voirie	2,00 €	3 116,00 €
TSINGONI	AP	202	1 001	A	Terrain nu	9,50 €	9 509,50 €
TSINGONI	AP	203	1 000	A	Terrain nu	9,50 €	9 500,00 €
TSINGONI	AP	204	1 211	A	Terrain nu	9,50 €	11 504,50 €
TSINGONI	Ancienne AO 5	172	12 267	A	Terrain nu	9,50 €	116 536,50 €
		173	10 000		Terrain nu	9,50 €	95 000,00 €
		174	6 837		Terrain nu	9,50 €	64 951,50 €
TSINGONI	Ancienn AP 11	190	3 163	A	Terrain nu	9,50 €	30 048,50 €
		191	10 000		Terrain nu	9,50 €	95 000,00 €
		192	10 000		Terrain nu	9,50 €	95 000,00 €
TSINGONI	AP	166	4 620	A	Terrain nu	9,50 €	43 890,00 €
TSINGONI	AP	10	277	A	Terrain nu	9,50 €	2 631,50 €
TSINGONI	AH	39	1 290	A	Terrain nu	9,50 €	12 255,00 €
TSINGONI	AH	38	258	A	Voirie	2,00 €	516,00 €
TSINGONI	AP	8	1 028	A	Terrain nu	9,50 €	9 766,00 €
TSINGONI	AP	26	330	A	Voirie	2,00 €	660,00 €
					TOTAL		1 887 187,50 €

Tableau de calcul biens bâti

COMMUNE	SECTION PLAN	N° de PARCELLE	N° INVARIANT DU LOCAL	NATURE DU BIEN	SURFACE TOTALE HABITABLE OU UTILE EN m²	NOMBRE DE NIVEAU	ETAT ENTRETIEN DU BIEN	Valeur retenue en €/m²	Valeur du bien
TSINGONI	AO	219		Maison	164	1	Bon	1 320,00 €	216 480,00 €
TSINGONI	AO	219		Maison	164	1	Assez bon	1 320,00 €	216 480,00 €
TSINGONI	AO	218		Maison	150	1	Assez bon	1 320,00 €	198 000,00 €
								TOTAL	630 960,00 €

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.

Récapitulatif de la valeur vénale du bien :

Biens non bâtis et voiries : 1 887 187,50 €

Biens bâtis : 630 960 €

Soit une valeur vénale totale s'élevant à **2 518 147,50 € arrondie 2 520 000 €**

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

