


**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES  
PUBLIQUES**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

Pôle Gestion publique

Service local du Domaine

Adresse : 20 Bd Halidi SELEMANI

Téléphone : 02 69 61 16 40

Le 12/09/2019

*Le Directeur régional des Finances publiques  
de Mayotte*
**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Kouassi FANOU

Téléphone : 02 69 61 81 47

06 39 21 68 46

Courriel : kouassi.fanou@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : 2019-617V0058

à

*Monsieur le Président de la  
Communauté de communes du Centre-Ouest  
Hotel de Ville de Tsingoni – Place Zoubert Adinani  
97680 TSINGONI*
**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**
**DÉSIGNATION DU BIEN :** Parcelles de terrains  
**ADRESSE DU BIEN :** SOULOU-CHIRINI – 97680 TSINGONI  
**Valeur vénale :** 194 521 €

**1 – SERVICE CONSULTANT : 3 CO**
**AFFAIRE SUIVIE PAR :** ATTIBOU Roukia/Mohamadi ADAMOU

**2 – Date de consultation**

: 22/08/2019

**Date de réception**

: 22/08/2019

**Date de visite**

: -

**Date de constitution du dossier «en état»**

: 22/08/2019

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

Estimation en valeur vénale de différentes parcelles situées à Soulou (Tsingoni) et Ouangani pour la constitution de réserves foncières par la Communauté de communes du centre-ouest.

**4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Plusieurs parcelles de terrains situées en zone agricole ou naturelle (Tsingoni) et en AU à KAHANI.

N°	Réf. Cadastrale	Superficie à acquérir (m <sup>2</sup> )	Zonage	Valeur au m <sup>2</sup> (€)	Abattements	Valeur vénale nette (m <sup>2</sup> )
1	AD 33	207	N	6		1 242
2	AD 37	1 357				8 142
3	AM 47	963				5 778
4	AD 98	825				4 950
5	AM 46	437	A	8		3 496
6	AD 40	196				1 568
<b>TOTAL TSINGONI</b>		<b>3 985</b>				<b>25 176</b>
N°	Réf. Cadastrale	Superficie à acquérir (m <sup>2</sup> )	Zonage	Valeur au m <sup>2</sup> (€)		Valeur vénale nette (m <sup>2</sup> )
7	AT 76	2 678	AU	25	-40,00%	40 170
8	AT 77	2 065				51 625
9	AT 78	5 170				77 550
<b>TOTAL OUANGANI</b>		<b>9 913</b>				<b>169 345</b>

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Divers propriétaires (cf détail dans le dossier de saisine).

## 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Document d'urbanisme : cf. dossier de saisine

## 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 vénale des différentes parcelles est estimée à :

- 25 176 € pour celles situées à Tsingoni

169 345 pour celles situées à Ouangani

avec une marge de négociation de 10 à 15 % maximum.

## 8 – DURÉE 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'inspecteur évaluateur du Domaine

Kouassi William FANOU

Inspecteur des Finances Publiques