

Décision de préemption n°2020/02

Exercice du droit de préemption urbain par délégation de la Commune de Koungou sur la parcelle cadastrée BN 86 située à Koungou, à un prix autre que celui fixé dans la DIA en application de l'article R. 213-8 c) /R. 213-8 9 b) du code de l'urbanisme.

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 210-1, L.211-1 à L. 211-5 et L. 213-1 et suivants R213-1 et suivants ;

Vu la loi 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine qui pose le cadre et fixe les objectifs et les moyens du NPNRU ;

Vu la loi n° 2015-1268 du 14 octobre 2015 portant création à l'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM) ;

Vu le décret n° 2017-341 du 15 mars 2017 relatif à l'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM) ;

Vu l'arrêté ministériel en date du 6 mai 2017 portant nomination de Monsieur DAUNAR Yves-Michel en qualité de directeur général de l'EPFAM ;

Vu la délibération du conseil d'administration de l'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte n° C 2017-2, en date du 29 juin 2017 approuvée par le Préfet de région ce même jour, autorisant le directeur à exercer, après consultations des domaines, les droits de préemption dont l'établissement est titulaire ou délégataire et de priorité dont l'établissement est délégataire ;

Vu le PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal de la commune de Koungou en date du 16 janvier 2011, révisé par délibération du 12 avril 2015 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Koungou instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU opposable, du 16 janvier 2011 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Koungou du 20 avril 2015 portant délégation de pouvoirs au Maire, et notamment d'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, sans possibilité de subdéléguer ;

Vu la délibération du conseil municipal n° 35/2020 en date du 21 juin 2020 qui retire le droit de préemption accordé à M. le Maire sur la parcelle cadastrée BN 86 et délègue ce droit à l'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte, selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code ;

Vu les conventions d'ingénierie de maîtrise foncière et de veille foncière signées le 3 juin 2019 entre l'EPFAM et la commune de Koungou ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie de Koungou le 19 mai 2020, par laquelle la SAS CANANGA, propriétaire du bien, a informé la commune de l'intention de céder sous forme de vente amiable au prix de 5 557 425 euros (cinq millions cinq cent cinquante-sept mille quatre cent vingt-cinq euros), les parcelles cadastrées BN 86 situées à Majicavo — commune de Koungou d'une contenance respective de 74 099 m².

Vu la demande de visite adressée par l'EPFAM, en application des articles L.213-2 et D.213-13-1 du code de l'urbanisme, par lettres recommandées avec accusé de réception reçues respectivement par le propriétaire le 2 juillet 2020, suspendant ainsi le délai de deux mois laissé au titulaire du droit de préemption pour notifier sa décision ;

Vu le constat contradictoire, établi en application de l'article D.213-13-2 du code précité, le 10 juillet 2020, date de la visite et point de reprise du délai précité pour un mois supplémentaire conformément à l'alinéa 4 l'article L.213-2 du code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de France Domaine n° 7300 — SD en date du 17 juin 2020 ;

« Le renouvellement urbain constitue l'un des piliers essentiels de la politique de la ville. Depuis son lancement en 2003, des quartiers entiers ont changé de visage. Le premier programme de renouvellement urbain (PNRU) a généré 50 milliards d'euros d'investissement et a permis la construction et la réhabilitation de 600 000 logements.

En 2014, le Gouvernement a lancé un nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU), fondé sur une approche renouvelée.

Afin de mieux prendre en compte les enjeux de mixité sociale dans les territoires, ce programme n'agit plus uniquement à l'échelle des communes mais à l'échelle intercommunale. C'est un changement d'approche important pour mieux prendre en compte les stratégies globales de l'habitat sur l'ensemble d'un territoire.

Afin de contribuer à la mixité sociale des quartiers, les reconstructions de logements sociaux sont privilégiées en-dehors des quartiers prioritaires. Tous les territoires participent ainsi à l'effort de solidarité nationale. » - Compte rendu du Conseil des ministres du 24 février 2017.

Le quartier de Majicavo-Koropa a été retenu comme opération du NPNRU. Il présente des problématiques de surpopulation, d'habitat informel, et d'insalubrité auxquelles il convient de répondre. Le Projet de Renouvellement Urbain doit permettre d'améliorer les conditions de logement et le cadre de vie des habitants de ce quartier, et de densifier le territoire tout en préservant les zones agricoles et naturelles.

C'est dans ce cadre que s'inscrit la mise en place d'un partenariat entre l'EPFAM et les collectivités concernées, qui prend la forme de trois conventions :

- Une convention de veille foncière signée le 3 juin 2019,
- Une convention de maîtrise foncière signée le 3 juin 2019,
- Une convention d'ingénierie de projet signé 3 juin 2019 ;

Plusieurs études de définitions et opérations sont actuellement en cours établissant l'intérêt stratégique et opérationnel de la parcelle BN 86. La DIA transmise à la ville est une opportunité pour la maîtrise de ce foncier.



Étude de définition et de programmation urbaine (plan-guide) du NPNRU (Ville de Koungou)

Lancée dans le cadre du protocole de préfiguration en novembre 2019, cette étude s'inscrit dans une démarche à la fois prospective et opérationnelle. Elle a également pour but de préciser le périmètre initial du NPNRU.

Une première phase, validée en mars 2020 a eu pour objectif d'affiner la connaissance du territoire, d'identifier les enjeux et de faire émerger des secteurs stratégiques pour le développement du village. L'étude se poursuit actuellement par l'élaboration de scénarios urbains contrastés, dont l'objectif est de donner une vision du développement du quartier, en cohérence avec les projets menés à différentes échelles.

Les analyses de la situation actuelle et réflexions prospectives ont permis d'identifier certains secteurs hors du périmètre initial comme éminemment stratégiques. En particulier, la maîtrise publique du foncier situé sur les hauteurs entre Majicavo-Koropa et Majicavo-Lamir s'avère indispensable au développement d'une nouvelle polarité et à la mise en œuvre d'un projet répondant aux besoins de la population actuelle et projetée, estimée à 25 000 habitants en 2030. L'absorption de la croissance démographique d'une part et de l'autre, le rattrapage nécessaire en matière de logements (résorption de l'habitat insalubre) et d'équipements, conduit à évaluer les besoins en foncier à plus de 20 ha.



Arep, 5 mai 2020, scénarios contrastés à l'horizon 2014

Pour répondre aux besoins, l'étude propose de mobiliser deux leviers : la densification du tissu urbain existant (verticale et en dents creuses) et l'extension urbaine. L'absorption de l'intégralité des besoins ne permet pas en effet de faire l'économie de ce dernier. La parcelle BN 86 se situe au cœur du principal secteur d'extension urbaine proposé. Ce foncier, pour majeure partie inscrit en zone « à urbaniser » au PLU, relativement accessible, peu concerné par les aléas naturels et d'une surface de 7,4 ha offre une opportunité de réponse aux enjeux identifiés. Une étude de capacité a permis d'établir des orientations programmatiques comme suit : 1,5 ha d'équipements et services, 1,9 ha de logements, commerces et bureaux, 1,6 ha d'espace vert à sanctuariser, le reste étant laissé à l'activité agricole, conformément au zonage actuel.

Étude de définition de l'opération d'intérêt national (EPFAM)

La définition d'un projet de territoire, d'un plan guide sur les secteurs s'étendant de Mamoudzou Kawéni à Majicavo-Koropa et visant à permettre la définition des périmètres OIN sur le secteur Nord-Est, a été réalisée par l'EPFAM. Démarrée en août 2019, les conclusions ont été finalisées au cours du second trimestre 2020. Cette étude envisage un nouveau quartier, multifonctionnel, entre Majicavo-Koropa et Majicavo-Lamir, notamment sur la parcelle BN 86.



Opération d'amélioration de la voirie de Bandrajou

Afin de répondre aux urgences de certains dysfonctionnements urbains et de créer les prémices d'un aménagement à plus grande échelle, l'ANRU a permis le démarrage anticipé, dans le cadre du protocole de préfiguration, de certaines opérations avec notamment la création d'un premier réseau viaire interne à Bandrajou et la réhabilitation, dans une démarche expérimentale, des constructions qui le bordent.

L'opération nécessite la démolition de logements dans le but de libérer les emprises nécessaires aux aménagements. La maîtrise du foncier de la BN 86 permet d'effectuer les premiers relogements.

Considérant l'intérêt stratégique de la parcelle pour la réalisation du projet inscrit au NPNRU,

Considérant que l'objet des conventions de veille foncière et d'ingénierie de maîtrise foncières signées avec la ville de Koungou,

Considérant que ledit projet présente un véritable caractère d'intérêt général et répond aux objets définis par l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, il convient pour l'EPFAM d'exercer, sur la parcelle objet de la DIA, le droit de préemption urbain dont il est délégataire ;

Considérant que le prix proposé est excessif.

Le Directeur Général de l'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte décide :

Article 1er : D'exercer, pour le compte de l'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte le droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée sur la commune de Koungou section BN n°86, objet de la déclaration d'aliéner reçue du propriétaire, SAS CANANGA.

Article 2 : De préempter ladite parcelle au prix de deux millions trois cent quarante-huit mille huit cent soixante-huit euros (2 348 868 euros) auquel s'ajoutent les frais d'actes notariés en valeur libre de toute location ou occupation.

Article 3 : De notifier la présente décision à :

- Société CANANGA (Propriétaires),
Kaweni, BP 10 – 97 600 Mamoudzou.



Article 4 : La présente décision fera l'objet d'un affichage en mairie de Koungou. Elle sera publiée dans le recueil des actes administratifs ouvert au sein de l'EPFAM.

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Région.

Article 5 : La présente décision de préemption est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux, introduit devant le tribunal administratif de Mamoudzou, dans un délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Elle peut également être contestée par le biais d'un recours gracieux adressé à l'auteur de l'acte. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la date de notification de la réponse expresse ou de l'absence de réponse pendant deux mois (l'absence de réponse valant décision de rejet implicite).



À Mamoudzou, le
directeur général de l'EPFAM

03 AOUT 2020

Yves-Michel DAUNAR

Transmis à Monsieur le Secrétaire Général de la préfecture de Mayotte le

Approuvé par Monsieur le Secrétaire Général de la préfecture de Mayotte, le



Le préfet de Mayotte
pour le préfet et par délégation
Le secrétaire général

Claude VO DINH



0 3 VOUL SOSØ

[Faint handwritten signature]



Le préfet de Mayotte
délégué à la délégation
générale

[Faint handwritten signature]

Classe VO/MIH

