EPRD
ÉTABLISSEMENT PUBLIC DE
RECONSTRUCTION ET DE
DÉVELOPPEMENT DE
MAYOTTE

Décision de préemption du Directeur général de l'Établissement Public de Reconstruction et de Développement de Mayotte (EPRD)

Décision n°2026-07-01

Commune de Mamoudzou, Opération d'Intérêt National (OIN) secteur 1 « Kawéni Mangrove »

Exercice du droit de préemption en Zone d'Aménagement Différé (ZAD) secteur d'opération d'intérêt national
Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) de la parcelle cadastrée section AP n°173 d'une contenance de 1 925 m² située sur la Commune de Mamoudzou (97600).
Propriété de l'Indivision KIKABY Sabir et Saiffudin
Pour mandat dans le cadre de cette vente l'Étude Notariale LEGOFF – OMARJEE, Maître Alexandre SIRUGUE

Le Directeur Général de l'Établissement public de reconstruction et de développement de Mayotte ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.210-1, L.213-1 et suivants, R.213-1 et suivants et L.300-1 ;

Vu le décret n° 2025-786 du 7 août 2025 relatif à l'Établissement public de reconstruction et de développement de Mayotte ;

Vu l'ordonnance n° 2025-453 du 23 mai 2025 relative à la transformation de l'établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte ;

Vu l'arrêté ministériel du 27 août 2025 portant nomination de Monsieur Benoit GARS directeur général de l'Établissement public de reconstruction et de développement de Mayotte ;

Vu le décret n° 2025-605 du 30 juin 2025 inscrivant certains pôles urbains de Mayotte parmi les opérations d'intérêt national mentionnées à l'article R. 102-3 du code de l'urbanisme et portant création d'une zone d'aménagement différé sur le territoire des communes de Dembéni, Koungou et Mamoudzou, désignant l'Établissement public de reconstruction et de développement de Mayotte (EPRD) comme titulaire du droit de préemption dans les zones délimitées par le présent décret ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner notifiée par Maître Alexandre SIRUGUE le 20 avril 2026, portant vente de la **parcelle cadastrée AP n° 173 d'une surface totale de 1 925 m²**, appartenant à **l'Indivision KIKABAY Sabir et Saiffudin** au profit de la SARL WEIN LOCATION identifiée sous le numéro SIRET 428 892 723, sur le territoire de la commune de **Mamoudzou (97600)** moyennant le prix total de **700 000 (sept cent mille euros)** ;

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal en vigueur sur le territoire de la Communauté d'agglomération de Dembeni- Mamoudzou (CADEMA) ; et notamment l'emplacement réservé n°4 "sentier du littoral " au bénéfice de la Commune de Mamoudzou ;

Vu le plan guide global élaboré dans le cadre du projet de renouvellement urbain (NPRNRU) de Kawéni porté par la Ville de Mamoudzou, incluant la parcelle cadastrée AP n°173 ;
Vu la consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale de la DRFIP sollicitée le **5 mai 2026, délivrée** le 5 mai 2026 sous le numéro 2026-97611-28979 ;

CONSIDÉRANT

- Que la parcelle cadastrée AP n°173 objet de la déclaration d'intention d'aliéner est située dans le périmètre juridique de l'Opération d'Intérêt National de la Commune de Mamoudzou et dans le périmètre de la zone d'aménagement différé créée par le décret du 30 juin 2025 susvisé ;
- Que les projets portés par l'Opération d'intérêt National (OIN) dans le secteur 1 « Kawéni mangrove » ont notamment pour objet d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme ;
- Qu'il convient d'articuler l'aménagement de ce secteur avec les projets portés par l'Opération d'intérêt National (OIN) dans le secteur 1 « Kawéni mangrove » sur la Commune de Mamoudzou en vue de la réalisation d'un projet urbain global, notamment celui du projet NPRNRU de Kawéni qui a fait l'objet d'un plan guide global incluant la parcelle concernée ;
- Que la parcelle est traversée par un emplacement réservé (ER n°4 "sentier du littoral", au bénéfice de la commune de Mamoudzou) dont l'objectif est de favoriser le développement des loisirs et du tourisme ;
- Que la configuration de la parcelle et le tracé de cet emplacement réservé ne permettent pas d'envisager une division de l'unité foncière sans compromettre la faisabilité technique et la cohérence du projet d'aménagement du secteur, que la maîtrise foncière de l'intégralité de la parcelle, d'une superficie de 1 925m², est en conséquence nécessaire à la réalisation des actions et opérations précitées ;
- Que dès lors, la présente préemption répond à un intérêt général au sens de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme et s'inscrit dans les objets de l'article L.300-1 du même code ;
- Que le prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit 700 000 euros, est supérieur aux prix de référence des transactions récentes dans le même secteur et pour un bien de même nature, tel que l'indique l'avis du Pôle d'Évaluation Domanial dans son avis du 5 mai précité ;
- Qu'il y a lieu, en application de l'article R.213-8 c) du code de l'urbanisme, de fixer le prix d'acquisition au montant de 348 000 euros, conformément à l'avis susvisé ;
- Que les agents de l'EPRD ont visité le bien concerné le 1er juin 2026 en présence d'un des propriétaires ;

Le Directeur général de l'EPRD, DÉCIDE DE PRÉEMPTER AVEC RÉVISION DU PRIX la parcelle cadastrée section AP 173 au prix de trois cent quarante-huit euros (348 000 €).

DÉCIDE

Article 1 : d'exercer son droit de préemption et d'acquérir, conformément aux dispositions de l'article R.213.8 (c) du code de l'urbanisme :

- La parcelle cadastrée AP n°173 d'une surface totale de 1 925 m² située sur la commune de Mamoudzou, propriété de l'Indivision KIKABAY Sabir et Saifuddin (KIKABAY Sabir, AMIDOUDINE Mounira, KIKABAY Saifuddin et ALIBHAIL Kulsum).
- Moyennant le prix de TROIS CENT QUARANTE HUIT MILLE EUROS (348 000), ce prix est différent de celui visé dans la DIA, conformément avis du Pôle d'évaluation domaniale rendu le 5 mai 2026 sous la référence n°2026-97611-28979.

Article 2 : conformément aux dispositions de l'article R.213-10 du Code l'urbanisme, le propriétaire dispose d'un délai de 2 mois à compter de la réception de la présente offre d'acquérir pour faire connaître au titulaire du droit de préemption par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa décision :

- Soit qu'il accepte la présente offre, auquel cas la vente à l'EPRD sera définitive au prix de 348 000 €. Elle devra être régularisée conformément aux dispositions des articles R 213-12 et L 213-14 du code de l'urbanisme.
  L'acte de vente devra donc être signé et le prix de vente payé dans les quatre mois suivants l'acceptation, sous réserve qu'aucun obstacle n'ait été apporté à la rédaction immédiate et à la publication.
- Soit qu'il maintient le prix figurant dans la déclaration et ainsi saisir la juridiction compétente en matière d'expropriation en fixation du prix.
- Soit qu'il renonce à l'aliénation dudit bien, auquel cas, s'il envisage à nouveau de vendre ce dernier, il sera tenu de souscrire une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.
  Le silence du propriétaire dans le délai de deux (2) mois, mentionné au présent article équivaut à une renonciation d'aliéner.

Article 3 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les **deux mois à** compter de sa notification ou de son affichage en mairie devant le Tribunal Administratif de Mayotte.

Elle peut également, dans ce même délai, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPRD. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse expresse ou implicite de l'EPRD.
L'absence de réponse de l'EPRD dans un délai deux de mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Article 4 : La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Mamoudzou, et publiée au recueil des actes administratifs de l'EPRD.

Article 5 : La présente décision sera notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception :

- A Maître Alexandre SIRUGUE, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'indivision KIKABAY (KIKABAY Sabir, AMIDOUDINE Mounira, KIKABAY Saiffuddin et ALIBHAIL Kulsum), vendeurs.
- A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.
- Ampliation sera transmise à Monsieur le préfet et Monsieur le Maire de Mamoudzou, lieu de situation du bien préempté.

A Mamoudzou, le 1er juillet 2026

Directeur Général de l'EPRD

Établissement Public de Reconstruction et de Développement de Mayotte
BP 600 Kawéni
Bd Marcel Henry Cavani
97600 Mamoudzou
Tél : 0269 63 39 60

Monsieur Benoît CARS

Annexe :

DIA Indivision KIKABALY / SARL WEIN LOCATION