Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 976-200008811-20260208-010_CK_2026-DE

# MAIRIE DE KOUNGOU

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 08 FEVRIER 2026
**Délibération N° 010-CK-2026**

**OBJET :** **Cession à un euros( 1€) symbolique de la parcelle AD-24**

---

**Date d'affichage :**
09 – 02 - 2026

**Date de la convocation**
26 – 01 - 2026

**En exercice** :
39 membres

**Présent(s) : 22**
**Procuration(s) : 0**
**Absent(s) : 17**
**Votants :** 22
**Pour : 22**
**Abstention : 0**
**Contre : 0**

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture
le
09/02/2026

Et son affichage
Le
09/02/2026

Délibération comportant
**5** Page(s) **00** annexe(s)

LE HUIT FEVRIER DEUX MILLE VINGT SIX, A 09H00, LES MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE KOUNGOU SE SONT REUNIS A LA MAIRIE SUR CONVOCATION QUI LEUR A ETE ADRESSEE PAR LE MAIRE, CONFORMEMENT AU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES.

**Les membres présents en séance : (22)**

Assani Saindou BAMCOLO, Mourtadhoi NABOUHANE, Djazmia AHMED, Soulaimana Ali ABDALLAH, Bathinati MBALIA, Moudjibourahamane AHMED SALIM SIDI, Saindou HOUSSENI, Abdillah ATTOUMANI, Yassir YSSOUF BACAR, Manrouf BOINAIDI, Hachimya ABDALLAH, Chafika MOUHAMED, Idrissa SAID ISSOUF, Said ABDOU, Toyfati ALI, Echati ISSA, Ali MADI, Aly MOHAMED ABDOU, Saloua MOUCHITALI, Marcus SAID, Charifa SAID SOUF, Raïanty SOUFFOU.

**Le ou les membres ayant donné procuration (0)**

**Le ou les membres absent(s) : (17)**

Yasmine NIDHOIRE, Louhenvelle DELALANDE LEROUX, Roihim BOURHANE, Tayza ABDALLAH, Selemani HAMISSI, Said AHAMADI, Swaleh ALI ISSA, Antufati BACAR, Charfia BACAR, Anrichati BACO, Faysoili BOURANI, Soiyf CHAMSSIDINE, Rafion HOUMADI CHARIF, Farda RACHID, Actoibi SAANDA, HADJARA SAÏNDOU, Mariama SOUFFOU.

Le conseil s'est tenu sous la présidence de Monsieur BAMCOLO Assani Saindou, le Maire.

Le conseil a choisi pour secrétaire Madame Chafika MOUHAMED

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 976-200008811-20260208-010_CK_2026-DE

Le président a dénombré 22 conseillers présents. Les conditions de quorum sont donc remplies conformément à L'article L.2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales. Le conseil peut valablement délibérer.

**Exposé du Maire**

# 1. Contexte général

La commune de Koungou est confrontée à une pression très forte sur le logement, en particulier sur le logement social et très social, au regard :

- De la croissance démographique,
- Des situations de précarité,
- De la nécessité de résorber l'habitat informel,
- Et des obligations de solidarité territoriale.

Afin de répondre à ces enjeux, la commune a engagé, en partenariat avec la Société Immobilière de Mayotte (SIM), l'opération dite « Carré de Longoni », visant la construction de logements sociaux et de locaux d'activités sur un terrain communal situé à Longoni.

# 2. Le terrain concerné

- Parcelle cadastrée section AD n°24, sise à Longoni
- Superficie : 1 ha 05 a 12 ca
- Bien relevant du domaine privé communal, après :
    - Déclassement,
    - Désaffectation constatée,
    - Délibération du conseil municipal en date du 18 décembre 2025.

La valeur vénale du terrain a été estimée par la Direction régionale des finances publiques à **1.924.000,00 €**.

# 3. Principe de la cession à l'euro symbolique

Le conseil municipal est appelé à se prononcer sur une cession à l'euro symbolique, c'est-à-dire à un prix inférieur à la valeur vénale. Cette pratique est autorisée par la jurisprudence administrative, sous trois conditions cumulatives :

1. Le bien relève du domaine privé de la collectivité ;
2. La cession poursuit un motif d'intérêt général ;

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 976-200008811-20260208-010_CK_2026-DE

3. Elle comporte une contrepartie réelle, suffisante et juridiquement encadrée.

Ces trois conditions sont pleinement réunies dans le cas présent.

# 4. Motif d'intérêt général

La cession s'inscrit dans une politique publique clairement identifiée :

- Développement du logement social,
- Amélioration des conditions de logement des ménages modestes,
- Structuration urbaine du quartier de Longoni,
- Soutien à l'économie locale par la création de commerces.

Le logement social constitue un **objectif d'intérêt général majeur**, reconnu tant par la loi que par la jurisprudence.

# 5. Contrepartie accordée à la commune

En contrepartie de la cession à l'euro symbolique, la SIM s'engage formellement à :

- Construire un programme de 132 logements,
- Réserver à la commune un contingent de logements sociaux correspondant à un flux annuel de 20 %,
- Permettre à la commune d'exercer un droit de désignation des ménages bénéficiaires, dans le cadre d'une convention de réservation distincte et juridiquement contraignante.

Cette contrepartie est :

- Réelle (droits concrets sur les attributions),
- Mesurable (pourcentage annuel),
- Durable (gestion en flux).

# 6. Sécurisation juridique et financière

L'opération est juridiquement sécurisée par :

- Un acte administratif de vente conforme à l'article L.1311-13 du CGCT,
- L'avis préalable des services fiscaux,
- L'absence de risque de plus-value ou de fiscalité pour la commune,
- Un engagement de construire dans un délai de **4 ans**, conditionnant les exonérations fiscales accordées à l'acquéreur.

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 976-200008811-20260208-010_CK_2026-DE

## 7. Intérêt pour la commune

Cette opération permet à la commune de :

- Mobiliser rapidement du logement social,
- Éviter un portage foncier coûteux,
- Conserver un levier fort sur les attributions,
- Valoriser un foncier communal au service de la population,
- Renforcer sa politique sociale sans déséquilibrer ses finances.

## 8. Conclusion

La cession à l'euro symbolique du terrain de Longoni constitue une décision stratégique, juridiquement fondée et socialement justifiée, au service de l'intérêt général et de la cohésion sociale sur le territoire communal.

Il est donc proposé au conseil municipal d'approuver cette cession et d'autoriser le Maire à signer l'acte correspondant.

# DÉLIBÉRATION

**Le Conseil municipal,**

**Vu** le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.2241-1 et L.1311-13,
**Vu** le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.441-1 et suivants,
**Vu** l'avis de la Direction régionale des finances publiques relatif à l'estimation du bien,
**Vu** la délibération du conseil municipal en date du 18 décembre 2025 portant déclassement et désaffectation du terrain,
**Vu** le projet d'acte administratif de vente,
**Vu** la note explicative de synthèse,

**Considérant** que le terrain concerné relève du domaine privé communal,

**Considérant** que la cession poursuit un objectif d'intérêt général lié au développement du logement social,

**Considérant** que la commune bénéficie en contrepartie d'un droit de réservation d'un flux annuel de 20 % de logements sociaux au profit des ménages de Koungou,

**Après en avoir délibéré,**

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 976-200008811-20260208-010_CK_2026-DE

**DÉCIDE**

**Article 1er :**
D'approuver la cession à l'euro symbolique du terrain communal cadastré section AD n°24, situé à Longoni, au profit de la Société Immobilière de Mayotte (SIM), dans le cadre de l'opération « Carré de Longoni ».

**Article 2 :**
De constater que cette cession est justifiée par un motif d'intérêt général et assortie de contreparties suffisantes au bénéfice de la commune.

**Article 3 :**
D'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte administratif de vente ainsi que tout document nécessaire à la réalisation de cette cession.

**Article 4 :**
La présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de Mayotte et publiée conformément aux dispositions en vigueur.

**Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, et en avoir délibéré, Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.**

Fait et délibéré en séance les an, jour et mois que dessus et ont signé au Registre les Membres présents.

Koungou, le 08 février 2026

**Le Maire,**
Assani Saindou BAMCOLO

MAIRIE DE KOUNGOU (MAYOTTE) ★ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE ★ 3

Pour copie conforme.

*Maire,*

- *Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette délibération, compte tenu de sa publication en Maire le ..... et sa transmission au représentant de l'Etat le.....*
- *Informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir, devant le Tribunal administratif de Mamoudzou, dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et sa publication.*