



REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté- Egalité- Fraternité

DEPARTEMENT DE MAYOTTE

VILLE DE MAMOUDZOU

REÇU EN PREFECTURE

Le 09 septembre 2025

VIA DOTELEC TÉLÉTRANSMISSION

976-200008837-20250828-D20250012510-DE

Nombre

de Conseillers en exercice : 49

de Présents : 27

de Votants : 31

Dont vote par procuration : 4

Abstention : 0

Contre : 0

EXTRAIT DU PROCES -VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL N°2025.00125/2025 du 28/08/2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-huit août, le conseil municipal de la commune de Mamoudzou était réuni pour une deuxième lecture en **session ordinaire**, dans la Salle Abdallah HOUMADI, après convocation légale en date du 22 août 2025, sous la présidence de **M. Ambdilwahedou SOUMAILA, Maire**.

Etaient présents : (27)

OBJET :

"ZAC Hamaha : Avenant
numéro 4 de la
concession
d'aménagement"

M. Mahamoudou AHAMADI (Conseiller municipal), M. Anassi ALI (Conseiller municipal délégué), Mme Mariame ALI DITE NINA (Conseillère municipale), Mme Rabia ASSAN (11ème adjointe au Maire), Mme Munia DINOURAINI (7ème adjointe au Maire), Mme Dhoimrat HALIDI (Conseillère municipale), Mme Moina-Fatima IBRAHIM (14ème adjointe au Maire), Mme Mariame KAMBI (Conseillère municipale), Mme Inayatie KASSIM (8ème adjointe au Maire), Mme Nourainya LOUTOUFI (3ème adjointe au Maire), Mme Hadia MADI ASSANI (12ème adjointe au Maire), M. Hamidani MAGOMA (2ème adjoint au Maire), M. Said MALIDI MLIMI (Conseiller municipal délégué), M. Elyassir MANROUFOU (Conseiller municipal), M. Soiyinri MHOUDHOIR (6ème adjoint au Maire), M. Said Djanfar MOHAMED (13ème adjoint au Maire), M. Dhoul-Mahamoud MOHAMED (9ème adjoint au Maire), Mme Fatima Fayna M'SOILI (Conseillère municipale déléguée), Mme Rabianti MVOULANA (Conseillère municipale déléguée), Mme Djouwairia OUSSENI YVESSI (Conseillère municipale), M. Badrou RADJAB (Conseiller municipal), M. Ambdilwahedou SOUMAILA (Maire), M. Mohamadi SAID (Conseiller municipal), Mme Nadjati SAÏNDOU COMBO (Conseillère municipale), M. Mounib SOILIHI MOHAMED (Conseiller municipal), M. Tany ABOUDOU CHAKOUREOU (Conseiller municipal), Mme Anfiat TOUMBOU DANI (Conseillère municipale)

NOTA : Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération sera affiché à la porte de la mairie le 08/09/2025 que la convocation avait été faite le 22/08/2025.

Le Maire.

Absents : (18)

Mme Fatimaty ABDALLAH TOANA (Conseillère municipale), Mme Haoutha AHAMADA (Conseillère municipale), M. Chamouine ATTOUMANE (Conseiller municipal), M. Ben Youssouf CHIHABOUDINE (Conseiller municipal), Mme Marianne DAMARY (Conseillère municipale), M. Nassuf-Eddine DAROUECHE (Conseiller municipal), M. Djamaldine HAIDAR (Conseiller municipal), M. Jacques Martial HENRY (Conseiller municipal), Mme Anzimiya HOUMADI (Conseillère municipale), Mme Zoufati MADI (4ème adjointe au Maire), Mme Siti Dhoulfa MADJINDA (Conseillère municipale), Mme Liza MAHAMOUDOU (Conseillère municipale), Mme Mariam SAID (Conseillère municipale), M. Hamidani MZE MOGNE (Conseiller municipal), M. Abdallah OUMOURI (Conseiller municipal), Mme Claudie RAKOTO (Conseillère municipale déléguée), M. Toiyifou RIDJALI (5ème adjoint au Maire), Mme Zaïtouni ABDALLAH (Conseillère municipale)

Absents excusés : (0)

Procuration : (4)

Mme Aminat HARITI (Conseillère municipale) donne pouvoir à M. Ambdilwahedou SOUMAILA, M. Dhinouraine M'COLO MAINTY (1er adjoint au Maire) donne pouvoir à M. Soiyinri MHOUDHOIR, M. Assane MOHAMED (10ème adjoint au Maire) donne pouvoir à Mme Inayatie KASSIM, M. Mohamed Tani OUSSENI (Conseiller municipal délégué) donne pouvoir à M. Said MALIDI MLIMI

Lors de la séance, et conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à l'élection d'un secrétaire pris au sein du conseil, **Mme Munia DINOURAINI** ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Vu l'article 73 de la constitution ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté ;



Vu la délibération N° 16/CMDZ/2008 du 26/02/2008 relative à la création de la ZAC Hamaha ;

Vu la délibération n°20-CMDZ-2011 du 19 mars 2011 portant la désignation de la SIM comme aménageur concessionnaire de la ZAC Hamaha ;

Vu la délibération n°2020.00050/2020 du 5 juillet 2020 portant élection de Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA en qualité de Maire de Mamoudzou ;

Vu le traité de concession de la ZAC en date du 4 avril 2011 ;

Considérant que par délibération en date du 19 mars 2011, la Ville de Mamoudzou a confié à la Société Immobilière de Mayotte (SIM) la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Hamaha dans le cadre d'un traité de concession d'aménagement, conformément aux articles L.300-4 et L.300-5 du Code de l'urbanisme. Cette concession a fait l'objet de trois avenants, le dernier (n°3) ayant notamment prolongé la concession jusqu'au 31 décembre 2025 et actualisé le bilan financier prévisionnel.

Considérant l'état d'avancement des travaux et des nouvelles contraintes rencontrées, il apparaît nécessaire de conclure un avenant n°4.

Considérant les modifications suivantes :

- **Prorogation de la durée de concession** jusqu'au **31 décembre 2028** afin de permettre l'achèvement technique des aménagements (prévu fin 2025) et la clôture administrative en 2028.
- **Actualisation du programme** afin d'intégrer les besoins non réalisés ou dégradés : voiries, réseaux, espaces publics, équipements collectifs (maison de services, city stade, placette, aires de jeux), ainsi que l'adaptation de certains lots aux nouvelles orientations du marché.
- **Révision du bilan financier prévisionnel**, intégrant l'augmentation des coûts de construction, les diagnostics complémentaires, les frais de maîtrise d'ouvrage et les aléas techniques.

Considérant les aspects financiers suivants :

Le bilan prévisionnel actualisé fixe le **besoin complémentaire à 5 507 780,30 €**, couvert notamment par :

- Une participation de la Ville de Mamoudzou à hauteur de 5 000 000 €.
- Sur ces 5 M€, la Ville de Mamoudzou a obtenu une subvention LBU de 4 000 000 € de la part de l'État.

Considérant qu'afin de sécuriser la trésorerie et de simplifier le circuit de financement, il est demandé d'autoriser le versement des fonds directement au concessionnaire (SIM) sur demande adressée par cette dernière à l'État (DEALM), avec ampliation à la Ville.

Considérant les points principaux du projet d'avenant :

1. **Durée** : prorogation de la concession jusqu'au 31 décembre 2028.
2. **Programme** : maintien des objectifs initiaux avec réorganisation et densification (projets WINGU et SAYARI).
3. **Bilan financier** : mise à jour des dépenses et recettes.
4. **Rémunération de l'aménageur** : ajustement à 2 073 644 € pour la maîtrise d'ouvrage.
5. **Modalités de versement** : intégration de la subvention LBU dans la participation communale avec versement direct à la SIM selon la procédure précitée.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité des membres présents et représentés :

Article 1^{er} : d'approuver les termes de l'avenant n°4 au traité de concession d'aménagement de la ZAC Hamaha.

Article 2 : d'autoriser le Maire à signer ledit avenant et tous documents afférents.

Article 3 : de demander à l'État un avenant de transfert de la subvention FRAFU 2024 au bénéfice de la SIM.

Annexe : Bilan financier

ZAC HAMAHA : AVENANT N°4 -CONCESSION D'AMENAGEMENT - BILAN FINANCIER										
	Bilan avenant 1	Bilan avenant 2	Bilan avenant n°3	AVENANT N°4	Réalisé au 31/12/2024	Prévisions 2025	Prévisions 2026	Prévisions 2027	CLOTURE 2028	Reste à réaliser 2025-2028
Dépenses										
Etudes & honoraires MOE	1 316 284	1 296 029	1 424 045	1 751 703	835 248	105 000	215 676	292 704	303 075	916 455
FONCIER	3 124 471	3 944 726	3 749 255	3 749 255	3 742 005	45 000	92 432	125 444	67 240	4 072 121
Aquisitions	28 475 754	3 881 651	3 617 190	3 617 190		45 000	92 432	125 444	67 240	330 116
Frais annexes aux acquisitions	179 655	63 075	132 064	132 064						0
Frais annexes garanties hypothécaires	69 062									0
TRAVAUX	11 313 100	12 948 101	14 698 500	18 975 237	8 357 991	1 692 000	2 970 190	3 761 558	2 248 235	19 029 974
Travaux primaires	5 990 200	4 597 409	4 938 490	5 522 483	3 695 824	1 692 000	2 970 190	3 761 558	2 248 235	14 367 807
Travaux secondaires	2 586 400	1 915 996	2 363 775	2 867 520	1 669 342					1 669 342
Travaux tertiaires	2 196 000	6 434 697	7 039 666	9 200 743	2 691 987					2 691 987
Travaux complémentaires	540 500		177 207	852 980	137 207					137 207
Travaux paysagers & entretiens			129 362	531 980	163 631					163 631
Autres dépenses frais divers	167 920	167 920	184 736	184 736	103 078	45 000	92 432	125 444	66 640	432 594
Remunération société	1 028 946	1 028 946	1 610 598	2 073 644	979 187	90 000	184 866	250 890	155 168	1 660 111
Autres dépenses non rémunérables	88 715	88 715	38 277	408 616	38 277	45 000	46 216	62 722	134 480	326 695
Fonds de concours										0
Frais financiers	691 950	691 950	494 195	564 195	434 188					434 188
Total des dépenses	17 731 386	20 166 387	22 199 606	27 707 386	14 489 974	2 022 000	3 601 812	4 618 762	2 974 838	27 707 386
RECETTES										0
CESSIONS FONCIERES	9 321 135	6 626 585	10 987 344	10 987 344	5 275 762	130 075	2 370 699	1 462 164	2 262 164	11 500 864
Cessions foncières-Habitat lots libres	3 186 200	4 505 424	5 767 875	5 767 875	2 869 747	130 075	2 370 699	1 462 164	2 262 164	9 094 849
Cessions foncières-Habitat social	3 878 912	2 121 161	2 163 295	2 163 295	2 406 015					2 406 015
Fonction économique	2 256 023	2 91 550	3 056 174	3 056 174	0					0
CESSIONS FONCTIONS EQUIPEMENTS PUBLICS	75 000	75 000	75 003	75 003	0	0	25 001	25 001	25 001	75 003
Edifice religieux	75 000	75 000	75 003	75 003	0		25 001	25 001	25 001	75 003
Equipements publics										0
PARTICIPATION SUBVENTIONS	8 335 252	10 535 252	11 137 259	16 645 039	10 031 519	1 200 000	2 250 000	1 750 000	900 000	16 131 519
Subvention aménagements	8 335 252	8 335 252	8 335 252	8 335 252	8 515 852		400 000			8 915 852
Participation commune équipements publics		1 400 000	1 400 000	1 400 000	715 667	1 200 000	1 850 000	1 750 000	900 000	6 415 667
Participation équilibre opération-fonds concours		800 000	14 020 007	6 909 787	800 000					800 000
TOTAL RECETTES	17 731 387	17 236 837	22 199 606	27 707 386	15 307 281	1 330 075	4 645 700	3 237 165	3 187 165	27 707 386

Fait à Mamoudzou, le 29/08/2025

Le Maire

Abstention (0) :
Contre (0) :

