



**PRÉFET
DE MAYOTTE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction des relations avec les
collectivités locales**

ARRÊTE N° 2026-SG-437 du 26/06/2026

déclarant d'utilité publique le projet de résorption de l'habitat insalubre du quartier « Kardjavendza » à Ongojou, commune de Dembeni et déclarant cessibles au profit de la communauté d'agglomération de Dembeni Mamoudzou (CADEMA), les immeubles, parties d'immeubles, installations ou terrains concernés dont l'acquisition est nécessaire à la résorption de l'insalubrité

**Le préfet de Mayotte
Délégué du gouvernement
Chevalier de l'Ordre national du Mérite**

- VU** la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 modifiée, dite « loi Vivien », tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre ;
- VU** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles L.511-1 et suivants ;
- VU** le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles 511-10 et suivants ;
- VU** le code de la santé publique, notamment les articles L.1331-22 et L.1331-23 ;
- VU** le décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ;
- VU** le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- VU** le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- VU** le décret du 14 novembre 2024 portant nomination de M. Daniel FERMON, administrateur de l'État du deuxième grade, sous-préfet, en qualité de secrétaire général de la préfecture de Mayotte ;
- VU** le décret du 22 avril 2026 portant nomination de M. Frédéric POISOT, en qualité de préfet de Mayotte, délégué du gouvernement ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° 2026-SG-276 du 18 mai 2026 portant délégation de signature à M. Daniel FERMON, administrateur de l'État du deuxième grade, sous-préfet, secrétaire général de la préfecture de Mayotte et organisant la suppléance des membres du corps préfectoral en cas d'absence du secrétaire général ;
- VU** la convention n°2018-54 du 13 novembre 2018 par laquelle la direction de l'environnement de l'aménagement et du logement (DEAL) accorde une subvention à la commune de Dembeni pour les « Études pré opérationnelles de la RHI « Kardjavendza » dans le village de Ongojou ;

- VU** l'arrêté n°2022-ARS-0149 du 31 mars 2022 portant traitement de l'insalubrité sur le périmètre de l'opération d'aménagement de RHI « Kardjavendza » situé à Ongojou, commune de Dombéni, déclarant insalubre et interdisant définitivement à l'habitation et à toute utilisation le périmètre concerné par le présent arrêté ;
- VU** la délibération n°2025.00108/CADEMA/2025 du 8 septembre 2025 par laquelle le conseil communautaire de la CADEMA a approuvé le dossier de déclaration d'utilité publique dit « Loi Vivien » et a autorisé le président à solliciter auprès de monsieur le préfet de Mayotte la déclaration d'utilité publique et la cessibilité des parcelles objets présentes, la désignation de la CADEMA comme bénéficiaire de l'expropriation, la détermination du montant des indemnités provisionnelles et la date à laquelle il pourra être pris possession des parcelles précisées ;
- VU** le courrier du président de la CADEMA en date du 22 octobre 2025 sollicitant au bénéfice de la CADEMA la mise en œuvre de la procédure prévue par les articles L. 511-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique précitée en vue de la déclaration d'utilité publique et de cessibilité pour l'acquisition des parcelles dans le quartier « Kardjavendza », à Ongojou, commune de Dombéni ;
- VU** l'estimation du service locale des domaines sur les parcelles ;
- VU** les pièces du dossier et notamment le plan et l'état parcellaire ;

Considérant que le quartier Kardjavendza, situé à Ongojou est constitué en totalité de constructions précaires et déclarées insalubres ;

Considérant qu'il n'existe aucun moyen de conforter ou réhabiliter l'ensemble des constructions précaires et déclarées insalubres sans procéder à leur acquisition, le cas échéant par voie d'expropriation, puis à leur démolition ;

Considérant qu'il est nécessaire pour conduire l'opération de résorption de l'habitat insalubre, d'acquérir, le cas échéant par voie d'expropriation, les parcelles concernées par l'opération et frappées d'insalubrité, les immeubles qui ne sont eux-mêmes ni insalubres, ni impropres à l'habitation, lorsque leur expropriation est indispensable à la démolition d'immeubles insalubres ou d'immeubles menaçant ruine ainsi que les terrains où sont situés les immeubles déclarés insalubres ou menaçant ruine lorsque leur acquisition est nécessaire à la résorption de l'habitat insalubre, alors même qu'y seraient également implantés des bâtiments non insalubres ou ne menaçant pas ruine, conformément aux dispositions de l'article L. 511-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de Mayotte,

ARRÊTE

Article 1^{er} : utilité publique

Est déclarée d'utilité publique, au profit de la CADEMA et dans le cadre de l'opération de résorption de l'habitat insalubre mise en œuvre dans le quartier Kardjavendza situé à Ongojou, commune de Dombéni, l'acquisition des immeubles, parties d'immeubles, installations et terrains, dans le quartier « Kardjavendza » situé à Ongojou, commune de Dombéni, en vue de la résorption d'une situation d'insalubrité irrémédiable, conformément à l'état et au plan parcellaire ci-annexés. Ces parcelles répondent au champ d'application défini à l'article L.511-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 2 : cessibilité

Parallèlement sont déclarées cessibles, au profit de la CADEMA, les biens et terrains concernés par l'expropriation et déclarées insalubres, tels que présentés dans l'état et le plan parcellaires joints au dossier, à savoir les parcelles : AH 3, AH 25, AH 177, AH 181, AH 208, AH 210, AH 212, AH 30, AH 31, AH 122, AH 127, AH 8, AH 178, AH 172, AH 482, AH 484, AH 1, AH 257, AH 29, AH 483, AH 481, AH 180, AH 259, AH 135, à l'exception de la parcelle AH 485, situées sur le territoire de la commune de Dembéní.

La CADEMA est autorisée à acquérir par voie d'expropriation les parcelles sur le périmètre délimité, conformément à l'état et au plan parcellaires ci-annexés.

Article 3: indemnités provisionnelles

Le montant des indemnités provisionnelles qui seront allouées aux propriétaires est établi conformément à l'évaluation de l'administration des domaines, joint au présent arrêté.

La prise de possession des parcelles concernées par l'opération aura lieu après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle, à l'expiration d'un délai d'un mois suivant la date de publication du présent arrêté au recueil des actes administratif de la préfecture de Mayotte.

Article 4 : relogement

Le relogement des occupants des parcelles sera assuré, conformément aux dispositions prévues par les articles L. 314-1 et suivants du code de l'urbanisme, et les articles L. 423-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, relatifs à la protection des évincés et au relogement des expropriés.

L'expropriant est tenu à une obligation de relogement, y compris des propriétaires.

Par une délibération n°2023.00201/CADEMA/2023 du 19 décembre 2023, le conseil communautaire de la CADEMA a approuvé l'acquisition de parcelles situées sur le territoire de la commune de Dembéní, en vue notamment d'y édifier des logements destinés au relogement des occupants des parcelles objet des présentes.

Ainsi, en fonction de leur situation administrative, les ménages identifiés bénéficieront :

- d'un relogement pérenne de type logement social ;
- d'un logement temporaire de type hébergement d'insertion ;
- d'une orientation vers un centre d'hébergement d'urgence, en cas de situation administrative irrégulière.

Article 5 : prise de possession

Il pourra être pris possession desdites parcelles dans le délai de deux mois à compter de la date de publication du présent arrêté au recueil des actes administratifs de la préfecture de Mayotte, sous réserve du paiement aux propriétaires, ou de la consignation, de l'indemnité provisionnelle fixée conformément à l'évaluation de l'administration des domaines, et annexée au présent arrêté.

Article 6 : publicité

Le présent arrêté sera publié durant deux mois et affiché à la mairie de Dembéní. Il sera, en outre, notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels immobiliers, aux détenteurs de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux et, lorsqu'il s'agit d'un immeuble d'hébergement, à l'exploitant.

Article 7 : exécution

Monsieur le secrétaire général de la préfecture de Mayotte et monsieur le président de la CADEMA sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Mayotte et notifié à :

- Monsieur le maire de la commune de Dombéni ;
- Monsieur le directeur de l'environnement, de l'aménagement, du logement et de la mer ;
- Monsieur le directeur régional des finances publiques ;
- Monsieur le directeur de l'agence régionale de santé.



Le préfet

Pour le préfet et par délégation,
Le sous-préfet, secrétaire général.

Daniel FERMON

Conformément aux dispositions de l'article R. 421-1 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Mayotte dans le délai de deux mois à compter de sa notification individuelle ou de sa publication, soit par courrier, soit par l'application informatique Télérecours accessible sur le site www.telerecours.fr. Un recours gracieux préalable peut être exercé dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté.