

Direction Générale des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques de La Réunion
Pôle d'évaluation domaniale de La Réunion
7 avenue André Malraux CS 21015
97744 SAINT-DENIS CEDEX 9
Courriel : drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 12 février 2024

Le Directeur régional des Finances publiques de
La Réunion

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Lilian SAVIRAYE
Courriel : lilian.saviraye@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 92 64 28 67

à

Mairie de Saint-André

Réf DS : 15099333
Réf OSE : 2023-97409-90108

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

AY n° 1031

Adresse du bien :

Rivière du Mat-les-Bas – 97440 Saint-André

Valeur :

128 500 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Daisy PAYET

2 - DATES

de consultation :	22/11/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	25/01/2024
du dossier complet :	25/01/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition amiable pour la réalisation d'un parking à proximité de l'école.

Aucun prix envisagé à ce stade.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Bien situé à la Rivière du Mat-les-Bas.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Bien desservi par les réseaux et la voirie.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Contenance cadastrale	Nature réelle
Saint-André	AY n° 1031	Rivière du Mat-les-Bas	583 m ²	Terrain à bâtir

4.4. Descriptif

Terrain à bâtir rectangulaire et plat qui dispose d'une large façade sur la voie publique.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

L'immeuble appartient à M. Arsène CHEKOURI et à Mme Marie Yvette CHEKOURI.

5.2. Conditions d'occupation

Libre

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

P.L.U. : UC

P.P.R. Réglementaire : Prescription B2

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Les recherches de termes de comparaison ont été réalisées dans l'application « estimer un bien », dans la base nationale des données patrimoniales (BNDP) et dans demande de valeur foncière (DVF).

Les termes de comparaison retenus concernent des terrains :

- Physiquement comparables (facteurs physiques) ;
- Dont la réglementation d'urbanisme est la même ou très proche (facteurs juridiques) ;
- Présentant une attractivité économique ou résidentielle similaire (facteurs socio-économiques).

						Données corrigées à partir des mentions figurant dans les actes			
Parcelle	Date de mutation	Nature de l'occupation	Contenance cadastrale	INFO_PLU	P.P.R. Réglementaire	Surface terrain (m ²)	Prix HT	Prix/m ² /HT	Observation
409000AZ1100	20220609	NON BATI	560	UC (100 %)	Prescription	400	105 000,00	262,50	TAB – Surface arpentée de 541 m ² et surface utile de 400 m ² hors servitude de passage
409000AZ1105	20211118	NON BATI	618	UC (100 %)	Prescription	440	110 000,00	250,00	TAB – Surface apparente de 619 m ² et surface utile de 440 m ² hors servitude de passage
409000AZ1134	20210525	NON BATI	466	UC (100 %)	Prescription	418	90 000,00	215,31	TAB – Superficie arpentée
409000AZ1066 - 409000AZ1065	20210218	NON BATI	994	UC (100 %)	Prescription	1 000	200 000,00	200,00	TAB – Superficie apparente
409000AZ1103	20210212	NON BATI	898	UC (100 %)	Prescription	900	156 000,00	173,33	TAB – Superficie arpentée
409000AZ1129	20210204	NON BATI	523	UC (100 %)	Prescription	523	117 500,00	224,67	TAB
409000AZ1113	20201210	NON BATI	478	UC (100 %)	Prescription	484	96 600,00	199,59	TAB – Superficie apparente
409000AZ1106	20201130	NON BATI	517	UC (100 %)	Prescription	438	105 000,00	239,73	TAB – Superficie apparente de 518 m ² et surface utile de 438 m ² hors servitude de passage
409000AZ1104	20201127	NON BATI	541	UC (100 %)	Prescription	502	110 000,00	219,12	TAB – Superficie apparente de 539 m ² et surface utile de 503 m ² hors servitude de passage
							Moyenne	220,47	
							Médiane	219,12	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

La moyenne des cessions de terrains à bâtir est de 220,47 €/m² et la médiane de 219,12 €/m².

La valeur est arbitrée à 220 €/m².

583 m² * 220 €/m² = 128 260 € arrondis à **128 500 €**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **128 500 €**.

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de douze mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur régional et par délégation,
L'évaluateur



Lilian SAVIRAYE
Inspecteur des Finances publiques