

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 5 juillet 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 : 18077519
Réf OSE : 2024-97409-40207

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 : BH n° 169 – Terrain bâti

Adresse du bien : 82, chemin Mille Roches - 97440 Saint-André

Valeur : 220 000 €, 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 : | 29/05/2024 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | 25/06/2024 |
| du dossier complet : | 4/07/2024 |

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

Cession

Aucun prix envisagé à ce stade.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Bien situé à Mille Roches, quartier urbanisé proche du centre-ville de Saint-André.

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

Bien desservie par les réseaux et la voirie publique sur laquelle il dispose d'une large façade.

4.3. Références cadastrales

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

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieu-dit | Contenance cadastrale | Nature réelle |
|-------------|-----------|-------------------------|-----------------------|---------------|
| Saint-André | BH n° 169 | 82, chemin Mille Roches | 1 000 m ² | Terrain bâti |

4.4. Descriptif

Parcelle d'une contenance cadastrale de 1 000 m² sur laquelle est édifée une maison d'habitation en dur sous tôle, d'une surface déclarée de 130 m². Un garage indépendant d'une surface déclarée de 42 m² se trouve en fonds de parcelle. Ce garage se prolonge par un abri

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

couvert mais non fermé d'une surface estimée de 12 m². L'ensemble se trouve dans un état moyen et demande une rénovation.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

L'immeuble appartient à la commune de Saint-André par suite de la préemption réalisée en 2022.

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

P.L.U. : UB

P.P.R.Réglementaire : Zone de prescription B3 – La parcelle se trouve dans le périmètre ABF.

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 de la valeur antérieure.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Le bien a été acquis, par voie de préemption, par la commune de Saint-André en vertu d'une délibération du conseil municipal du 22/06/2022 pour constituer une réserve foncière pour restructurer le quartier de Mille Roches.

L'acte d'acquisition est du 7/10/2022 pour la somme de 220 000 € soit au montant de la déclaration d'intention d'aliéner.

Cet acte transmis par la téléprocédure Télé@ctes, a été enregistré et publié le 21/10/2022 au SPFE de SAINT-DENIS

Numéro de dépôt : 2022D25053

Volume : 2022P14345

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

La méthode d'évaluation par la valeur antérieure est peu utilisée, mais possible en prenant les précautions d'usage compte tenu de la cession récente du bien.

Depuis la dernière cession, ce bien n'a subi aucune modification qui aurait affecté sa consistance et son usage susceptible d'avoir une répercussion importante sur sa valeur.

En outre, le caractère relativement récent de la cession, moins de deux ans, ne nécessite pas l'application d'un coefficient d'ajustement.

Le risque de cette méthode serait que le prix initial ait été minoré et sans rapport avec la valeur réelle.

Or, avant l'acquisition par la commune, ce bien avait fait l'objet d'une évaluation par le pôle d'évaluation domaniale le 21/03/2022 et la valeur fixée à 253 500 € avec une marge d'appréciation de 10 % soit une fourchette basse de 228 150 €.

Le montant figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner était de 220 000 € et la commune a préempté à ce montant.

Dès lors, il est estimé que la valeur d'acquisition qui était relativement proche de la fourchette basse de l'évaluation peut être retenue.

La valeur est donc arbitrée à 220 000 €.

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 **220 000 €**.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lilian Saviraye', with a long horizontal stroke extending to the left.

Lilian SAVIRAYE
Inspecteur des Finances publiques