

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](mailto: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](mailto:lilian.saviraye@dgfip.finances.gouv.fr)  
 Téléphone : 06 92 64 28 67

à

Mairie de Saint-André

Réf DS : 15450659  
 Réf OSE : 2023-97409-96955

## 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 :*

AV n° 633 (terrain à bâtir)

*Adresse du bien :*

1360, chemin Lefaguyès – 97440 Saint-André

*Valeur :*

82 000 €, 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 :	19/12/2023
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 :	12/02/2024

## 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 <sup>1</sup> :	<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 en bordure du chemin Lafaguyès dans une zone urbanisée.

### 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 :

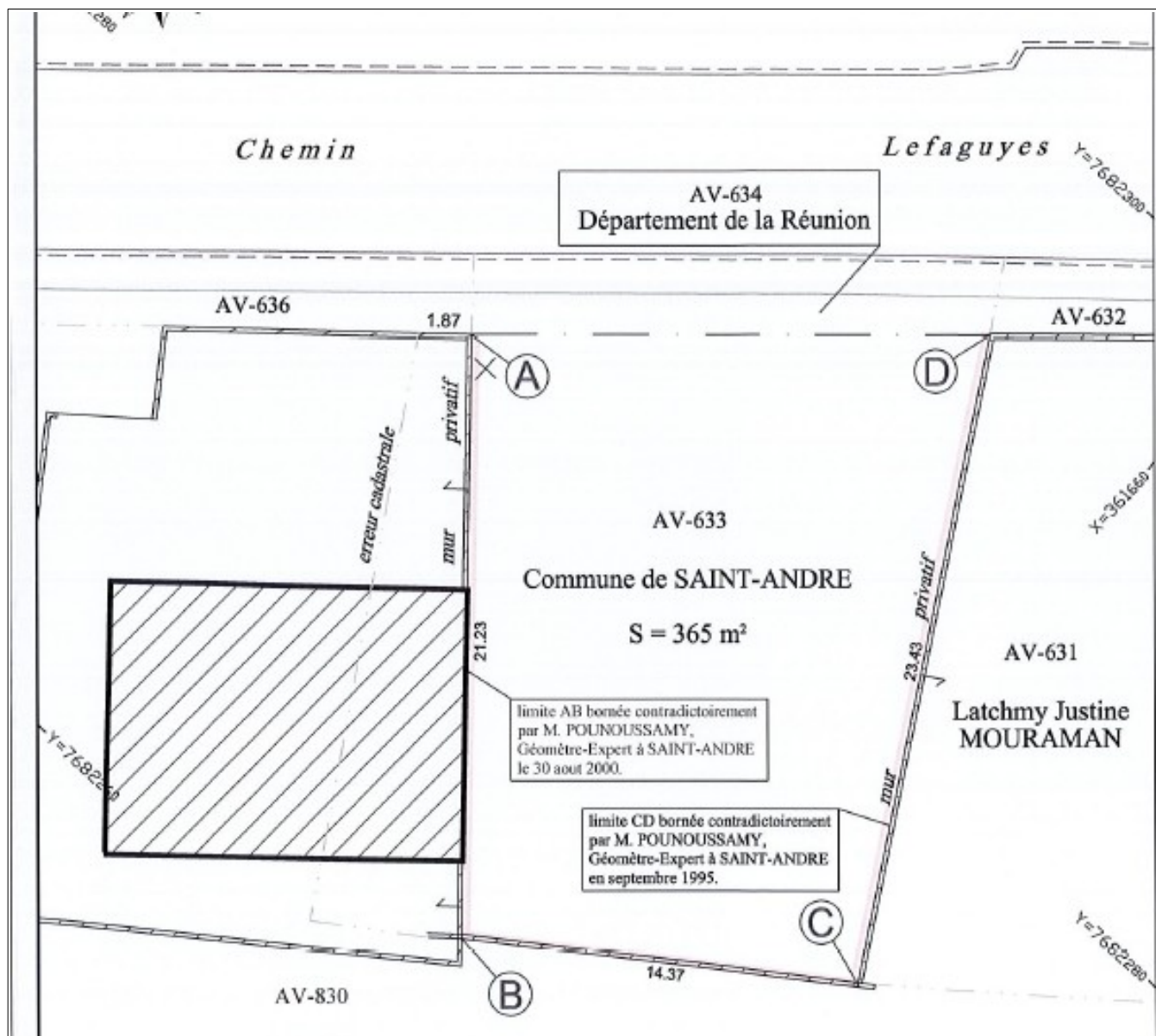
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Contenance cadastrale	Nature réelle
Saint-André	AV n° 633	1360, chemin Lafaguyès	435 m <sup>2</sup>	Terrain à bâtir

### 4.4. Descriptif

Terrain à bâtir plat, de forme rectangulaire qui borde le chemin Lafaguyès.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Il ressort du plan de bornage que la parcelle a une surface de 365 m<sup>2</sup> qui est donc inférieure à la contenance cadastrale.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

L'immeuble appartient à la commune de Saint-André.

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

P.L.U. : UC

P.P.R. Réglementaire : R1 pour environ 30 m<sup>2</sup> ; B2 pour environ 95 m<sup>2</sup> et B3 pour environ 240 m<sup>2</sup>

### 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).

### Estimer un bien - Résultat de la recherche

#### Rappel des critères de recherche

##### Périmètre de recherche

Adresse 1564 B che lefaguyes, 97440 Saint-André correspondant à la référence cadastrale : 97 409 / 000 AV 0633

Périmètre géographique centré sur 1564 B che lefaguyes, 97440 Saint-André Aire du polygone 1280846 m<sup>2</sup>

##### Période de recherche

De 01/2021 à 01/2024

##### Caractéristiques du bien

Non bâti

Surface du terrain : de 1 à 1000 m<sup>2</sup>



#### Liste des ventes sélectionnées = 4

Données corrigées à partir des mentions figurant dans les actes												
Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total HT	Prix/m <sup>2</sup> /HT	Observation	P.L.U.	P.P.R.
9//AV/1235//	SAINT-ANDRE	380 IMP LEFAGUYES	03/02/2023	282	50 000	177,30	260	50 000,00	192,31	Terrain – A environ 100 m – Environ 23 m <sup>2</sup> en servitude soit une surface utile d'environ 260 m <sup>2</sup>	UC	Prescription
9//AT/860//	SAINT-ANDRE	295 CHE VALENTIN	28/05/2021	482	82 500	171,16	405	82 500,00	203,70	TAB – A environ 400 m – Environ 77 m <sup>2</sup> en servitude soit une surface utile d'environ 405 m <sup>2</sup>	UC	Prescription
9//AT/862//	SAINT-ANDRE	295 CHE VALENTIN	30/05/2022	435	86 500	198,85	370	86 500,00	233,78	TAB – A environ 400 m – Environ 72 m <sup>2</sup> en servitude soit une surface utile d'environ 370 m <sup>2</sup>	UC	Prescription
9//AT/1644//	SAINT-ANDRE	295 CHE VALENTIN	22/07/2022	230	57 000	247,83	177	57 000,00	322,03	TAB – A environ 100 m – Environ 40 m <sup>2</sup> en servitude soit une surface utile d'environ 177 m <sup>2</sup>	UC	Prescription
<b>Moyenne</b>									<b>237,96</b>			
<b>Médiane</b>									<b>218,74</b>			

#### 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 proches est de 237,96 €/m<sup>2</sup> et la médiane de 218,74 €/m<sup>2</sup>.

Compte tenu de la situation de la parcelle qui donne directement sur le chemin Lefaguyès, la moyenne arrondie est retenue, soit 238 €/m<sup>2</sup>.

Valeur unitaire : 238 €/m<sup>2</sup>

Les termes de comparaison étant tous en zone de prescription comme le bien à évaluer, aucun abattement n'est donc appliqué de ce chef.

En revanche 30 m<sup>2</sup> se trouvent en zone d'interdiction, aussi un abattement de 70 % est appliqué, soit une pondération à 0,3 comme pour un terrain d'agrément.

Aléas	Surface	Valeur unitaire/m <sup>2</sup>	Pondération	Valeur	Valeur arrondie
Prescription	335,00	238,00	1,00	79 730,00	
Interdiction	30,00	238,00	0,30	2 142,00	
<b>TOTAL</b>	<b>365,00</b>			<b>81 872,00</b>	<b>82 000,00</b>

## 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 **82 000 €**.

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

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