



**Direction Générale des Finances Publiques**

Le 18 septembre 2024

**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)

**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

Réf DS : 18904215

Réf OSE : 2024-97409-51684

Le Directeur régional des Finances publiques de  
La Réunion

à

S.I.D.R.

## 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](#)*

*Nature du bien :*

Parcelles BD n° 407 et suivantes (cf infra § 4.3) - Voiries, plateau vert, délaissés, assiette foncière de l'espace culturel Pierre Roselli.

*Adresse du bien :*

La Cressonnière - 97440 Saint-André

*Valeur :*

Voiries et plateau vert : Euro symbolique

Délaissé BE 2216 : 1 170 €

Terrain d'assiette du centre culturel Pierre Roselli : 460 460 €

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 10 %

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

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Danièle RASOLOFOSON

## 2 - DATES

de consultation :	9/07/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	4/09/2024
du dossier complet :	4/09/2024

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	<input type="checkbox"/> amiable <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> <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

Une Convention Publique d'Aménagement (CPA) a été signée entre la SIDR et la Ville de Saint-André le 30 septembre 2002.

Conformément à l'article 24 de la CPA, la SIDR doit rétrocéder à la commune les terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus ainsi que l'ensemble des ouvrages devant obligatoirement revenir à la commune à leur achèvement. La CPA a expiré le 30/06/2021.

Le consultant a précisé les prix de la rétrocession (cf infra §4.3).

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Biens situés à la cressonnière.

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

Présence de la voirie et des réseaux.

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

### 4.3. Références cadastrales

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

#### - Délaissé

ZAC CRESSONNIERE : PARCELLES A RETROCEDER				
	Section n°	Numéro	Superficie	Destination
10€/m <sup>2</sup>	BE	2216	117	délaissé destiné à M. DESBY
		TOTAL Délaissés	117	

#### - Voiries

	Section n°	Numéro	Superficie	Destination
1€ symbolique	BE	407	11	voie
	BE	412	689	voie
	BE	422	1001	voie
	BE	872	322	voie
	BE	875	135	voie
	BE	877	270	voie
	BE	951	285	voie
	BE	1069	1094	voie
	BE	1325	281	voie
	BE	1331	15	voie
	BE	1338	849	voie
	BE	1347	29	voie
	BE	1352	393	voie
	BE	1441	130	voie
	BE	1445	48	voie
	BE	1457	388	voie
	BE	1464	361	voie
	BE	1516	470	voie
	BE	1519	6	voie
	BE	1532	207	voie
	BE	1563	63	voie
	BE	1565	31	voie
	BE	1567	154	voie
	BE	1588	95	voie
	BE	1593	1142	voie
	BE	1598	1907	voie
	BE	1601	565	voie
	BE	1604	20	voie
	BE	1621	504	voie
	BE	1945	180	voie
	BE	1948	130	voie
	BE	1986	255	voie
	BE	1988	149	voie
	BE	1990	163	voie
	BE	1992	264	voie
	BE	1994	1258	voie
	BE	1997	76	voie
	BE	1999	201	voie
	BE	2128	306	voie
	BE	2250	41	voie
	BE	2252	91	voie
	BE	2255	1504	voie
	BE	2257	1046	voie
	BE	2259	237	voie
	BE	2261	5	voie
	BE	2262	64	voie
	BE	2264	4048	voie
	BE	2266	31	voie Poste transformateur
	BE	2267	1056	voie
	BE	2268	1822	voie
	BE	2269	1453	voie
	BE	2271	600	voie
	BE	2274	117	voie
	BE	2275	1	voie
	BE	2278	118	voie
	BE	2280	22	voie
	BE	2283	3800	voie
	BE	2284	1789	voie
	BE	2289	2125	voie
	Total Voirie			30857

#### - Équipements publics

	Section n°	Numéro	Superficie	Destination
1€ symbolique	BE	1442	427	Plateau vert
		2268	1822	Plateau vert
		1985	336	Espace culturel Pierre Roseli
		1987	211	Espace culturel Pierre Roseli
		1989	252	Espace culturel Pierre Roseli
		1991	183	Espace culturel Pierre Roseli
		1993	130	Espace culturel Pierre Roseli
		1995	399	Espace culturel Pierre Roseli
		1998	491	Espace culturel Pierre Roseli
		Total Equipements publics		4251

*L'évaluation est réalisée sous réserve d'un mesusage par un professionnel habilité et, en cas de discordance marquée, un nouvel avis devra être sollicité.*

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Les immeubles appartiennent à la S.I.D.R.

#### 5.2. Conditions d'occupation

Délaissés, voiries, plateau vert, assiette foncière de l'espace culturel Pierre Roselli : évalués libres

### 6 - URBANISME

#### 6.1.Règles actuelles

P.L.U. : UB

P.P.R.Réglementaire : Zone de prescription B3

## 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).

La recherche a porté sur les cessions de terrains à bâtir et de délaissés sur la ZAC les Manguiers :

#### A – Cessions de terrains à bâtir

##### Estimer un bien - Résultat de la recherche

###### Rappel des critères de recherche

###### Périmètre de recherche

Adresse 66 Hlm les Manguiers, 97440, Saint-André correspondant à la référence cadastrale : 97 409 / 000 BD 1777

Périmètre géographique : 500 m autour

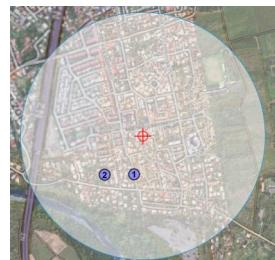
###### Période de recherche

De 06/2021 à 06/2024

###### Caractéristiques du bien

Non bâti

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



##### Liste des ventes sélectionnées = 4

Ref. cadastrale	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	P.L.U.	P.P.R.	Données brutes corrigées et/ou complétées après lecture des actes			
									Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total HT	Prix/m <sup>2</sup> HT	Observation
9/IBD/1781//	SAINTE-ANDRÉ	RUE DES MANGUIERS	29/11/2022	54	10 000	185,19	UB	Prescription B3	54	<b>10 000,00</b>	185,19	Echange commune/particulier
9/IBD/1779//	SAINTE-ANDRÉ	HLM LES MANGUIERS	15/07/2021	242	60 500	250	UB	Prescription B3	242	<b>55 760,37</b>	230,41	Cession SIDR
9/IBD/1778//	SAINTE-ANDRÉ	HLM LES MANGUIERS	27/07/2022	243	60 750	250	UB	Prescription B3	243	<b>55 990,78</b>	230,41	Cession SIDR
9/IBD/1577//	SAINTE-ANDRÉ	MILLE ROCHES	15/04/2022	620	83 000	133,87	UB	Prescription B3	620	<b>83 000,00</b>	133,87	Cession particulier à SCI familiale

#### B – Cessions de délaissés

##### Estimer un bien - Résultat de la recherche

###### Rappel des critères de recherche

###### Périmètre de recherche

Adresse 66 Hlm les Manguiers, 97440, Saint-André correspondant à la référence cadastrale : 97 409 / 000 BD 1777

Périmètre géographique : 500 m autour

###### Période de recherche

De 06/2021 à 06/2024

###### Caractéristiques du bien

Non bâti

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



##### Liste des ventes sélectionnées = 11

Ref. cadastrale	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	P.L.U.	P.P.R.	Données brutes corrigées et/ou complétées après lecture des actes			
									Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total HT	Prix/m <sup>2</sup> HT	Observation
9/IBD/1536//	SAINTE-ANDRÉ	HLM LES MANGUIERS	30/05/2022	37	370	10	UB	Prescription B3	37	341,01	9,22	Inconstructible
9/IBD/1541//	SAINTE-ANDRÉ	HLM LES MANGUIERS	22/06/2022	50	500	10	UB	Prescription B3	50	460,83	9,22	Inconstructible
9/IBD/1527//	SAINTE-ANDRÉ	HLM LES MANGUIERS	08/08/2022	137	1 370	10	UB	Prescription B3	137	1 262,67	9,22	Surface de plancher de 25 m <sup>2</sup> maxi
9/IBD/1732//	SAINTE-ANDRÉ	HLM LES MANGUIERS	11/08/2022	32	320	10	UB	Prescription B3	32	294,93	9,22	Inconstructible
9/IBD/1706//	SAINTE-ANDRÉ	HLM LES MANGUIERS	23/11/2022	58	580	10		Prescription B3	58	534,56	9,22	Surface de plancher de 25 m <sup>2</sup> maxi
9/IBD/1802//	SAINTE-ANDRÉ	HLM LES MANGUIERS	16/12/2022	54	540	10	UB	Prescription B3	54	497,70	9,22	Surface de plancher de 25 m <sup>2</sup> maxi
9/IBD/1721//												
9/IBD/1546//	SAINTE-ANDRÉ	HLM LES MANGUIERS	01/03/2023	75	750	10	UB	Prescription B3	75	691,24	9,22	Inconstructible
9/IBD/1556//												
9/IBD/1817//	SAINTE-ANDRÉ	HLM LES MANGUIERS	15/03/2023	5	50	10	UB	Prescription B3	5	46,08	9,22	Inconstructible
9/IBD/1695//	SAINTE-ANDRÉ	HLM LES MANGUIERS	28/09/2023	78	780	10	UB	Prescription B3	78	718,89	9,22	Inconstructible
9/IBD/1701//												
9/IBD/1539//	SAINTE-ANDRÉ	HLM LES MANGUIERS	28/09/2023	81	810	10	UB	Prescription B3	81	746,54	9,22	Surface de plancher de 25 m <sup>2</sup> maxi
9/IBD/1743//	SAINTE-ANDRÉ	HLM LES MANGUIERS	11/10/2023	107	1 070	10	UB	Prescription B3	107	968,18	9,22	Surface de plancher de 25 m <sup>2</sup> maxi
9/IBD/1744//												

### **8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP**

Néant

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

### **8.2.1. Voiries et plateau vert**

Ces parcelles, en nature réelle de voiries, trottoirs et abords de voirie, participent aux espaces de circulation publique.

En conséquence, l'opération envisagée s'analyse comme un transfert des charges d'entretien desdites parcelles, la valeur vénale de l'ensemble peut être retenue pour l'euro symbolique.

Le plateau vert est pareillement évalué de la même façon puisqu'il s'agit d'un transfert de charges d'entretien.

### **8.2.2. Délaissé**

Les délaissés issus de la restructuration de la zone ont une constructibilité limitée voir nulle au regard des dispositions du cahier des charges. Le consultant a déjà procédé à des cessions de délaissés dans la zone sur la base de 9,22 €/m<sup>2</sup>/HT en 2022 et 2023. Ces cessions récentes constituent des termes de comparaison pertinents permettant de valoriser les délaissés sur la base arrondie de 10 €/m<sup>2</sup>.

$$\text{BE 2216 : } 117 \text{ m}^2 * 10 \text{ €/m}^2 = 1\,170 \text{ €}$$

### **8.2.3. Terrain d'assiette du centre culturel Pierre Roselli**

Le consultant a précisé le 2/09/2024 que « l'espace culturel Pierre Roselli a été construit par la Commune sur ses fonds et que la SIDR renonce à son droit à l'accession. Seule la valorisation du foncier hors bâtiment sera à prévoir ».

Quatre cessions de terrains à bâtir ont été trouvés dans le secteur plus ou moins proche.

Le terme 1 peut aussi être écarté car il s'agit d'un échange sans soule entre la commune et un particulier pour deux terrains de 61 m<sup>2</sup> et 54 m<sup>2</sup> et chaque terrain a été valorisé à 10 000 € nonobstant la différence de superficie.

Le terme 4 est bas par rapport aux autres termes et il s'agit surtout d'une cession familiale qui peut donc être écartée (apport en SCI).

Il reste donc deux termes vendus pour 230,41 €/m<sup>2</sup> dans la zone.

La valeur est arbitrée à 230 €/m<sup>2</sup>.

Section n°	Numéro	Superficie
BE	1985	336
	1987	211
	1989	252
	1991	183
	1993	130
	1995	399
	TOTAL	2002

$$2002 \text{ m}^2 * 230 \text{ €/m}^2 = 460\,460 \text{ €}$$

## **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 :

Voiries et plateau vert : Euro symbolique

Délaissé BE 2216 : 1 170 €

Terrain d'assiette du centre culturel Pierre Roselli : 460 460 €

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.

L'évaluation est réalisée sous réserve d'un mesurage par un professionnel habilité et, en cas de discordance marquée, un nouvel avis devra être sollicité.

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 a  
de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient  
d'occulter préalablement les données concernées.

MD: 974-219740099-20251208-DCM251127\_049-DE

Pour le Directeur régional et par délégation,  
L'évaluateur



Lilian SAVIRAYE  
Inspecteur des Finances publiques