

Direction Générale des Finances Publiques

Le 21 avril 2023

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Lilian SAVIRAYE

Courriel : lilian.saviraye@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 92 64 28 67

Réf DS: 11293339

Réf OSE : 2023-97409-07586

Le Directeur régional des Finances publiques de
La Réunion

à

Mairie de Saint-André

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 :

AS 1167-1168-1169 (terrain à bâtir)

Adresse du bien :

1251, chemin Lefaguyès – 97440 Saint-André

Valeur :

LOTS	Valeur vénale retenue
A	572 700 €
B	373 500 €
C	373 500 €
D	97 700 €

Cette valeur est 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 :	27/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	14/04/2023
du dossier complet :	14/04/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**3.1. Nature de l'opération**

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

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" 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

Sur les parcelles AS 1167-1168-1169 formant une unité foncière, 4 lots seront détachés (les lots A, B, C et D) pour cession à des entreprises. La voie de desserte à constituer restera communale.

4 - DESCRIPTION DU BIEN**4.1. Situation générale**

Parcelles situées à Champ Borne, secteur littoral de Saint-André, à environ 400 mètres de la mer.

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

Unité foncière qui borde la voie publique et bénéficie des réseaux. Le détachement des lots et la constitution d'une voie de desserte permettra à chaque lot d'accéder directement à la voie publique.

¹ 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 :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Contenance cadastrale	Nature réelle
Saint-André	AS 1167	1251, chemin Lafaguyès	1 078	Terrain à bâtir
	AS 1168		3 783	
	AS 1169		3 315	
TOTAL			8 176	

4.4. Descriptif

Terrains plats et en friches, formant une grande unité foncière de 8 176 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien appartient à la commune de Saint-André.

5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation et location.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

P.L.U. : UC

P.P.R. : Zone bleue

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 ont été effectuées dans l'application « estimer un bien ».

La recherche a porté sur les cessions de terrains constructibles dans un polygone qui recouvre les abords du chemin Lafaguyès.

Estimer un bien - Résultat de la recherche

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse 1562 che lefaguyes, 97440 Saint-André correspondant à la référence cadastrale : 97 409 / 000 AS 1167

Périmètre géographique centré sur 1562 che lefaguyes, 97440 Saint-André Aire du polygone 1554325 m²

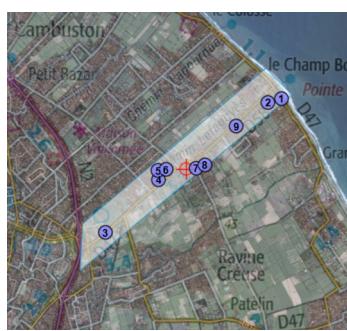
Période de recherche

De 03/2020 a 03/2023

Caractéristiques du bien

Non bâti

Surface du terrain : de 400 à 4000 m²



Liste des ventes sélectionnées = 10

Données corrigées à partir des mentions figurant dans les actes															
N° plan	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Surface terrain (m²)	Prix total HT	Prix/m² HT	Observations	P.L.U.	P.P.R.	Nature de bien	Situation locative
1	9//AT/1612//	SAINTE-ANDRE	177 CHE AGENOR	10/06/2020	675	110 000	162,96	685	110 000	160,58	Superficie arpentée	UC	Prescription	Terrain à bâti	Libre
1	9//AT/1611//	SAINTE-ANDRE	177 CHE AGENOR	28/08/2020	722	110 000	152,35	685	110 000	160,58	Superficie apparente	UC	Prescription	Terrain à bâti	Libre
2	9//AT/418//	SAINTE-ANDRE	1095 CHE AGENOR	10/02/2023	1170	300 000	256,41	1 118	300 000	268,34	Superficie apparente	UC	Prescription	Terrain à bâti	Libre
3	9//AS/1781//	SAINTE-ANDRE	285 CHE LEFAGUYES	09/08/2021	935	132 000	141,18	935	132 000	141,18		UC	Prescription	Terrain à bâti	Libre
4	9//AR/1171//	SAINTE-ANDRE	1237 CHE LEFAGUYES	10/09/2020	2086	600 000	287,63	2 330	600 000	257,51	Superficie apparente	UC	Prescription	Terrain à bâti	Libre
5	9//AR/2543//	SAINTE-ANDRE	1335 CHE LEFAGUYES	30/06/2020	418	93 200	222,97	375	93 200	248,53	Surface utile	UC	Prescription	Terrain à bâti	Libre
6	9//AR/2535//	SAINTE-ANDRE	1399 CHE LEFAGUYES	29/10/2020	534	131 353	245,98	535	131 353	245,52	Superficie arpentée	UC	Prescription	Terrain à bâti	Libre
7	9//AT/1601//	SAINTE-ANDRE	105 CHE VALENTIN	27/08/2020	630	127 300	202,06	630	127 300	202,06		UC	Prescription	Terrain à bâti	Libre
8	9//AT/1319//	SAINTE-ANDRE	105 CHE VALENTIN	31/12/2020	1182	280 000	236,89	1 182	280 000	236,89		UC	Prescription	Terrain à bâti	Libre
9	9//AT/1626//	SAINTE-ANDRE	CHEMIN LEFAGUYES	28/10/2020	447	109 000	243,85	394	109 000	276,65	Superficie indiquée	UC	Prescription	Terrain à bâti	Libre
													Moyenne	219,78	
													Médiane	241,20	
													Moyenne hors AT 1612 - AT 1611 - AS 1781	247,93	
													Médiane hors AT 1612 - AT 1611 - AS 1781	248,53	

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 constructibles est de 219,78 €/m² et la médiane de 241,20 €/m².

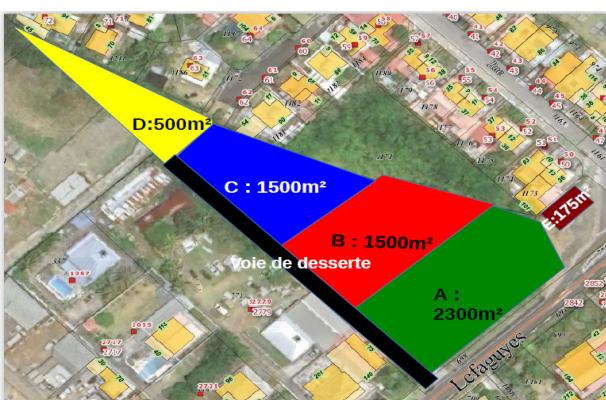
Cependant, trois termes de comparaison sur 10 retenus sont en décalage, avec des prix m² de 160,58 €/m² (AT 1611 et AT 1612) et 141,18 €/m² (AS 1781).

Ces termes sont écartés.

La moyenne hors ces termes est de 247,93 €/m² et la médiane de 248,53 €/m².

Moyenne et médiane sont proches, le prix médian arrondi est retenu, soit 248,53 €/m² arrondi à 249 €/m².

Par ailleurs, on observe qu'il n'y a pas de différence notable de prix m² selon les superficies des parcelles. Aussi, les emprises à évaluer seront toutes valorisées sur la base de 249 €/m².



Cependant, le lot D dont la forme en triangle complique sa constructibilité sera valorisé sur la base de 249 €/m² mais la pointe du triangle subira un abattement conséquent puisque cette partie sera valorisée comme un terrain d'agrément, soit un abattement de 70 %.

Le lot D a une superficie totale de 500 m² et la pointe en triangle a une superficie d'environ 154 m².

LOTS	Surface	Valeur m ²	Pondération	Valeur vénale	Valeur vénale retenue
A	2300	249 €	1	572 700,00 €	572 700 €
B	1500	249 €	1	373 500,00 €	373 500 €
C	1500	249 €	1	373 500,00 €	373 500 €
D	346	249 €	1	86 154,00 €	97 700 €
	154	249 €	0,3	11 503,80 €	
	500			97 657,80 €	

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 :

LOTS	Valeur vénale retenue
A	572 700 €
B	373 500 €
C	373 500 €
D	97 700 €

Elle est exprimée hors taxe 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 dans le cas de 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,
Le Responsable adjoint de la division du patrimoine



Alban MARNIER
Inspecteur principal des Finances publiques