

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 26/11/2025

Le Directeur régional des Finances publiques
de la Réunion

POUR NOUS JOINDRE

à

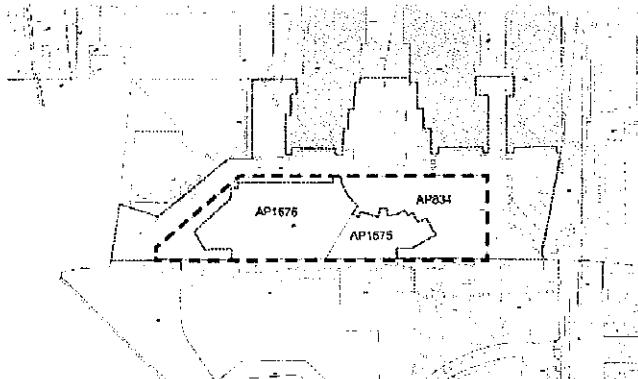
Affaire suivie par : Laura LEJEMMETEL
Courriel : laura.lejemmetel@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 92 60 70 53

Commune de Saint-André

Réf DS : 27403768
Réf OSE : 2025-97409-79171

AVIS DU DOMAINÉ 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 : **129 places de parking au sein d'un ensemble immobilier**
sur parcelles cadastrées **AP 834p, AP 1675 et AP 1676**

Adresse du bien : 262, avenue de la République – 97440 Saint-André

Valeur : **1 444 000 € HT**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : David SOUPRAYEN
référence interne : *non communiquées*

2 - DATES

de consultation : 28/10/2025
de visite de l'immeuble : 26/08/2024 (dossier réf 19011603)
du dossier complet : 24/11/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition amiable

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition en VEFA de 129 places de stationnement dans le cadre de l'opération îlot Grand Place du centre-ville.

Le bien est proposé au prix de 1 612 500 € TTC soit 1 486 175 € HT.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien est situé au sein du centre-ville de la commune de Saint-André, dans un environnement urbanisé proche de toutes commodités.

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

L'assise foncière jouxte un centre commercial, elle est desservie par la voirie et les réseaux.

4.3. Descriptif

L'ensemble immobilier en projet sera réalisé sur une assiette foncière constitué par les parcelles AP 1675, 1676 et 834p, formant une unité foncière d'une superficie totale d'environ 7 047 m².

L'opération immobilière comprendra, à son achèvement, 81 logements intermédiaires, 1 800 m² de commerces, 1 040 m² d'extension de la surface du Super U existant, 440m²de bureaux et 243 places de stationnement au sein d'un parking en silo sur plusieurs niveaux répartis comme suit :

- Un niveau en R-1 de 46 places qui seront acquises en pleine propriété par l'enseigne Super U ;
- Un niveau de RDC de 46 places +13 places aériennes extérieures
- Un niveau en R+1 de 70 places
- Un niveau en R+2 de 68 places qui seront acquises en pleine propriété par la SODIAC ;

L'acquisition porte sur 129 places de stationnement, réparties entre le rez-de-chaussées (59 places) et le R+1 (70 places), soit un total de 116 places intérieures et 13 places aériennes extérieures.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire présumé : ICADE PROMOTION

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est évalué libre de toute occupation et location

6 - URBANISME

6.1. Plan Local d'Urbanisme (PLU)

L'assise du bien est classée en zone UA du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-André, dont le Règlement a été approuvé le 28 février 2019.

La zone UA correspond au centre-ville de Saint-André, intégrant notamment le périmètre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

La densité urbaine et les fonctions centrales doivent y être confortées : l'habitat mais également les commerces, services, activités et équipements qui structurent ce rôle attractif.

6.2. Plan de Prévention des Risques (PPR)

L'emprise au sol du bien est concernée par une prescription (zone bleue B3 du PPRI) étant exposée à un aléa inondation jugé faible.

7.- MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

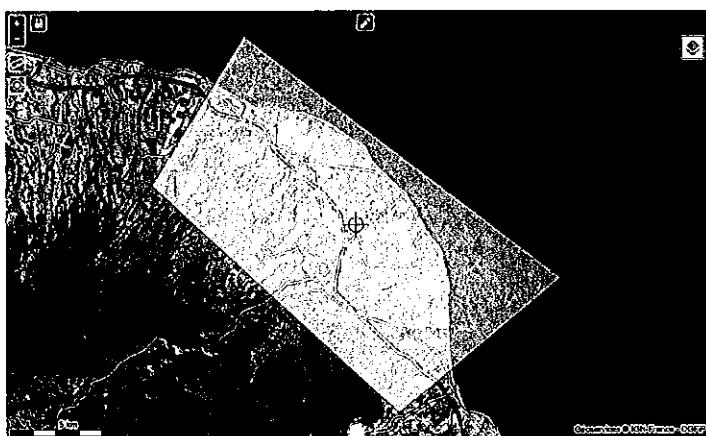
L'évaluation de la valeur vénale est établie à partir des renseignements fournis par le consultant, lesquels sont corroborés avec les données enregistrées au service du Cadastre.

8.1. Étude de marché des places de stationnement aériennes extérieures

8.1.1. Critères de recherche – Termes de comparaison

Une recherche portant sur des mutations réalisées au cours des 5 dernières années, de dépendances de type parking, sur le périmètre communal a été réalisée.

Seulement deux termes ayant été restitués, la recherche est étendue aux communes voisines à savoir Sainte-Suzanne et Bras-Panon :



Données traitées après lecture des actes de vente											
Rang	Ref. cadastrale	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Prix total (HT)	Nombre dépendance	Prix unitaire	Nature bien	Situation locative	Observations
1	2//AI/266//101	BRAS-PANON	CAMP CERCEAU	23/02/2022	2003	4 000	1	4 000	Parking	Libre	parking extérieur dans un ensemble immobilier
2	2//AI/964//87-103	BRAS-PANON	1 RUE DES CORBEILLES D'OR	29/10/2020	2012	92 797	1	92 797	Commerce + Parking	Occupé	Commerce + parking extérieur dans un ensemble immobilier
3	20//BC/1284//55	SAINTE SUZANNE	6 CHE COMMUNE DES BEGUES	25/09/2019	2018	4 000	1	4 000	Parking	Libre	Parking extérieur dans un ensemble immobilier – échange
4	20//BC/1284//54	SAINTE SUZANNE	6 CHE COMMUNE DES BEGUES	25/09/2019	2018	4 000	1	4 000	Parking	Libre	Parking extérieur dans un ensemble immobilier – échange
5	9//AP/1104//91-505-506-507-508-509-510-511	SAINT-ANDRE	472 RUE DE LA GARE	27/12/2023	2007-2011	10 000	8	1 250	Parking	Libre	Liquidation judiciaire 8 parkings au R-1 et R-2
6	9//AO/534//33-54	SAINT-ANDRE	404 AV ILE DE FRANCE	30/12/2022	1994	3 800	2	1 900	Parking	Libre	2 parkings extérieurs dans un ensemble immobilier

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

L'étude de marché des dépendances de type parking a permis d'identifier 5 termes (n°1, 3, 4, 5 et 6) correspondant à des places de stationnement extérieures situées sur le secteur Est allant de Sainte-Suzanne à Bras-Panon.

Le terme de rang 2 concerne une cession d'un emplacement de stationnement avec un commerce, il sera écarté.

Le terme de rang 5 correspond à une liquidation, il ne sera pas retenu.

On relève 3 transactions à la valeur unitaire de 4 000 € par emplacement et une cession à une valeur deux fois inférieure à savoir 1 900 €, considérée comme atypique.

S'agissant d'emplacement de stationnement extérieur, la valeur d'un emplacement peut être rapprochée à celle d'un terrain nu. Au cas particulier, l'évaluation du 27 août 2024 de ce terrain d'assiette (référence DS 19011603) a valorisé le zonage UA à hauteur de 310 €/m².

Une place de stationnement est en général de 12 m², soit une valeur par emplacement de : 12 m² x 310 €/m² = 3 720 €. Cette approche vient ainsi consolider l'étude de marché, la valeur de 4 000 € étant cohérente au regard de l'enrobé et des espaces de circulation réalisés.

Dès lors la valeur unitaire retenue pour une place de stationnement extérieure s'élève à **4 000 € HT**, portant la valeur vénale des 13 places à **52 000 € HT**.

8.2. Étude de marché des places de stationnement intérieures

8.2.1. Critères de recherche – Termes de comparaison

Les Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) de dépendance de type parking réalisées au sein d'opération portant sur des ensembles immobiliers ont été recherchées sur le secteur communal.

Pour les emplacements de parking intérieurs, la localisation précise importe moins que pour les logements. En l'absence de résultat à la précédente recherche, celle-ci est ainsi étendue à l'ensemble du département :

Données retraitées après lecture des actes de vente											
Rang	Ref. cadastrale	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Prix total (HT)	Nombre dépendance	Prix unitaire	Nature bien	Situation locative	Observations
1b	5//AX/36//78	PETITE ILE	VERGER HEMERY	04/09/2024	2023	15 668,20	1	15 668	Parking	Libre	parking extérieur dans un ensemble immobilier – achevé
2b	8//BO/334//114-39	LA POSSESSION	100 RUE LECONTE DE LISLE	23/02/2023	2023	261 000,00	1	261 000	T3 + Parking	Libre	Appartement + parking extérieur dans un ensemble immobilier
3b	13//AV/1650//19	SAINT-LEU	205 RUE HAUTE	26/02/2025	2024	13 824,88	1	13 825	Parking	Libre	parking au sous-sol (R-2) dans un ensemble immobilier – VEFA
4b	15//BN/281//34	SAINT-PAUL	140 BD DU FRONT DE MER	20/12/2024	2024	13 824,88	1	13 825	Parking	Libre	parking en RDC dans un ensemble immobilier – achevé
5b	15//BO/122//34-35	SAINT-PAUL	122 RUE MARIUS ET ARY LEBLOND	16/10/2024	2023	22 119,82	2	11 060	Garage	Libre	2 parkings en RDC dans un ensemble immobilier – achevé
6b	16//DT/465//11	SAINT PIERRE	4 RUE CAYENNE	26/04/2023	2023	7 373,27	1	7 373	Parking	Libre	parking au R-1 dans un ensemble immobilier – VEFA
7b	8//BO/334//14-72	LA POSSESSION	100 RUE LECONTE DE LISLE	13/10/2022	2023	220 000,00	1	220 000	T2 + Parking	Libre	Appartement + parking couvert en RDC dans un ensemble immobilier
8b	11//BH/929//112-113-114-121-136-137	SAINT DENIS	RUE DE LA CLINIQUE	28/09/2020	2021	72 000,00	6	12 000	Parking	Libre	6 parkings intérieurs en RDC dans un ensemble immobilier – VEFA
9b	11//AL/527//2-14	SAINT DENIS	40 RUE DU GAL DE GAULLE	30/12/2021	2023	245 000,00	1	245 000	Local pro + Parking	Libre	local commercial + parking couvert en RDC dans un ensemble immobilier
10b	16//DX/118//35-59	SAINT PIERRE	34 RUE AUGUSTIN ARCHAMBAUD	21/07/2021	2021	198 000,00	1	198 000	T2 + Parking	Libre	Appartement + parking couvert au R-1 dans un ensemble immobilier
11b	22//BZ/90//1-2-61-62	LE TAMPON	76 RUE ROLAND GARROS	31/03/2022	2022	254 975,00	2	127 488	Local pro + Parking	Libre	2 locaux commerciaux + 2 parkings extérieurs dans un ensemble immobilier
12b	8//AP/199//41	LA POSSESSION	16 RUE MAHATMA GANDHI	08/04/2021	2020	9 216,59	1	9 217	Parking	Libre	parking au R-1 dans un ensemble immobilier – VEFA
13b	11//HT/49//124	SAINT DENIS	12 RUE DU BEARN	04/03/2022	2022	5 529,95	1	5 530	Parking	Libre	parking au R-2 dans un ensemble immobilier (ZAC MOUFLA) – VEFA
14b	11//AM/211//115-121	SAINT DENIS	47 RUE DE PARIS	19/11/2020	2021	470 701,00	1	470 701	T3 + Parking	Libre	Appartement + parking au R-1 dans un ensemble immobilier
15b	15//CZ/962//29-30	SAINT-PAUL	25 RUE DU GEN DE GAULLE (ST G)	18/06/2021	2021	27 649,77	2	13 825	Parking	Libre	2 parkings en R-1 dans un ensemble immobilier – VEFA
16b	16//EH/885//16	SAINT PIERRE	63 CHE DE LA SALETTE	31/08/2021	2021	6 912,44	1	6 912	Parking	Libre	parking extérieur dans un ensemble immobilier – VEFA

moyenne 11 589
 médiane 12 000

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

Les termes restitués doivent faire l'objet d'un retraitement et d'une analyse à partir des actes de vente déjà publiés. Un examen de leur configuration et situation est en même temps réalisé.

Les termes de rang 1b et 16b concernent des emplacements de stationnement extérieurs. Ils ne seront pas retenus.

Les termes de rang 2b, 7b, 9b, 10b, 11b et 14b concernent des cessions d'un emplacement de stationnement intérieur avec un appartement ou un commerce, ils seront écartés.

Le terme de rang 13b présente une valeur unitaire atypique au regard de l'étude du marché et sera écarté de ce chef.

On relève 7 transactions de biens similaires à savoir des emplacements de stationnement couverts neufs au sein d'un immeuble collectif, qui présentent des valeurs unitaires comprises entre 7 373 € et 13 825 € par emplacement. Au regard des différents niveaux de situation des termes de comparaison relevés, à savoir du R-2 au RDC, on constate que ce facteur n'a pas d'incidence sur la valeur.

L'étude de marché réalisée restitue des valeurs unitaires moyenne et médiane du même ordre à savoir respectivement 11 589 € et 12 000 € par emplacement.

Dans la mesure où l'amplitude des valeurs retenues est importante, on privilégiera la médiane. En outre, cette valeur correspond au terme de comparaison de rang 8b, qui concerne une cession conjointe de 6 lots. Sur ce type de bien, il n'y a pas matière à dépréciation pour vente en bloc.

Dès lors, la valeur unitaire retenue pour une place de stationnement intérieure s'élève à **12 000 € HT**, portant la valeur vénale des 116 places à **1 392 000 € HT**.

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

La valeur vénale de l'ensemble du bien est estimée à $52\ 000\ € + 1\ 392\ 000\ € = 1\ 444\ 000\ €$ HT

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 **1 444 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à **1 588 400 €**.

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 **18 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~~ ^{Saisissez du texte ici} 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 des Finances Publiques
et par délégation,

Le responsable de la Division gestion publique
locale et hospitalière

Frédéric NIOBE

Administrateur des Finances Publiques adjoint