

**Direction Générale Des Finances Publiques**

Le 22 août 2022

**Direction régionale des Finances Publiques  
de La Réunion**

Pôle d'évaluation domaniale

7 avenue André Malraux CS21015  
97744 SAINT-DENIS CEDEX 9

téléphone : 02 62 90 88 00

mél. : [drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur régional des Finances publiques  
de La Réunion

à

SEDRE

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Lilian SAVIRAYE

téléphone : 06 92 64 28 67

courriel : [lilian.saviraye@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:lilian.saviraye@dgfip.finances.gouv.fr)

**Réf. DS : 8526406**

**Réf. OSE : 2022-97409-29992**

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

Parcelle : AP 1238

Bâtiment : A

Niveau : Rez-de-chaussée – Mezzanine

Lot : 115

Adresse du bien :

Centre commercial – 97440 Saint-André

Département :

La Réunion

Valeur vénale :

Valeur des murs : 173 000 €/HT

Valeur du fonds : 102 000 €/HT

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

## 1 - SERVICE CONSULTANT

SEDRE

affaire suivie par : M. Stéphane BOULLAY

## 2 - DATE

de consultation : 20/04/2022

de réception : 20/04/2022

de visite : 04/05/2022

de dossier en état : 22/08/2022

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

**Acquisition amiable de lot(s) de copropriété**, dans le cadre d'une opération d'ensemble visant à acquérir la totalité des lots des 3 immeubles sis sur les parcelles AP1238 (Bâtiment A) – AP1239 (Bâtiment B) – AP1226 (Bâtiment C).

Cette opération d'acquisition, à **ce stade amiable**, s'inscrit dans le cadre du projet de renouvellement urbain.

En effet, la ville de Saint-André s'est engagée dans un projet de renouvellement urbain de son centre-ville, lequel a été retenu comme quartier d'intérêt national du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et figure dans la liste des 222 villes du plan national Action Cœur de Ville (ACV).

Dans ce cadre, la ville veut engager la mise en œuvre opérationnelle de son projet de renouvellement urbain en partie sous la forme d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

Par ailleurs, une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) permettant à terme le recours à la procédure d'expropriation sera lancée.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4 - 1 Etat général des immeubles concernés dans le(s)quel(s) se trouve le(s) lot(s) à évaluer

Les immeubles concernés, dont celui dans lequel se trouvent le(s) lot(s) à évaluer souffrent de désordres généraux (problème d'étanchéité, absence d'isolation, dysfonctionnement au niveau des réseaux, étroitesse des accès et des couloirs.....).

### 4 - 2 Description du lot

**Parcelle** : AP 1238

**Bâtiment** : A

**lot** : 115

**Niveau** : Rez-de-chaussée – Mezzanine avec lumière naturelle

**Usage du lot** : Commercial – Fonds de commerce d'activités photographiques

**Superficie privative du lot** : 109,81 m<sup>2</sup> (magasin pour 55,30 m<sup>2</sup>, stock et bureau pour 52,78 m<sup>2</sup>, et WC pour 1,73 m<sup>2</sup>)

**État du lot** : Bon état apparent

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

Le lot 115 appartient à M. Bernard GAUDENS.

Le fonds est exploité en direct par le propriétaire des murs (SIREN 401241500) sous l'enseigne : PHOTO CAB.

Il s'agit d'un commerce d'activités photographiques.

## 6 - URBANISME – RÉSEAUX

P.L.U. : UA

P.P.R. : zone de prescription

Réseaux et voiries : Parcelle desservie

## 7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

**Valeur vénale :**

**Valeur des murs : 173 000 €/HT**

**Valeur du fonds : 102 000 €/HT**

**Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de  $\pm 10$  %**

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

**Douze mois**

## 10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur régional des Finances publiques et par délégation,  
L'évaluateur



Lilian SAVIRAYE  
Inspecteur des Finances Publiques