



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 7 novembre 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

Le Directeur régional des Finances publiques de  
La Réunion

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

#### POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Lilian SAVIRAYE

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

SEDRE

Téléphone : 06 92 64 28 67

Réf DS : 13852406

Réf OSE : 2023-97409-79737

## 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 :*

AP 1239 - lot 210 dans le bâtiment B (local professionnel)

*Adresse du bien :*

Centre commercial – 97440 Saint-André

*Valeur :*

289 500 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. Stéphane BOULLAY

## 2 - DATES

de consultation :	30/08/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	26/10/2023
du dossier complet :	26/10/2023

## 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

Acquisition amiable du lot de copropriété n° 210 dans le bâtiment B du centre commercial de Saint-André, dans le cadre d'une opération d'ensemble visant à acquérir la totalité des lots des 3 immeubles sis sur les parcelles AP 1238 (Bâtiment A) – AP 1239 (Bâtiment B) – AP 1226 (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.

Aucun prix envisagé à ce stade.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Le bâtiment B fait partie d'un centre commercial comprenant trois immeubles qui se trouvent au cœur de la ville de Saint-André.

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

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

Les immeubles concernés par l'opération dont le bâtiment B souffrent de désordres généraux (problème d'étanchéité, absence d'isolation, dysfonctionnement au niveau des réseaux, étroitesse des accès et des couloirs.....).

## 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	AP 1239	Centre commercial	2 910 m <sup>2</sup>	Bâti

## 4.4. Descriptif

Bâtiment : B

lot n° : 210

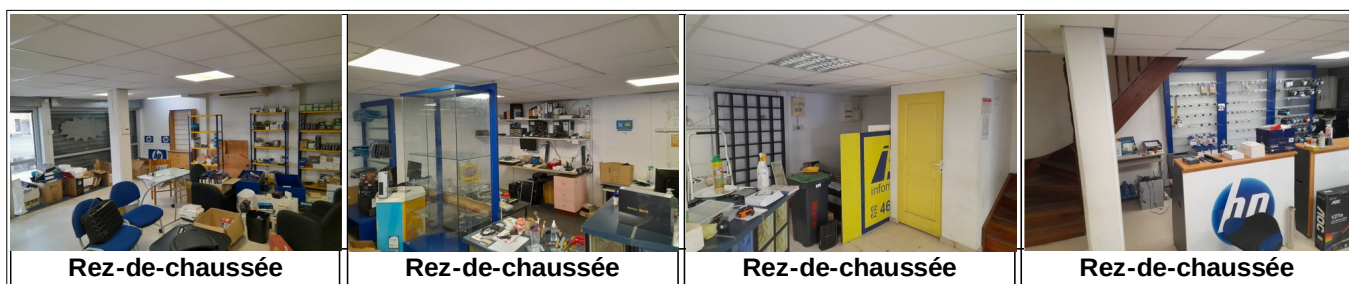
Niveau : Rez-de-chaussée – Etage avec lumière naturelle

Usage du lot : local professionnel

Surface du lot : 190,33 m<sup>2</sup>

RDC		Surface (m2)	
Espace commercial	101,70	10,06	91,65
Toilettes	2,86	1,77	4,63
Rdc			<b>96,28</b>
<b>Etage:</b>			
Bureau	3,04	4,64	14,11
Salle de formation	5,38	3,04	15,76
Espace coworking	5,85	3,70	21,65
Atelier	3,70	4,18	15,47
Stock	3,30	2,80	12,24
Archives	3,20	2,12	6,78
Palier	3,22	2,50	8,05
Etage			<b>94,05</b>

État du lot : Rez-de-chaussée en bon état apparent et mezzanine en état moyen apparent



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Le lot 210 appartient à M. Jean-Marc PEQUIN

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation et location

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

P.L.U. : UA

P.P.R. : Zone de prescription

### 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 des lots de copropriété dans les bâtiments concernés par l'opération d'ensemble et plus particulièrement celles relatives aux cessions de lots à usage professionnel.

Liste des ventes sélectionnées = 6						Données issues de l'évaluation par le PED				
Ref. Cadastres	Bâtiment	Lot(s)	Date mutation	Surface privative totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surface utile)	Etat du bien	Rappel du montant de l'avis domanial	Sous-Gruppe	Situation locative
AP 1238	A	1004	31/10/2022	86,10	115 000,00	1 335,66	Moyen	107 300,00	Local professionnel	Libre
AP 1238	A	111	03/10/2023	186,33	285 000,00	1 529,54	RDC : Bon état / Etage : Etat Moyen	284 000,00	Local professionnel	Libre
AP 1238	A	112	10/03/2023	132,98	230 000,00	1 729,58	Bon état	220 800,00	Local professionnel	Libre
AP 1239	B	209	19/08/2022	201,98	178 000,00	881,28	Mauvais état	189 600,00	Local professionnel	Libre
AP 1226	C	305	27/04/23	178,73	269 000,00	1 505,06	RDC : Bon état / Etage : Etat d'usage	244 600,00	Local professionnel	Libre

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

Néant

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

6 cessions ont été retrouvées concernant des locaux professionnels comme le bien à évaluer.

Tous ces biens ont fait l'objet d'une évaluation du pôle d'évaluation avec visite des biens.

On peut constater que les prix sont disparates mais cela s'explique par l'état variable des locaux entre eux et, au sein d'un même lot, l'état du rez-de-chaussée est parfois différent de celui de l'étage avec aussi la pondération des surfaces en mezzanine pour absence de lumière naturelle.

Aussi, comme cela a été pratiqué pour les évaluations antérieures, le bien est valorisé pour sa partie en bon état sur la base de 1 600 €/m<sup>2</sup> et pour la partie en état moyen sur la base de 1 600 €/m<sup>2</sup> décotée de 10 %, soit 1 440 €/m<sup>2</sup>.

	Surface	Pondération	Surface pondérée	Valeur m²	Valeur vénale
Local commercial en bon état au rez-de-chaussée	96,28	1,00	96,28	1 600,00	154 048,00
Etage avec lumière naturelle en état moyen	94,05	1,00	94,05	1 440,00	135 432,00
<b>Total</b>	<b>190,33</b>				<b>289 480,00</b>

La valeur vénale ainsi déterminée est arrondie à **289 500 €**.

## 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 **289 500 €**.

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 318 450 €.

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 blue ink signature, appearing to read 'L. Saviraye', is written over a horizontal line.

Lilian SAVIRAYE  
Inspecteur des Finances publiques