

Direction Générale des Finances Publiques

Le 28 septembre 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)

Téléphone : 06 92 64 28 67

Mairie de Saint-André

Réf DS : 13840580

Réf OSE : 2023-97409-64343

## 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 :*

AD 87 (terrain à bâtir supportant une ruine à démolir)

*Adresse du bien :*

54 ruelle Bois Amer – 97440 Saint-André

*Valeur :*

97 500 €, 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 :  | 29/08/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: |            |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble :                                | 13/09/2023 |
| du dossier complet :   | 26/09/2023 |

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

### 3.1. Nature de l'opération

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

Projet de cession.

Aucun prix envisagé à ce stade.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Bien situé à Cambuston dans une zone très urbanisée.

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

Parcelle desservie par tous les réseaux et la voie publique.

### 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 | AD 87    | Cambuston       | 345 m <sup>2</sup>    | Terrain à bâtir |

### 4.4. Descriptif

Parcelle de forme rectangulaire d'une contenance cadastrale de 345 m<sup>2</sup> supportant une petite maison en bois sous tôle en état de ruine à démolir.

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

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

L'immeuble appartient à la commune de Saint-André.

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute location mais occupé par un propriétaire riverain qui y élève des animaux.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

P.L.U. : UC

P.P.R. : 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).

| Estimer un bien - Résultat de la recherche  |
|---|
| <b>Rappel des critères de recherche</b>   |
| <b>Périmètre de recherche</b>   |
| Adresse 668 rle des orchidees, 97440 Saint-André correspondant à la référence cadastrale : 97 409 / 000 AD 0087 |
| Périmètre géographique centré sur 668 rle des orchidees, 97440 Saint-André Aire du polygone 2420706 m²          |
| <b>Période de recherche</b>   |
| De 06/2022 à 08/2023  |
| <b>Caractéristiques du bien</b>   |
| Non bâti  |
| Surface du terrain : de 1 à 2000 m²   |



| Liste des ventes sélectionnées = 10 |             |                   |               |                      |                |               |                |
|-------------------------------------|-------------|-------------------|---------------|----------------------|----------------|---------------|----------------|
| Ref. Cadastre                       | Commune     | Adresse           | Date mutation | Surface terrain (m²) | Prix total TTC | Prix/m²       | Nature de bien |
| 9//AC/1068//                        | SAINT-ANDRE | L ETANG CAMBUSTON | 07/07/2022    | 357                  | 92 610         | <b>259,41</b> | TAB            |
| 9//AC/1073//                        | SAINT-ANDRE | L ETANG CAMBUSTON | 23/09/2022    | 301                  | 87 500         | <b>290,70</b> | TAB            |
| 9//AC/1070//                        | SAINT-ANDRE | L ETANG CAMBUSTON | 18/10/2022    | 353                  | 102 350        | <b>289,94</b> | TAB            |
| 9//AC/1071//                        | SAINT-ANDRE | L ETANG CAMBUSTON | 28/10/2022    | 406                  | 109 620        | <b>270,00</b> | TAB            |
| 9//AC/1077//                        | SAINT-ANDRE | L ETANG CAMBUSTON | 28/10/2022    | 305                  | 85 800         | <b>281,31</b> | TAB            |
| 9//AC/1072//                        | SAINT-ANDRE | L ETANG CAMBUSTON | 09/11/2022    | 301                  | 80 000         | <b>265,78</b> | TAB            |
| 9//AC/1076//                        | SAINT-ANDRE | L ETANG CAMBUSTON | 29/11/2022    | 301                  | 87 770         | <b>291,59</b> | TAB            |
| 9//AC/1074//                        | SAINT-ANDRE | L ETANG CAMBUSTON | 07/12/2022    | 301                  | 87 770         | <b>291,59</b> | TAB            |
| 9//AC/1078//                        | SAINT-ANDRE | L ETANG CAMBUSTON | 08/02/2023    | 308                  | 89 660         | <b>291,10</b> | TAB            |
| 9//AC/1079//                        | SAINT-ANDRE | L ETANG CAMBUSTON | 24/03/2023    | 305                  | 88 850         | <b>291,31</b> | TAB            |

**Ces parcelles sont en zonage UC/AUC avec réseaux et en zone de prescription du PPR.**

| Synthèse des prix de la sélection |               |                  |        |         |         |
|-----------------------------------|---------------|------------------|--------|---------|---------|
| Année                             | Période       | Prix au m² (€) * |        |         |         |
|                                   |               | Moyen            | Médian | Minimum | Maximum |
| 2022                              | juin-décembre | 280,04           | 285,63 | 259,41  | 291,59  |
| 2023                              | janvier-août  | 291,21           | 291,21 | 291,10  | 291,31  |
| Synthèse                          |               | 282,27           | 290,32 | 259,41  | 291,59  |

\* Les prix au m² sont calculés sur les ventes retenues

### 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 à bâtir est à 282,27 €/m² et la médiane à 290,32 €/m².

Les termes étant homogènes, la moyenne arrondie est retenue, soit 282 €/m².

$345 \text{ m}^2 \times 282 \text{ €/m}^2 = 97\,290 \text{ €}$  arrondis à **97 500 €**.

## 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 **97 500 €**.

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 87 750 €.

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', with a long horizontal stroke extending to the left.

Lilian SAVIRAYE  
Inspecteur des Finances publiques