

Direction Générale des Finances Publiques

Le 20 mai 2025

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

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Lilian SAVIRAYE

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

Téléphone : 06 92 64 28 67

Mairie de Saint-André

Réf DS : 22990494

Réf OSE : 2025-97409-36452

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 :

BK n° 270 – Terrain à bâtir

Adresse du bien :

211, rue Terre Rouge - 97440 Saint-André

Valeur :

1 343 000 €, 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 :	14/05/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble : Bien vu lors de la dernière évaluation en 2022	Bureau
du dossier complet :	16/05/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession de la parcelle pour une construction de PLS et de logements étudiants.

Aucun prix envisagé à ce stade.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Bien situé dans le centre-ville de Saint-André.

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

Bien desservi par les réseaux et la voirie sur laquelle il dispose d'un façade.

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	BK n° 270	211,rue Terre Rouge	4 885 m²	Terrain à bâtir

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.4. Descriptif

Il s'agit d'une parcelle rectangulaire d'une contenance cadastrale de 4 885 m², située à Terre Rouge à Saint-André sur laquelle sont édifiées des constructions vétustes à démolir (maison en dur et tôle de 94 m² et plusieurs bâtiments en bois sous tôle d'environ 100 m² affectés auparavant à l'élevage). Une partie du terrain a déjà été nettoyée.

Photo aérienne :



L'évaluation est réalisée sous réserve d'un mesurage par un professionnel habilité et, en cas de discordance marquée, un nouvel avis devra être sollicité.

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 occupation et location.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

P.L.U. : UB

P.P.R. Réglementaire : B3

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 de la récupération foncière.

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 restitution brute des ventes sélectionnées a été complétée par les données d'urbanisme et corrigées et/ou complétées après la lecture des actes.

8.1.2. Termes de l'évaluation de 2022

Extraction DVF portant sur des terrains de plus de 200 m² en UB sur Saint-André.

Parcelles dans le centre-ville ou les secteurs proches								Données corrigées à partir des mentions figurant dans les actes			Observation	Info PLU	Info PPR
IDU	SPF	BNDP	Date	Occupation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix m ²	Surface terrain (m ²)	Prix total HT	Prix m ²			
409000BK0811	9744P31	2020P03573	20200626	NON-BATI	927	170 000	183,39	987	156 682,03	158,75	Parcelle pentue/gros terrassements réalisés	UB (100 %)	Prescription 100 %
409000BE1942 - 409000BE2176 - 409000BE2183	9744P31	2019P07994	20191218	NON BATI	530	100 320	189,28	456	92 460,83	202,76		UB (100 %)	Prescription 29 m ²
409000AL1857	9744P31	2019P07832	20191213	NON BATI	207	57 960	280,00	207	55 926,27	270,18		UB (100 %)	Prescription 100 %
409000AM0728 - 409000AM0729	9744P31	2019P05476	20190822	NON BATI	1 375	400 000	290,91	1 375	400 000,00	290,91		UB (100 %)	Prescription 100 %
409000AM0825	9744P31	2019P05358	20180905	NON-BATI	263	45 000	171,10	263	45 000,00	171,10	Immeuble en état de ruine	UB (100 %)	
409000BE1078	9744P31	2019P03423	20190522	NON BATI	329	78 000	237,08	402	78 000,00	194,03		UB (100 %)	Prescription 15 m ²
409000AP1295	9744P31	2019P02730	20190416	NON BATI	481	150 000	311,85	481	150 000,00	311,85		UB (100 %)	Prescription 100 %
409000BE2189 - 409000BE2178	9744P31	2019P02558	20190419	NON BATI	391	73 342	187,57	393	67 596,00	172,00		UB (100 %)	
409000AP1087	9744P31	2019P02226	20190320	NON BATI	279	59 000	211,47	279	59 000,00	211,47		UB (100 %)	Prescription 100 %
409000BK0501	9744P31	2019P02163	20190319	NON BATI	617	90 000	145,87	586	90 000,00	153,58		UB (100 %)	
409000BE2193	9744P31	2019P02097	20190320	NON BATI	255	60 940	238,98	277	56 165,90	202,76		UB (100 %)	
409000BE2186	9744P31	2019P01826	20190305	NON BATI	448	80 520	179,73	320	74 211,98	231,91		UB (100 %)	Prescription 33 m ²
409000AP1637	9744P31	2019P01566	20190131	NON BATI	760	163 000	214,47	706	163 000,00	230,88		UB (100 %)	Prescription 100 %
409000BD1562 - 409000BD0928	9744P31	2019P01535	20190228	NON-BATI	206	65 000	317,07			#DIV/0!	Terrain bâti	UB (100 %)	
409000AN0511	9744P31	2019P01318	20190207	NON-BATI	158	83 000	525,32			#DIV/0!	Terrain bâti	UB (100 %)	
409000AP1752	9744P31	2019P00887	20190124	NON-BATI	362	148 000	408,84			#DIV/0!	Terrain bâti	UB (100 %)	
								MOYENNE		224,76			
								MEDIANE		211,47			
								MOYENNE DES TERMES LES PLUS PROCHES (en vert)		263,06			
								MEDIANE DES TERMES LES PLUS PROCHES (en vert)		270,18			

8.1.2. Termes sur la période du 01-2022 au 04-2025

Restitution de la requête dans « estimer un bien » sur la période 01/2022 au 01/2025 portant sur des cessions en ville de Saint-André de biens similaires.

A – De janvier 2022 à mars 2023

Estimer un bien - Résultat de la recherche

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse 15 Rue du Pere Repond, 97440 Saint-André correspondant à la référence cadastrale : /

Périmètre géographique centré sur 15 Rue du Pere Repond, 97440 Saint-André Aire du polygone 5180575 m²

Période de recherche

De 01/2022 à 03/2022

Caractéristiques du bien

Non bâti

Surface du terrain : de 300 à 6000 m²

Données brutes							Données corrigées et/ou complétées après lecture des actes				Urbanisme	
Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Surface terrain (m ²)	Prix total HT	Prix/m ² HT	Observations	P.L.U.	P.P.R.
91AM590//	SAINT-ANDRE	1873 AV ILE DE FRANCE	28/02/2022	540,00	165 000,00	305,56	530,00	165 000,00	311,32	Superficie apparente de 530 m ²	UB	Prescription B3

B – D'avril 2022 à avril 2025

Estimer un bien - Résultat de la recherche
Rappel des critères de recherche
Périmètre de recherche
Adresse 15 Rue du Pere Repond, 97440 Saint-André correspondant à la référence cadastrale : /
Périmètre géographique centré sur 15 Rue du Pere Repond, 97440 Saint-André Aire du polygone 5180575 m²
Période de recherche
De 04/2022 à 04/2025
Caractéristiques du bien
Non bâti
Surface du terrain : de 200 à 6000 m²



Liste des ventes sélectionnées = 4													
N° au plan	Données brutes							Données corrigées et/ou complétées après lecture des actes				Urbanisme	
	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.
1	9//AO/369//	SAINT-ANDRE	179 ALL DES COCOS	29/12/2022	302,00	105 000,00	347,68	304,00	105 000,00	345,39	Superficie indiquée de 304 m²	UB	Prescription B3 pour 53 %
2	9//AN/600//	SAINT-ANDRE	1065 AV ILE DE FRANCE	19/03/2025	562,00	147 000,00	261,57	562,00	147 000,00	261,57		UB	Prescription B3 pour 100 %
3	9//AP/1705//	SAINT-ANDRE	177 CHE LEBON	13/11/2023	523,00	151 200,00	289,10	523,00	151 200,00	289,10		UA	Prescription B3 pour 55 %
4	9//AP/751//	SAINT-ANDRE	542 AV DE LA REPUBLIQUE	18/04/2024	362,00	108 000,00	298,34	362,00	108 000,00	298,34		UA	Prescription B3 pour 100 %
										Moyenne	298,60		
										Médiane	293,72		

C – Cession d'une unité foncière de 3 874 m² en 2023 en zonage UB située à plus de 1 km

Données brutes							Données corrigées et/ou complétées après lecture des actes				Urbanisme	
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.
9//AL/860//9//AL/2385// 9//AL/2386// 9//AL/2387// 9//AL/2388//	SAINT-ANDRE	CHE DU CENTRE	28/04/2023	3874	850 000	219,41	3 834,00	850 000,00	221,70	Surface bornée de 3834 m²	UB	Prescription B3 100 %

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

8.2.1. Analyse des termes de référence

Les termes de référence concernent des terrains :

- Physiquement comparables (facteurs physiques) ;

Les biens sont des terrains de bonne configuration plat ou légèrement pentu.

- Dont la réglementation d'urbanisme est la même ou très proche (facteurs juridiques) ;

Sur les 6 termes retenus, 4 sont en zonage UB comme le bien à évaluer et concernés par les aléas du PPR (Prescription).

- Présentant une attractivité économique ou résidentielle similaire (facteurs socio-économiques).

Les parcelles sont situées dans la ville.

On peut observer peu de différence entre les cessions de terrains en zonage UA et en UB.

Néanmoins, le bien à évaluer étant en UB, les termes de référence en UB sont pris en compte.

4 termes sont en UB dont 3 termes ayant des superficies inférieures à 1000 m² et 1 terme avec une superficie supérieure à 3 000 m².

Parcelle	Superficie	Date de cession	Valeur unitaire/m²	Moyenne des termes hors AL0860 et
AM0590	530	28/02/2022	311,32	311,32
AO0369	304	29/12/2022	345,39	345,39
AL0860-2385-2386-2387-2388	3 834	28/04/2023	221,70	
AN0600	562	19/03/2025	261,57	261,57
		Moyenne	285,00	306,09
		Médiane	286,45	311,32

Les cessions de terrains dont la superficie est inférieure à 1 000 m² donnent une moyenne à 306,09 €/m² et une médiane à 311,32 €/m².

Le cession de la grande unité foncière formée des parcelles AL n° 860-2385-2386-2387-2388 se situe à 221,70 €/m². Cependant cette parcelle est bien moins située que le bien à évaluer qui est situé à moins de 450 m de l'hôtel de ville.

Aussi la médiane arrondie des cessions de terrains dont la superficie est inférieure à 1000 m² est retenue et arrondie à 311 €/m².

Compte tenu de la plus grande superficie du bien à évaluer, un abattement de 10 % pour grande superficie est appliqué, soit :

$$311 \text{ €/m}^2 * 0,9 = 279,90 \text{ € arrondis à } 280 \text{ €/m}^2$$

8.2.2. Valeur du terrain nu

$$4\,885 \text{ m}^2 * 280 \text{ €/m}^2 = 1\,367\,800 \text{ €}$$

8.2.3. Coût de démolition des constructions

Un coût de démolition et de remise en état du terrain de 130 €/m² est retenu.

$$194 \text{ m}^2 * 130 \text{ €/m}^2 = 25\,220 \text{ €}$$

8.2.4. Valeur de l'ensemble immobilier

$$1\,367\,800 \text{ €} - 25\,220 \text{ €} = 1\,342\,580 \text{ €}$$

La valeur est arbitrée à **1 343 000 €**.

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 **1 343 000 €**.

Elle est exprimée hors taxes 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 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.

L'évaluation est réalisée sous réserve d'un mesurage par un professionnel habilité et, en cas de discordance marquée, un nouvel avis devra être sollicité.

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 des finances
publiques, et par délégation,
Le responsable adjoint de la division gestion
fiscale et affaires domaniales



Pierre DARRIGADE
Inspecteur principal des finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

