

Direction Générale des Finances Publiques

Le 15 janvier 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 : 21113929

Réf OSE : 2024-97409-87033

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 :

AW n° 1058 – Emprise bâtie à détacher de 1 707 m²

Adresse du bien :

ZI de Ravine Creuse – 97440 Saint-André

Valeur :

451 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Maéva SAMY-VALLIAMÉE

2 - DATES

de consultation :	29/11/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	16/12/2024
du dossier complet :	16/12/2024

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 à l'occupant titulaire d'une convention d'occupation précaire du 15/09/2023.

Aucun prix envisagé à ce stade.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Bien situé dans la zone industrielle de Ravine Creuse.

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

Bien desservi par les réseaux et la voie publique.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

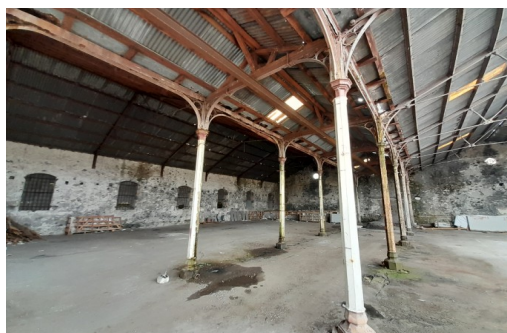
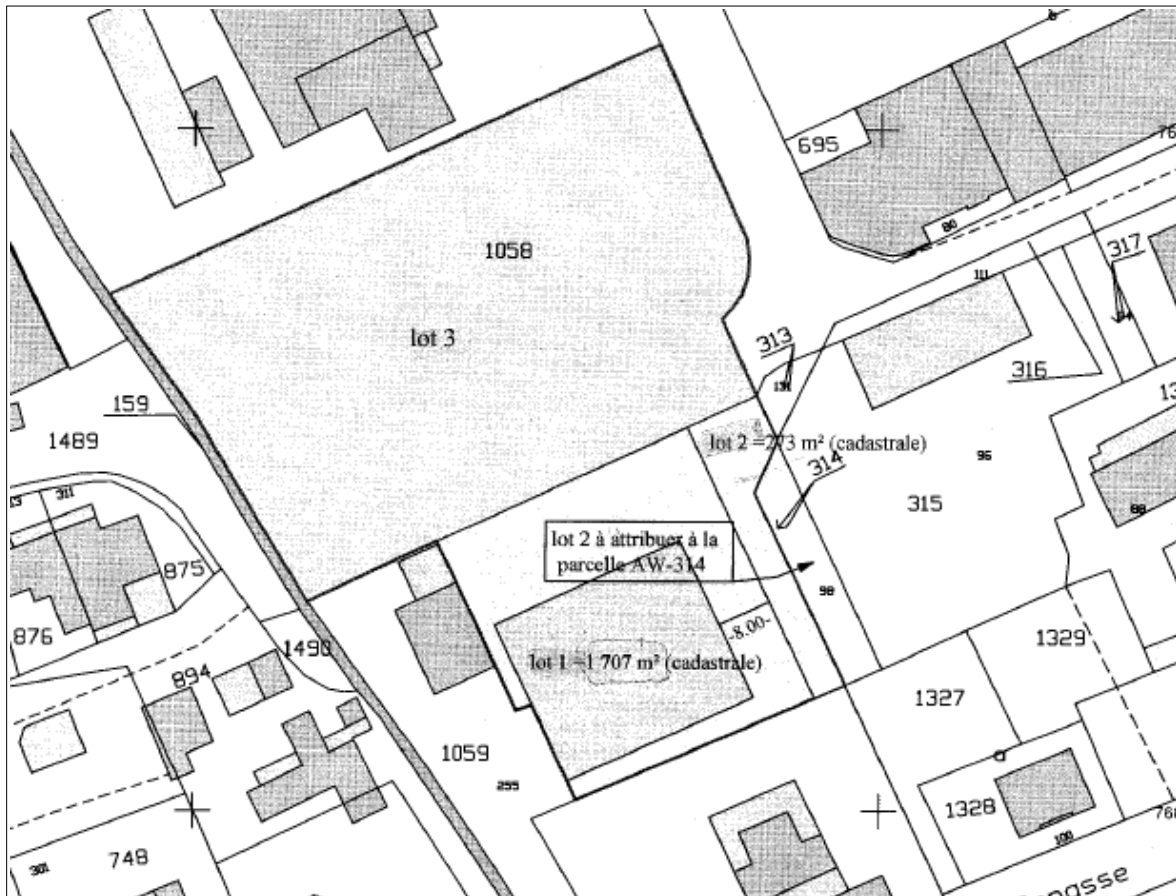
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Contenance cadastrale	Emprise à détacher
Saint-André	AW n° 1058	ZI de Ravine Creuse	6 427 m ²	1 707 m ² en nature de terrain bâti

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

4.4. Descriptif

Emprise plane de forme rectangulaire sur laquelle est édifié un entrepôt en dur sous tôle en mauvais état. Les murs sont en moellons avec des encadrements d'ouverture en pierre de taille.

Il s'agit d'une construction ancienne très solide qui peut être réhabilitée.





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

Occupé en vertu d'une convention d'occupation précaire du 15/09/2023 – Le montant de la redevance mensuelle est de 1707 €/HT et celle-ci est révisable suivant l'indice IRL. La convention a commencé à courir le 15/09/2023 pour se terminer le 14/09/2026.

Cette convention stipule que :

ARTICLE 3 : ENGAGEMENT DU PRENEUR

Par la présente convention, la Commune consent au Preneur la jouissance du local avec obligation de travaux aux fins de réhabilitation et interdiction de l'occuper en l'état.

Le preneur s'engage à réaliser lesdits travaux dans un délai d'un an. A défaut, ladite convention sera résiliée de facto.

Lors de la visite, les locaux étaient en l'état, sans réhabilitation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

P.L.U. : Ue

P.P.R. Réglementaire : zone de prescription 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 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 de terrains à bâtir en zonage économique.

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

A – Cessions de terrains à bâtir en zonage économique sur la commune de Saint-André

La requête dans DVF a porté sur les cessions de terrains à bâtir en zonage économique (UE / AUE / US / AUs) sur la période 2019 à 2024 sur la commune de Saint-André.

- Zonage UE / AUE

Rang des termes	Restitution brute						Urbanisme		Données corrigées et/ou complétées après lecture des actes			
	Identifiant	Date de mutation	Nature occupation	Cont. Cad.	Prix TTC	Prix non bâti €/m²/TTC	INFO_PLU	P.P.R.	Surface terrain (m²)	Prix total HT	Prix/m²/HT	Observation - Mentions figurant dans l'acte
1	409000AX0335 - 409000AX1070	20230330	NON BATI	699	240 000,00	343,00	UE (100 %)	Prescription				Un terrain édifié d'une maison d'habitation, avec piscine
2	409000AK1222	20220819	NON BATI	5 159	750 000,00	145,00	1AUE (100 %)	Prescription	5 094,00	750 000,00	147,23	Un terrain à bâtir non viabilisé situé en zone du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, d'une surface arpentée de 5094 m². Le VENDEUR déclare que la zone 1AUE du Plan Local d'Urbanisme dont dépend le BIEN a fait l'objet des viabilisations primaires nécessaires par la Commune de SAINT-ANDRÉ (Réunion) dès avant ce jour.
3	409000AW1490	20220422	NON BATI	70	19 800,00	283,00	UE (100 %)	Prescription	110,00	19 800,00	180,00	Un terrain d'une superficie apparente de 110 m2 ainsi qu'il résulte du plan de bornage
4	409000AX0841	20211230	NON BATI	840	180 000,00	214,00	UE (100 %)	Prescription	840,00	180 000,00	214,29	Une parcelle de terrain nu à bâtir
5	409000AK1223	20191114	NON BATI	4 960	675 000,00	136,00	1AUE (100 %)	Prescription	4 960,00	675 000,00	136,09	Terrain à viabiliser (cf supra terme 2)

- Zonage US / AUs

Rang des termes	Restitution brute						Urbanisme		Données corrigées et ou complétées après lecture des actes			
	Identifiant	Date de mutation	Nature occupation	Cont. Cad.	Prix TTC	Prix non bâti €/m²/TTC	INFO_PLU	P.P.R.	Surface terrain (m²)	Prix total HT	Prix/m²/HT	Observation
6	409000AV0900	20221213	NON BATI	2 206	440 000,00	199,00	US (100 %)	Prescription B3	2 206,00	440 000,00	199,46	Lotissement Andropolis - Terrain à bâtir à usage de parking-Loué 52 944 €/an, soit un taux de capitalisation de 12,03 %
7	409000AV0909 - 409000AV0912	20171122	NON BATI	4 874	1 100 000,00	226,00	US (100 %)	Prescription B3 pour environ 3932 m²	4 874,00	1 096 083,00	224,88	Lotissement Andropolis

B – Cessions anciennes de terrains à bâtir dans la zone d'activités de Ravine Creuse

Aucune cession retrouvée sur la période 2014-2019.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

A titre indicatif, la parcelle AK n° 1222 en zonage 1AUE est actuellement proposée à la vente pour 223,88 €/HT (source le bon coin).



- Type : Terrain
- Surfaces : 5 159
- Disponibilité : Immédiate
- Prix : 223,88 m² HT
- Honoraires : A la charge de l'Acquéreur
- Fiscal : Droits d'enregistrement

Observation : ce bien mis en vente pour 223,88 €/m² par INOVISTA avait été acquis le 19/08/2022 sur la base de 147,23 €/m² sans qu'aucune viabilisation ne soit mise en œuvre entre l'acquisition récente et la revente (cf terme n°2).

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

La parcelle à évaluer se trouve en zonage UE et le nombre des parcelles concernées par ce zonage est relativement limité. Ce zonage concerne les terrains à usages artisanaux et industriels. Aussi la recherche a été élargie au zonage à vocation économique Us.

8.2.1. Analyse des termes de comparaison

A – Analyse comparative de la constructibilité du zonage UE et Us

Zonage	Destination	Emprise au sol	Hauteur des constructions	Espaces libres et espaces perméables
UE	<i>Cette zone couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques à vocation de production, de transformation, de conditionnement et de distribution, ainsi que les activités de bureaux, de recherche, de formation et d'enseignement qui valorisent le pôle économique.</i>	Non réglementée	La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres.	Au minimum 20% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace libre dont au moins la moitié en espace perméable.
US	<i>Cette zone couvre l'ensemble des espaces destinés à accueillir des activités économiques et commerciales.</i>	Non réglementée	La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres.	Au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace libre dont au moins la moitié en espace perméable.

Pour mémoire, la réglementation des zonages AUE et AUS renvoie aux dispositions des zonages UE et US.

On peut constater que la constructibilité des deux zonages est presque similaire à l'exception de des espaces libres et perméables dont la surface minimale est plus importante en zonage US, soit 30 % au lieu de 20 % en zonage UE, donc le zonage UE est plus constructible.

B - Cessions sur la période 2019-2024

- Zonage UE / AUE

Elles appellent les observations suivantes :

Terme 1 : écarté car à la lecture de l'acte il s'agit d'un terrain bâti ;

Terme 2 et 5 : écartés car le prix d'acquisition est relativement bas. La proposition de revente du terme n° 2 à 223,88 m² moins de deux ans après l'acquisition initiale le démontre (cf supra) ;

Terme 3 : écarté, ce terme concerne bien un terrain en zonage UE mais il s'agit plus d'un délaissé de la zone d'activités de Ravine Creuse et qui est accolé à une zone pavillonnaire en zonage UB. Le cession s'est d'ailleurs faite au bénéfice d'un propriétaire riverain. On ne peut tirer aucune conclusion de cette cession.

Terme 4 : **retenu**, ce terme est similaire en tout point au bien à évaluer dans la mesure où il se situe dans une zone d'activités et dans le même zonage UE.

- Zonage US / AUS

Terme 6 : **retenu**, sa valeur est intermédiaire des deux termes 3 et 4 en zonage UE ;

Terme 7 : **retenu**, sa valeur est la plus haute de tous les termes retenus mais la cession date de 2017.

8.2.2. Arbitrage du service

A – Valorisation du terrain encombré

La moyenne des termes 4, 6 et 7 est de 212,88 €/m².

La valeur est arbitrée à 225 €/m², soit la valeur arrondie du terme 7 qui est le terme le plus élevé.

Certes, ce terme est aussi le plus ancien mais compte tenu de la rareté du foncier et de la progression constante de la valeur des terrains à bâtir et compte tenu que le zonage UE est plus constructible que le zonage US qui est celui du terme 7, on peut estimer que 225 €/m² constitue en quelque sorte la valeur minima du bien.

La proposition de revente de la parcelle AK n° 1222, en zonage 1AUE pour 223,88 €/m² conforte cette approche.

$$1\,707\text{ m}^2 * 225\text{ €/m}^2 = 384\,075\text{ €}$$

Le taux d'encombrement peut être estimé à 20 %

$$384\,075\text{ €} * 0,8 = 307\,260\text{ €}$$

B – Valorisation de la construction

La construction d'environ 720 m² en moellons avec des encadrements en pierre de taille est vétuste puisque la charpente métallique et la couverture devront être refaits.

Néanmoins, il s'agit d'une construction solide avec des murs épais.

Aussi les murs sont valorisés sur la base de 200 €/m².

$$720\text{ m}^2 * 200\text{ €/m}^2 = 144\,000\text{ €}$$

C – Valeur de l'ensemble immobilier

$$307\,260\text{ €} + 144\,000\text{ €} = 451\,260\text{ €} \text{ arrondis à } \mathbf{451\,000\text{ €}}$$

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 **451 000 €**.

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,
L'évaluateur

A blue ink signature, appearing to read 'Lilian Saviraye', with a long horizontal stroke extending to the left.

Lilian SAVIRAYE
Inspecteur des Finances publiques