

Direction Générale des Finances Publiques

Le 29 septembre 2025

Direction régionale des Finances Publiques de La Réunion

Pôle d'évaluation domaniale de La Réunion

7 avenue André Malraux CS21015
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: 24802645

Réf OSE : 2025-97409-45411

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 :

Parcelle AW n° 396 - Terrain bâti

Adresse du bien :

121, rue des Longoses – 97440 Saint-André

Valeur :

103 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. David SOUPRAYEN

2 - DATES

de consultation :	17/06/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble : Bien vu de l'extérieur	26/09/2025
du dossier complet :	26/09/2025

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

Aucun prix envisagé.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Parcelle située à la Ravine Creuse qui est un quartier urbanisé de la commune.

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

La parcelle AW n° 396 se trouve dans un lotissement, elle borde la voie publique et bénéficie des réseaux.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SAINT-ANDRE	AW n° 396	121, rue des Longoses	369 m ²	Terrain bâti

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

4.4. Descriptif

Terrain plat de forme rectangulaire avec une partie arrondie en bordure de la voie publique. Cette parcelle est limitrophe de deux autres parcelles. Sur la partie en bordure de voie, elle n'est pas clôturée.

Sur le terrain, est édifiée une construction en bois sous tôles et une construction en ruine.

La construction de type T3/4, à usage d'habitation, a une surface déclarée de 66 m² avec une terrasse de 12 m².

La maison construite en 1984 est dans un état délabré qui nécessite une rénovation. Une petite construction en ruine est située à l'arrière du bâtiment principal.

Au 26/09/2025, depuis la voie publique, on peut constater, sur l'avant de la parcelle, la présence de dépôts de matériaux, que la porte de la maison n'est pas fermée et qu'un volet à l'arrière a été enlevé.



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

La parcelle appartient à la commune de Saint-André.

5.2. Conditions d'occupation

La parcelle est libre de toute occupation et location.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

P.L.U. : Uc

P.P.R. : Zone de prescription – B2 – Périmètre ABF

Réseaux et voiries : Parcelle desservie

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison et plus précisément la méthode analytique « terrain + construction ».

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

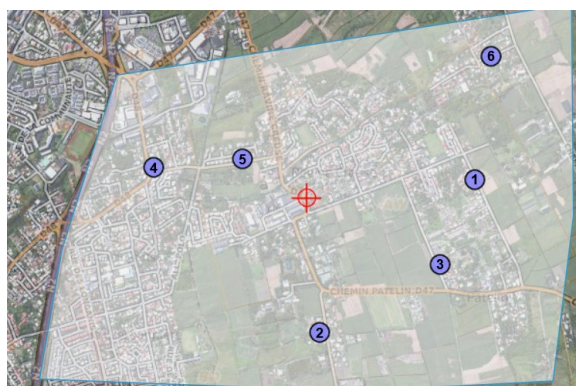
8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

La recherche des termes de comparaison de terrains constructibles a été effectuée dans l'application « estimer un bien ».

Critères de la recherche :

Estimer un bien - Résultat de la recherche
Rappel des critères de recherche
Périmètre de recherche
Adresse : 979 Chemin Ravine Creuse, 97440 Saint-André
Périmètre géographique centré sur 979 Chemin Ravine Creuse, 97440 Saint-André Aire du polygone 3625566 m ²
Période de recherche
De 08/2022 à 08/2025
Caractéristiques du bien
Non bâti
Surface du terrain : de 100 à 1000 m ²



Termes retenus :

Liste des ventes sélectionnées = 6													
N° des termes	Données brutes issues de la requête							Données brutes corrigées après lecture des actes				Urbanisme	
	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Surface terrain (m²)	Prix total HT	Prix/m²/ HT		P.L.U.	P.P.R.
1	9//AW/1504//	SAINT-ANDRE	178 ALL JACQUIERS	30/11/2023	133,00	30 000,00	225,56	233,00	30 000,00	128,76	Superficie arpentée de 233 m² / Bâtisse vétuste destinée à être démolie		
2	9//BD/1286//	SAINT-ANDRE	160 CHE PATELIN	28/11/2023	574,00	125 000,00	217,77	658,00	125 000,00	189,97	Superficie arpentée de 658 m²	Aba (constructible)	Prescription 100 % - B2 et B3
3	9//AW/983// 9//AW/976//	SAINT-ANDRE	993 CHE PATELIN	20/10/2022	425,00	70 000,00	164,71	419,00	70 000,00	167,06	Superficie arpentée de 419 m²	Uc	Prescription B3
4	9//AP/1742//	SAINT-ANDRE	15 CHE DES PRETRES	17/04/2024	502,00	150 600,00	300,00	511,00	150 600,00	294,72	Superficie arpentée de 511 m²	Ub	Prescription B3
5	9//AV/1031//	SAINT-ANDRE	351 CHE DES PRETRES	09/04/2025	536,00	155 500,00	290,11	536,00	155 500,00	290,11		Uc	Prescription B2
6	9//AX/942//	SAINT-ANDRE	952 CHE VALENTIN	24/10/2022	518,00	117 000,00	225,87	491,00	117 000,00	238,29	Superficie arpentée de 549 m² mais superficie utile de 491 m²	Uc	Prescription B3
										Moyenne termes 2 à 6	236,03		
										Médiane termes 2 à 6	238,29		
										Moyenne termes en Uc	231,82		
										Médiane termes en Uc	238,29		

Retraitement des données brutes après lecture des actes de vente :

Terme 1 – écarté car il s'agit d'un terrain bâti ;

Termes 2 et 4 – écartés car respectivement en zonage Aba et Ub ;

Terme 3, 5 et 6 – retenus car en zonage Uc et concernés par la zone de prescription comme le bien à évaluer.

La moyenne des termes en Uc est de : 231,82 €/m²

La médiane des termes en Uc est de 238,29 €/m²

La moyenne arrondie est retenue, soit **232 €/m²/HT**.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

Détermination de la valeur du terrain

La valeur moyenne est retenue, soit 232 €/m².

$$369 \text{ m}^2 * 232 \text{ €/m}^2 = 85\,608 \text{ €}$$

Détermination de la valeur du terrain encombré

Compte tenu de la nature de la construction et de sa situation, un taux d'encombrement de 20 % est retenu.

$$85\,608 \text{ €} * 0,80 = 68\,486,40 \text{ € arrondis à } \mathbf{68\,486 \text{ €}}$$

Détermination de la valeur de la construction

On retiendra la méthode classique : valeur à neuf + décote pour vétusté * entretien

Compte tenu de la nature de la construction, on retiendra la valeur de 1 100 €/m².

La valeur est reconstituée à neuf avec la surface habitable et pondérée pour tenir compte de l'état de vétusté.

On retiendra un abattement pour vétusté de 1 % par an (depuis 1984) et un coefficient d'entretien de 0,80 (mauvais).

Etat d'entretien	Coefficient
BON : aucune réparation nécessaire, quel que soit l'âge de la construction	1,20
ASSEZ BON : construction n'ayant besoin que de petites réparations	1,10
PASSABLE : construction présentant, malgré un entretien régulier, des défauts permanents dus à la vétusté qui réduisent l'agrément des locaux sans en compromettre les conditions élémentaires d'habitabilité	1,00
MÉDIOCRE : le maintien de conditions précédentes nécessite des réparations d'une certaine importance, mais localisées	0,90
MAUVAIS : grosses réparations nécessaires dans toutes les parties	0,80

Le taux de vétusté sera appliqué sur la valeur à neuf et, par la suite, sur cette valeur le taux d'entretien sera appliqué.

Nature de la construction	Année de construction	Surface habitable / utile	PU Neuf	Valeur à neuf	Taux de vétusté	Valeur compte tenu de la vétusté	Taux d'entretien	Valeur des constructions 2022
Local à usage d'habitation	1984	66,00	1 100,00	72 600,00	41,00 %	42 834,00	0,80	34 267,20

Valeur de 34 267,20 € arrondie à **34 267 €**

Valeur du terrain encombré plus valeur de la construction

$$68\,486 \text{ €} + 34\,267 \text{ €} = 102\,753 \text{ € arrondis à } \mathbf{103\,000 \text{ €}}$$

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 **103 000 €**.

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



Lilian SAVIRAYE
Inspecteur des Finances publiques