



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le

ID : 974-219740149-20240409-DCM053_2024-DE



FINANCES PUBLIQUES

Le 21 août 2023

DRFiP La Réunion
Pôle d'évaluation domaniale
7 avenue André Malraux CS 21015
97744 Saint Denis Cedex 9
Téléphone : 02 62 94 05 83
Mél. : drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques

à
Semader

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Bruno TETAUD
Téléphone : 06 92 76 64 81
courriel : bruno.tetaud@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 13633600
Réf OSE : 2023-97414-60170

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

Nature du bien : voir tableau

Adresse du bien : voir tableau

Valeur : voir tableau

assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 – Consultant

Affaire suivie par : MORIN Dominique

2 – Dates

de consultation: 7 août 2023

de visite :

du dossier complet : 7 août 2023

3 – Opération soumise à l'avis du Domaine

3.1 Nature de l'opération

Cession

3.2 Nature de la saisine

Réglementaire

3.3 Projet et prix envisagé

La SEMADER souhaite rétrocéder les parcelles en question

4 – Description du bien

Les parcelles sont situées autour d'un ensemble d'immeubles récent non loin du centre de la Rivière Saint Louis. Globalement, le quartier est pavillonnaire dense.

Les parcelles sont à proximité des réseaux.

Le bien est évalué en terrain nu libre de toute occupation.

5 – Situation juridique

Propriétaire présumé : voir source commune

Conditions d'occupation : libre

6 – Urbanisme

P.L.U. : UA

P.P.R. : non

Voiries et réseaux : tous réseaux

7 – Méthode d'évaluation mise en oeuvre

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison, en présence de termes de comparaison similaires dans le secteur.

8 – Étude de Marché

Le zonage UA est le zonage urbain le plus favorable.

La qualification des parcelles a été donnée par le consultant. Toutefois une visite sur place a conduit à requalifier ou à préciser la notion initiale.

Les parcelles EV557 et 556 forment une unité foncière. L'emplacement et la forme sont défavorables à leur cession en tant que terrain à bâtir. Par contre, elles constituent un jardin d'agrément pour l'immeuble.

L'emplacement et la forme de la parcelle EV 500 sont défavorables à une cession en tant que terrain à bâtir car la parcelle longe l'immeuble et des nacos de l'immeuble donne sur la parcelle. Par contre, elle constitue un jardin d'agrément pour l'immeuble.

Les parcelles HA436 et EV476 forment une unité foncière. L'emplacement et la forme sont favorables à leur cession en tant que terrain à bâtir.

A part la parcelle EV501 , les autres parcelles avaient été évaluées le 20 septembre 2020, vu le marché, le prix sera maintenu.

Parcelle	Superficie	Qualification Consultant	Qualification Domaine	Prix
HA n° 428	04a 31ca	voirie		1
HA n° 436	05a 94ca	espace libre	Si cédée avec EV476	118 800
EV n° 476	01a 42ca	espace libre	Si cédée avec HA436	28 400
HA n° 440	15a 41ca	voirie		1
EV n° 500	11a 44ca	espace libre	voirie+parking	1
EV n° 549	02a 95ca	voirie		1
EV n° 550	01a 90ca	espace libre	jardin d'agrément	3 800
EV n° 551	29ca	poste transfo		1
EV n° 552	53ca	espace libre	trop petit pour être valorisable	1
EV n° 553	10ca	espace libre	trop petit pour être valorisable	1
EV n° 555	02a 28ca	voirie		1
EV n° 556	17ca	espace libre	Si cédée avec EV557, jardin d'agrément	340
EV n° 557	04a 49ca	espace libre	Si cédée avec EV556, jardin d'agrément	8 980
EV n° 771	03a 71ca	voirie		1
EV n° 773	03a 60ca	voirie		1
EV n° 774	63ca	espace libre	trop petit pour être valorisable	1
EV n° 775	72ca	espace libre	trop petit pour être valorisable	1
EV n° 776	81ca	espace libre	trop petit pour être valorisable	1
EV n° 777	54ca	espace libre	trop petit pour être valorisable	1
EV n° 778	22ca	voirie		1
EV n° 781	32ca	espace libre	trop petit pour être valorisable	1
EV n° 786	01a 44ca	espace libre	forme atypique pour être valorisable	1
EV n° 787	11ca	espace libre	trop petit pour être valorisable	1
EV n° 788	37ca	espace libre	trop petit pour être valorisable	1
EV n° 789	62ca	espace libre	trop petit pour être valorisable	1
EV n° 790	32ca	espace libre	trop petit pour être valorisable	1
Total				160 340

9 – Détermination de la valeur vénale et 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
voir tableau
assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Cette valeur vénale est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant, sans justification particulière, en cas de cession, la valeur minimale de cession à "valeur vénale – marge", ou bien, en cas d'acquisition la valeur maximale d'acquisition à "valeur vénale+ marge".

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 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 12 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.

Dans le cas particulier des collectivités territoriales et de 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.

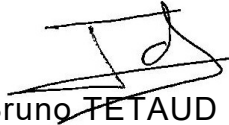
12 - Communication du présent avis à des tiers et respect des règles du secret professionnel

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 de nature confidentielle et peuvent être soumises au 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,



Bruno TETAUD
Inspecteur des Finances Publiques