



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 23/12/2024

Reçu en préfecture le 23/12/2024

Publié le

ID : 974-219740149-20241218-DCM168_2024-DE



FINANCES PUBLIQUES

Le 20 juin 2024

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

Mairie Saint Louis

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Bruno TETAUD
Téléphone : 06 92 76 64 81
courriel : bruno.tetaud@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 17605765
Réf OSE : 2024-97414-32415

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 : DE 1265 de 1 292 m², avec un bâtiment associatif

Adresse du bien : 85, Avenue Pasteur 97450 SAINT-LOUIS

Valeur : 472 000 € hors taxes et hors droits
assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 – Consultant

Affaire suivie par : service foncier

2 – Dates

de consultation: 25 avril 2024

de visite :

du dossier complet : 30 mai 2024

3 – Opération soumise à l'avis du Domaine

3.1 Nature de l'opération

Acquisition

3.2 Nature de la saisine

Réglementaire

3.3 Projet et prix envisagé

La commune souhaite acquérir le bien en vue de le rénover.

4 – Description du bien

Le bien est situé dans un quartier pavillonnaire ancien et en léger retrait du centre-ville de Saint-Louis.

La parcelle est viabilisée et au bord de la roue.

Elle comprend un jardin entretenu.

Elle comprend un immeuble avec un étage.

Le bâtiment est salubre et répond aux normes de sécurité.

Il existe toutefois des travaux de rénovation à effectuer dont des travaux d'étanchéité. L'aménagement est de type globalement open space, avec donc peu de petites pièces.

Le bâtiment abrite la maison communale du Gol. Le bien sera évalué libre de toute occupation.

Le bien est évalué libre de toute occupation, location ou réquisition de quelque nature que ce soit.

5 – Situation juridique

Propriétaire présumé : voir source consultant

Conditions d'occupation : libre

6 – Urbanisme

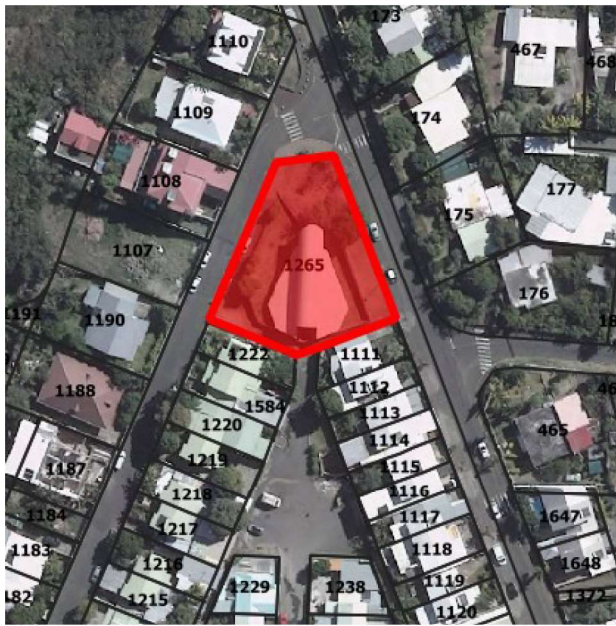
P.L.U. : UA

P.P.R. : non

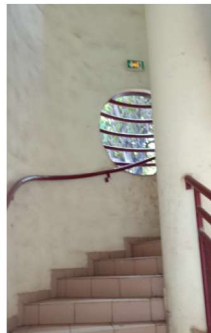
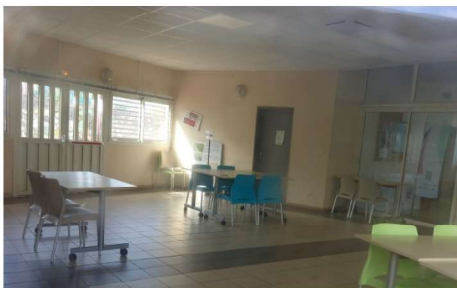
7 – Méthode d'évaluation mise en oeuvre

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

8 – Étude de Marché



Entité	Valeur
974_cadastre_modePFR-Parcelle	
IDU	414000DE1265
(Dérivé)	
(Actions)	
IDU	414000DE1265
COMMUNE	414
LIEU_DIT	AV PASTEUR
SECTION	DE
NUM_CAD	1265
IDENT	DE1265
SURF_CAD	1292
SURF_MI	1292
PROPRIETAIRE	LES COPROPRIETAIRES () - () (1 prop.)
IDPROP	*10759
DATE_ACTE	2000-09-28
PRIMITIVE	0006
PPRi	
PPRmvt	
PPRreglementaire	
ZONAGE	UA (100 % : 1292 m2)
ZONAGE_PRINC	UA
ZONAGE_TYP_PRINC	U
DATE_ZONAGE	2014-03-11
BATIE	T
FFS_REF	Janv. 2023
PCN_REF	Oct. 2023
RISQUES_REF	PEIGEO 2023
MAJ	2023-12-15



Le zonage UA est le zonage urbain le plus favorable.

Au regard de la nature du bien et de son état général, il sera évalué en terrain encombré+construction.

Les cessions récentes de terrains nus dans le même zonage et dans le secteur sont reprises ci-dessous :

Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Prix rectifié	Commentaire
14//DE/1793 (fille de DE580)	AV PASTEUR	28/12/2023	455	99 000	218	174	Lotissement (+20%), à 700 m
14//DE/1755//	13 RUE PIERRE MENDES FRANCE	29/10/2021	236	42 000	178	178	À 80 m
						moyenne	176

Il sera retenu comme prix de base du foncier 176 €/m².

Le terrain est fortement encombré. Il sera appliqué un abattement de 40 %.

La valeur du foncier encombré est alors de 136 435 € (1 292 m² X 176 €/m² X 0,6).

Selon la commune, la superficie de l'immeuble est de 323 m² dont 231 m² pour le RDC et 84 m² pour l'étage et 8 m² pour l'escalier.

Sachant que le coût de construction d'une maison basique est autour de 1500 €/m², que l'immeuble est ancien, qu'il nécessite des travaux, qu'il est plutôt de type open space, alors il sera retenu 1 100 €/m² pour le RDC, 900 €/m² pour l'étage, 700 €/m² pour l'escalier.

La valeur de l'immeuble est alors pour le RDC de 254 100 € (231 m² X 1 100 €/m²), et pour l'étage avec l'escalier de 81 200 € (900 €/m² X 84 m² + 700 €/m² X 8 m²).

La valeur du bien est alors de 471 735 € (136 435 + 254 100 + 81 200), arrondie à 472 000 €.

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
472 000 € hors taxes et hors droits
 assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant sur la valeur minimale de vente sans justification particulière ou bien maximale d'acquisition sans justification particulière.

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 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.

*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 des Finances publiques et par délégation,



Bruno TETAUD

Inspecteur des Finances Publiques