



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 12/11/2025

Reçu en préfecture le 12/11/2025

Publié le

ID : 974-219740149-20251106-DCM163_2025-DE



FINANCES PUBLIQUES

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 11 février 2025

Le Directeur régional des Finances publiques

à

Commune 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 : 22353872
Réf OSE :2025-97414-09584

AVIS RAPPORT 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 : Chemin Maison Rouge 97450 Saint-Louis

Valeur : voir tableau
assortie d'une marge d'appréciation de $\pm 10 \%$.

1 – Consultant

Affaire suivie par : service foncier

2 – Dates

de consultation: 6 février 2025

de visite :

du dossier complet : 6 février 2025

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 commune souhaite céder des parcelles aux occupants, ces derniers étant sur place depuis de très nombreuses années.

4 – Description du bien

Les biens sont situés à Maison Rouge. Le quartier est un peu à l'écart du centre, sans commerces de proximité, mais il est desservi par les réseaux publics de transport.

Les biens sont, globalement, des terrains plats et équipés des réseaux.

Ils sont occupés par des personnes relogées, il y a de nombreuses années, suite à un cyclone. Les constructions éventuelles, principalement en bois, sont très sommaires et vétustes. Le consultant demande une évaluation en terrain nu.

Les biens sont évalués libre de toute occupation.

5 – Situation juridique

Propriétaire présumé : commune

Conditions d'occupation : libre

6 – Urbanisme

P.L.U. : UD

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 UD est un zonage urbain autorisant un R+1+C (6 m à l'égout du toit, 10 m au faîtage).

Les cessions récentes de terrains nus sur la commune en zone UD de plus de 300 m² sont reprises ci-dessous :

IDU	Date	Terrain m ²	€/M2_Non_Bati
CO1569	20211125	521	67
CL0540	20211025	930	81
HL0726	20201230	396	152
CP0357	20201130	819	86
CT0594	20201117	756	146
CO1552	20201106	562	125
HL0722	20201028	367	142
CW0472	20200925	578	180
CW0457	20200325	568	132
HL0723	20200227	388	168
CO1553	20200219	518	106
HL0724	20200113	345	165
CL0539	20191230	871	80
CV0956	20191126	362	171
CL0537	20191113	637	124
CO1451 - CO1058	20190429	661	79
DT0877	20190417	350	144
CO1304	20190220	851	98
	moyenne		125
	mediane		129

Il ressort une moyenne à 125 €/m².

On notera en particulier la cession de la parcelle DT877 située dans le quartier.

Il sera retenu le prix de 144 €/m² en zone constructible.

Les parcelles de forme atypique ou en fond de cours ont vocation à rejoindre un terrain à construire limitrophe, en conséquence il n'est appliqué aucun abattement.

Il n'existe aucun PPR.

Les caractéristiques et les valeurs des parcelles sont reprises ci-dessous :

parcelle	m ²	valeur €
DT 919	537	77 328
DT 931	141	20 304
DT 911-921-922	798	114 912
DT909-910	690	99 360
DT 923 - 933	337	48 528
DT908	20	2 880
Total	2 523	363 312

– 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 ci-dessus
 assortie d'une marge d'appréciation de $\pm 10 \%$.

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 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.

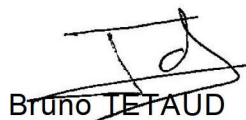
12 - Communication du présent avis à des tiers et respect des règles du secret professionnel

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 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