



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

Publié le

ID : 974-219740149-20251218-DCM190_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 1^{er} juillet 2025

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 : 24282113
Réf OSE : 2025-97414-37390

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 : DN 52 de 647 m²

Adresse du bien : 65 Rue Fémy 97450 Saint-Louis

Valeur : 54 700 € 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: 19 mai 2025

de visite :

du dossier complet : 1^{er} juillet 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 veut vendre le terrain cadastré DN 52 à son occupant.

4 – Description du bien

Le bien est situé dans une rue étroite sans trottoir à une voie de circulation, composée essentiellement d'anciennes habitations. Le bien comprend des constructions en tôle où résident des occupants sans titre.

Le terrain est plat et est équipé des réseaux. Il comprend une emprise en interdiction.

A la demande de la commune, le bien est évalué en terrain nu occupé.

5 – Situation juridique

Propriétaire présumé : voir source consultant

Conditions d'occupation : libre

6 – Urbanisme

P.L.U. : UA

P.P.R. : oui

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



974_cadastre_modEPFR	
IDU	414000DN0052
(Dérivé)	
(Actions)	
IDU	414000DN0052
COMMUNE	414
LIEU_DIT	RUE FEMY
SECTION	DN
NUM_CAD	52
IDENT	DN0052
SURF_CAD	647
SURF_MI	657
PROPRIETAIRE	COMMUNE DE SAINT LOUIS () - () (1 prop.)
IDPROP	+00013
DATE_ACTE	2003-03-28
PRIMITIVE	
PPRi	FORT (25 % : 160 m2)
PPRMvt	ELEVE (25 % : 160 m2) - MOYEN (25 % : 159 m2)
PPRreglementaire	INTERDICTION (25 % : 160 m2) - PRESCRIPTION (25 % : 159 m2)
ZONAGE	UA (100 % : 647 m2) - Nco (0 % : 0 m2)
ZONAGE_PRINC	UA
ZONAGE_TYP_PRINC	U
DATE_ZONAGE	2014-03-11
BATIE	T
FFS_REF	Janv. 2019
PCN_REF	Avril 2019
RISQUES_REF	PEIGEO 2019
MAJ	2019-09-17



Le zonage UA est le zonage urbain le plus favorable.

Les cessions récentes de petits terrains dans le secteur sont reprises ci-dessous :

Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
14//EK/682//	CC CHEMIN COMMUNAL	27/12/2024	865	110 000	127,17
14//ET/1520//	41 ALL DES EUCALYPTUS	17/05/2024	519	129 000	248,55
14//HI/1577//	19 B ALL JUAN ADELBERT	13/05/2024	667	80 000	119,94
14//DL/388//	RUE JOSEPH BEDIER	21/05/2024	394	110 000	279,19
		moyenne	611		194

On retiendra la valeur de base de 194 €/m² .

Le quartier étant ancien et donc désordonné, il sera appliqué un abattement de 20 %. Le bien est occupé. Il ne peut être vendu qu'à l'occupant sinon en cas d'acquisition par un tiers des indemnités seraient à prévoir, il convient d'appliquer un abattement d'occupation de 30 % et donc supérieur au taux habituel de 20 %.

La valeur est alors 109 €/m² (194 €/m² X 0,8* X 0,7).
Il sera conservé 10 % pour l'emprise en interdiction.

La valeur du bien est 54 729 € ((647-161) m² X 109 €/m² + 161 m² X 109 €/m² X 0,1), arrondie à 54 700 €.

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
54 700 € 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, 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

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.