



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 03/06/2025

Reçu en préfecture le 03/06/2025

Publié le

ID : 974-219740149-20250528-DCM074_2025-DE



FINANCES PUBLIQUES

Le 15 juillet 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

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 : 18358693
Réf OSE : 2024-97414-44836

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 : DM 267 de 700 m²

Adresse du bien : Rue Saint-louis 97450 Saint-Louis

Valeur : 250 000 € hors taxes et hors droits
assortie d'une marge d'appréciation de ± 10 %.

1 – Consultant

Affaire suivie par : service foncier

2 – Dates

de consultation: 13 juin 2024

de visite : 28 juin 2024

du dossier complet : 28 juin 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 souhaiterait acquérir le bien proposé par une agence immobilière.

4 – Description du bien

La parcelle se situe en centre-ville à proximité du cinéma.

Le terrain est plat et est équipé des réseaux. Il comprend une maison ancienne de type Satec. Aucun élément n'a été fourni pour la construction. Le bien n a pas pu être visité.

Le bien est occupé, il sera évalué libre de toute occupation.

Le bien est évalué hors frais d'agence.

Le bien est évalué sans aménagements et 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

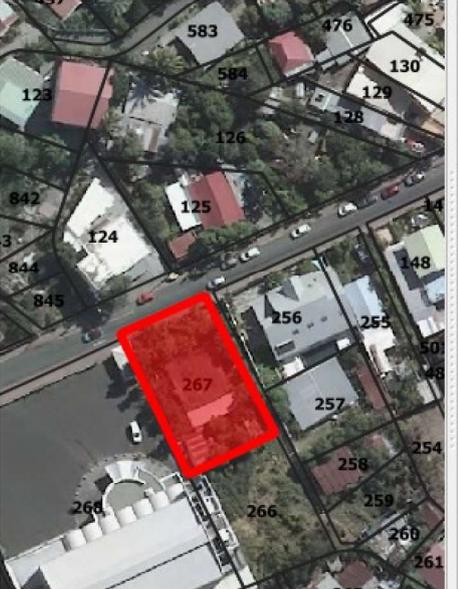
P.P.R. : non

Voiries et réseaux : tous réseaux

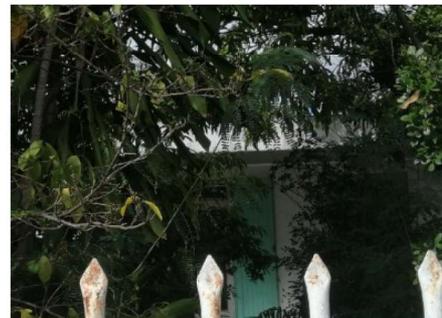
7 – Méthode d'évaluation mise en oeuvre

La valeur vénale est déterminée par la méthode terrain+construction, en présence de termes de comparaison similaires dans le secteur pour le foncier.

8 – Étude de Marché



974_cadastre_modEPFR-Parcelle	
IDU	414000DM0267
(Dérivé)	
(Actions)	
IDU	414000DM0267
COMMUNE	414
LIEU_DIT	RUE SAINT LOUIS
SECTION	DM
NUM_CAD	267
IDENT	DM0267
SURF_CAD	700
SURF_MI	702
PROPRIETAIRE	CHIN-YAN-YN VIRGINIE OLGA (MME) - EP CHIN YAN YN (I) (5 prop.)
IDPROP	C13010
DATE_ACTE	2004-03-24
PRIMITIVE	
PPRi	
PPRMvt	
PPRreglementaire	
ZONAGE	UA (100 % : 700 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.

La construction n'a pas pu être visitée. La vue depuis la voie publique laisse supposer un état très moyen.

Il sera alors utilisé la méthode terrain+construction.

Le foncier a été évalué pour la parcelle voisine DM 112 le 29 août 2023 pour une valeur de base de 282 €/m² (Réf. DS : 13782819, Réf OSE : 2023-97414-62989). Cette valeur est maintenue.

Il sera considéré un abattement pour encombrement de 20 %.

La contenance cadastrale de la maison est de 100 m². La maison a été construite en 1970. Vu l'année de construction, son état extérieur, de nombreux travaux de restauration sont nécessaires. Sachant que le prix de construction des maisons neuves basiques est autour de 1 500 €/m², il sera retenu 900 €/m².

La valeur du bien est alors de 247 920 € (700 m² X 282 €/m² X 0,8 + 100 m² X 900 €/m²), arrondie à 250 000 €.

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
250 000 € hors taxes et hors droits
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 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 pole 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.

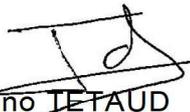
12 - Communication du présent avis à des tiers et respect des règles du secret professionnel

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