



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 19/09/2023

Direction régionale des Finances Publiques de La Réunion

Division du Patrimoine - Pôle d'évaluation domaniale

7 Avenue André Malraux CS 21015
97744 Saint-Denis CEDEX 9

Le Directeur régional des Finances publiques
de La Réunion

mél. : drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

à

Sandra SERIACAROU PIN-DELATTRE

COMMUNE DE LA POSSESSION

Courriel : sandra.seriacaroupin-delattre@dgfip.finances.gouv.fr

téléphone : 0693 39 63 19

Références :

Réf. DS : 13817493

Réf. OSE : 2023-97408-63497

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



Désignation du bien : Parcelle cadastrée : AR 1221 (3 m²)
Adresse du bien : Rue du Père Michel - Rivière des Galets
Commune : 97419 LA POSSESSION
Département : LA REUNION (974)
Valeur :

Pour une opération de cession

840 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

(La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée. De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant)

La collectivité locale peut, ainsi, céder l'immeuble sans justification particulière jusqu'à 756 € (valeur vénale - la marge d'appréciation de 10 %).

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Audrey DEMANESSE
vos références internes : Vente Commune / TECHER

2 - DATE

de consultation : 28/08/2023
de réception : 28/08/2023
de visite : du bureau
de dossier en état : 28/08/2023

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ

3.1. Généralités

Cession de la parcelle de terrain nu.

3.2. Projet et prix envisagé

Projet de cession à l'occupant sans titre - régularisation OST sur le terrain communal.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Située dans le secteur de la Rivière des Galets, la parcelle AR 1221 a une surface cadastrale de 3 m².

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien immeuble concerné se trouve dans une zone urbanisée de la commune, en limite de la route de Mafate (en contre-bas) menant au Cirque de Mafate, proche d'équipements sportifs comme le stade Ariste Bolon.

La parcelle est entièrement enclavée.

Tous les réseaux sont présents dans ce quartier où sont implantées principalement des constructions à usage d'habitation.

La parcelle n'est pas concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels.

4.3. Références Cadastres

L'immeuble sous expertise figure au cadastre de la ville sous les références suivantes :

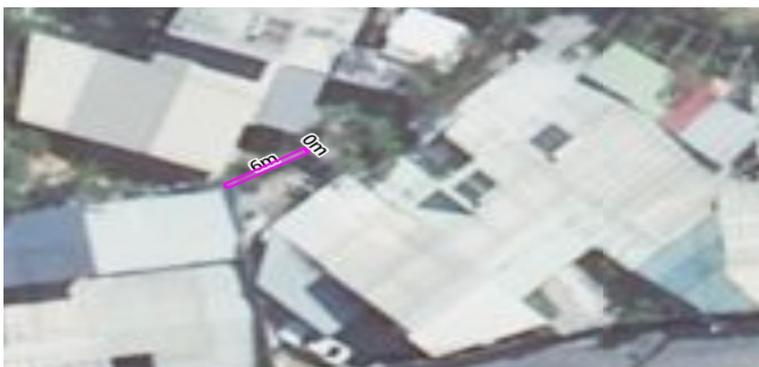
Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
LA POSSESSION	AR 1221	Rue du Père Michel - Rivière des Galets	3 m ²	3 m ²
TOTAL			3 m ²	3 m ²

4.4. Descriptif

Le terrain est en forme de bande allongée d'une superficie de 3 m², entouré de parcelles construites de maisons individuelles.

== > Il s'agit en l'espèce d'évaluer le terrain nu dans le cadre d'une régularisation pour empiètement sur le terrain communal.

Vue aérienne de la parcelle AR 1221 :



4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification) : néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien immeuble appartient à la commune de La Possession.

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Le bien est évalué libre de toute occupation et location.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

La parcelle est située dans le zonage UB du PLU de la commune de La Possession (Cf. Règlement approuvé le 12/06/2019) :

ZONE UB

La zone UB couvre les espaces urbains des mi-pentes et des hauts à dominante d'habitat individuel. Le développement est à contenir et l'intégration du bâti à considérer dans le paysage agricole et naturel environnant. Le renforcement de la diversification des vocations urbaines doit contribuer à conforter les lieux de vie et consolider les centralités.

La zone UB comprend cinq secteurs spécifiques :

- le secteur **UBa**, couvrant le lotissement Dodin,
- le secteur **UBb**, correspondant au bourg de Dos d'Ane,
- le secteur **UBc**, correspondant aux territoires ruraux habités essentiellement situés dans les hauts de Ravine à Malheur,

6.2. Date de référence et règles applicables

néant

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

7.1 Principes

Il sera appliqué la méthode par comparaison avec des cessions de biens similaires sur le marché.

7.2 Déclinaison

néant

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

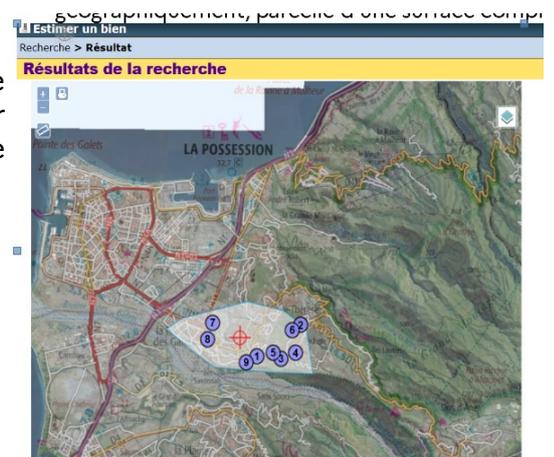
L'évaluation de la valeur vénale est établie à partir des renseignements fournis par le Consultant, lesquels sont corroborés avec les données enregistrées au service du Cadastre.

8.1.1. Sources et critères de recherche - Termes de référence

8.1.1.a : Recherche du prix au m² de terrains non bâtis avec l'outil PATRIM :

A partir de l'outil « PATRIM - Estimer un bien », outil interne, la requête porte sur des cessions de terrains non bâtis réalisées sur la période de juin 2018 à juin 2021, dans un périmètre délimité géographiquement, parcelle d'une surface comprise entre 400 m² et 600 m² :

La requête à partir de l'outil PATRIM indique 29 mutations. Il convient d'analyser et de retenir les termes de comparaison obtenus à partir des actes de vente portant sur les cessions déjà publiées et enregistrées. Ils figurent dans le tableau synthétique ci-dessous :



Recherche du prix de terrains non bâtis - zone UB du PLU de la commune de la Possession

N	Date mutation	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Urbanisme	Observations
1	09/11/2020	9744P31 2020P06843	8//AT/ 1923//1922	LA POSSESSION	5370 CHE ASSANY	551	137 750	250	UB (87%) - Aub (13%)	Parcelle de terrain – lot de lotissement LE DOMAINE DU PRE VERT 2
2	03/08/2018	9744P31 2018P05243	8//AT/1883//	LA POSSESSION	46 CHE BAROUTY	557	350 000	628,37		terrain bâti d'une maison avec piscine
3	03/12/2020	9744P31 2020P07400	8//AS/523//	LA POSSESSION	2 CHE BORDIER	470	199 700	424,89	Aub	terrain non bâti
4	31/03/2021	9744P31 2021P02830	8//AV/1412//	LA POSSESSION	CHE DAREL	419	154 850	369,57		parcelles de terrains – lot de lotissement Les Terrasses de Bauhinias
5	31/03/2021	9744P31 2021P02859	8//AV/1411//	LA POSSESSION	CHE DAREL	402	161 200	401		
6	29/04/2021	9744P31 2021P03638	8//AV/1419//	LA POSSESSION	CHE DAREL	403	161 600	400,99		
7	07/05/2021	9744P31 2021P03636	8//AV/1421//	LA POSSESSION	CHE DAREL	402	162 000	402,99		
8	07/10/2020	9744P31 2020P06076	8//AT/1970//	LA POSSESSION	5021 RUE HO CHI MINH	421-395	120 000	285,04- 303,80	UB	
9	21/12/2018	9744P31 2019P00231	8//AT/388//	LA POSSESSION	5006 RUE JEAN HINGLO	417	150 000	359,71	UB	une parcelle de terrain à bâtir- lot numéro 23 du lotissement dénommé "PICHETE"
10	09/01/2020	9744P31 2020P00843	8//AP/1308//	LA POSSESSION	42 A RUE MAHATMA GANDHI	483	120 750	250	Uem	parcelle de terrain - ZAC Moulin Joli
11	04/10/2019	9744P31 2019P06444	8//AP/1449//	LA POSSESSION	56 CHE MOULIN JOLI	419	140 000	334,13	Uam	parcelle de terrain - ZAC Moulin Joli
12	20/02/2019	9744P31 2019P01666	8//AS/463//	LA POSSESSION	HALTE LA	426	173 400	407,04		parcelles de terrain à bâtir – première tranche du lotissement dénommé « LE DOMAINE DU PRE VERT
13	20/02/2019	9744P31 2019P01670	8//AS/464//	LA POSSESSION	HALTE LA	407	169 800	417,2		
14	25/02/2019	9744P31 2019P01668	8//AS/466//	LA POSSESSION	HALTE LA	459	189 400	412,64		
15	19/03/2019	9744P31 2019P01788	8//AS/469//	LA POSSESSION	HALTE LA	402	167 800	417,41		
16	03/05/2019	9744P31 2019P02751	8//AS/458//	LA POSSESSION	HALTE LA	423	173 400	409,93		
17	21/05/2019	9744P31 2019P03011	8//AS/454//	LA POSSESSION	HALTE LA	402	167 800	417,41		
18	28/05/2019	9744P31 2019P03196	8//AS/468//	LA POSSESSION	HALTE LA	403	168 200	417,37		
19	13/06/2019	9744P31 2019P03521	8//AS/460//	LA POSSESSION	HALTE LA	441	182 400	413,61		
20	23/07/2019	9744P31 2019P04426	8//AS/445//	LA POSSESSION	HALTE LA	424	199 000	469,34		
21	28/08/2019	9744P31 2019P05189	8//AS/459//	LA POSSESSION	HALTE LA	539	222 600	412,99	Aub	
22	30/09/2019	9744P31 2019P06009	8//AS/465//	LA POSSESSION	HALTE LA	429	189 000	440,56		
23	02/04/2020	9744P31 2020P02047	8//AS/444//	LA POSSESSION	HALTE LA	517	208 000	402,32		
24	15/04/2020	9744P31 2020P02225	8//AS/437//	LA POSSESSION	HALTE LA	456	182 840	400,96		
25	01/07/2020	9744P31 2020P04142	8//AS/455//	LA POSSESSION	HALTE LA	424	172 360	406,51		
26	02/12/2020	9744P31 2020P07403	8//AS/440//	LA POSSESSION	HALTE LA	471	200 110	424,86		
27	31/12/2020	9744P31 2021P00516	8//AS/456//	LA POSSESSION	HALTE LA	417	177 970	426,79		
28	04/02/2021	9744P31 2021P01408	8//AS/435//	LA POSSESSION	HALTE LA	497	206 720	415,94		
29	28/04/2021	9744P31 2021P03532	8//AS/470//	LA POSSESSION	HALTE LA	428	177 480	414,67		

Moyenne de prix en UB **277**

8.1.2. : Recherche complémentaire :
néant

8.2. Analyse et arbitrage du service - valeurs retenues
Vingt neuf ventes ont été restituées.

D'emblée est écarté le terme 2 qui concerne un terrain non bâti qui n'a pas ici conservé.

Il ressort de la requête que les cessions bien que portant sur des biens non bâtis, situés en zone constructible, ne pourront pas tous être retenus, notamment :

- Les termes 4 à 7, 9, 12 à 29 concernent des cessions relatives à la vente de parcelles de terrains non bâtis de surface comparable certes mais correspondant à des lots de lotissements. D'ailleurs le prix de ces différents lots se distingue d'un prix d'un terrain nu dans le même zonage (fourchette comprise entre 369 € et 470 le m²). En effet, il comprend les coûts de viabilisation et d'aménagement. Ces termes ne pourront servir à déterminer la valeur vénale de la parcelle en cause.

- Les termes 10 et 11 portent sur des parcelles de terrains non bâtis situées dans le périmètre de la ZAC Moulin Joli, dans des zonages Uem et Uam, non comparables au bien à évaluer.

- Seules deux transactions portent sur des parcelles de terrains non bâtis en zone UB, les termes de vente 1 et 8 ressortent de cette étude de prix. Il s'agit des cessions portant sur des terrains à bâtir situés en zone UB.

Il est cependant à souligner qu'il s'agit pour le terme 1 d'un lot de parcelle de terrain à bâtir figurant au sein d'un lotissement. Généralement, ces cessions ne sont pas retenues eu égard au prix pratiqué (pour l'aménagement et la viabilisation compris dans la formation du prix de vente).

Néanmoins, en l'espèce, leurs prix au m² sont quasi identiques au premier terme après avoir retraité le prix hors taxe. C'est pourquoi, il sera ici conservé. Ce sont les cessions des parcelles suivantes : AT 1923 (250 €) + AT 1970 (303,80 €) / 2 = 276,90 €

Il sera retenu le prix moyen au m² de 276,90 € arrondi à **280 € le m²**, selon la méthode par comparaison.

Surface du terrain : 3 m²

Prix m² retenu : 280 €/m² x 3 m² = 840 €

Valeur vénale du bien non bâti : 840 €

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE - MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur vénale des biens est estimée à **840 €**, assortie d'une marge d'appréciation à 10 %.

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

12 - OBSERVATIONS

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques et par
délégation,
L'évaluatrice



Sandra SERIACARUPIN-DELATTRE
Inspectrice des Finances Publiques

