

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. : [drfp974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfp974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

**POUR NOUS JOINDRE**

à

Sandra SERIACARUPIN-DELATTRE

COMMUNE DE LA POSSESSION

Courriel : [sandra.seriacarupin-delattre@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:sandra.seriacarupin-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](http://collectivites-locales.gouv.fr)



Désignation du bien : Parcelle cadastrée : AR 1221 (3 m<sup>2</sup>)  
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 m<sup>2</sup>.

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

Le bien immobilier 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 Cadastreales

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

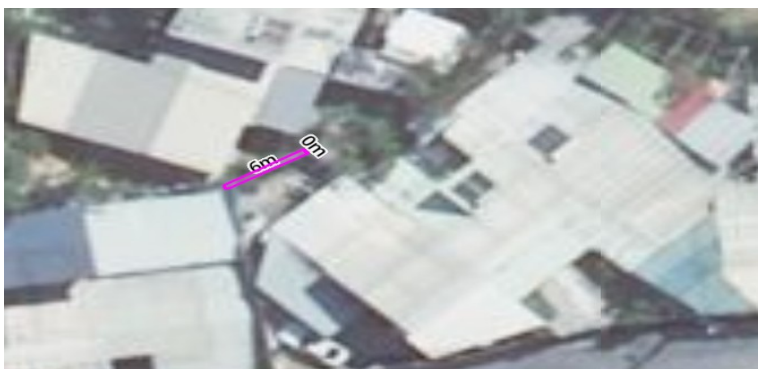
| Commune       | Parcelle | Adresse/Lieu-dit                           | Superficie       | Nature réelle    |
|---------------|----------|--|------------------|------------------|
| LA POSSESSION | AR 1221  | Rue du Père Michel -<br>Rivière des Galets | 3 m <sup>2</sup> | 3 m <sup>2</sup> |
| TOTAL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

### 4.4. Descriptif

Le terrain est en forme de bande allongée d'une superficie de 3 m<sup>2</sup>, 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)**  
néant

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien immobilier 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> et 600 m<sup>2</sup> :

La requête à partir de l'outil PATRIM indique 29 mutations.  
Il convient d'analyser et de retraiter 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 (m²) | Prix total | Prix/m²           | Urbanisme            | Observations  |
|----|---------------|-----------------------|----------------------|---------------|-------------------------|----------------------|------------|-------------------|----------------------|---|
| 1  | 09/11/2020    | 9744P31<br>2020P06843 | 8//AT/<br>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<br>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<br>2020P07400 | 8//AS/523//          | LA POSSESSION | 2 CHE BORDIER           | 470                  | 199 700    | 424,89            | Aub                  | terrain non bâti  |
| 4  | 31/03/2021    | 9744P31<br>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<br>2021P02859 | 8//AV/1411//         | LA POSSESSION | CHE DAREL               | 402                  | 161 200    | 401               |                      |   |
| 6  | 29/04/2021    | 9744P31<br>2021P03638 | 8//AV/1419//         | LA POSSESSION | CHE DAREL               | 403                  | 161 600    | 400,99            |                      |   |
| 7  | 07/05/2021    | 9744P31<br>2021P03636 | 8//AV/1421//         | LA POSSESSION | CHE DAREL               | 402                  | 162 000    | 402,99            |                      |   |
| 8  | 07/10/2020    | 9744P31<br>2020P06076 | 8//AT/1970//         | LA POSSESSION | 5021 RUE HO CHI MINH    | 421-395              | 120 000    | 285,04-<br>303,80 | UB                   | parcelle de terrain à bâtir d'une surface cadastrale de 421m² et d'une surface arpentée de 395m², ex AT 163 |
| 9  | 21/12/2018    | 9744P31<br>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<br>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<br>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<br>2019P01666 | 8//AS/463//          | LA POSSESSION | HALTE LA                | 426                  | 173 400    | 407,04            | Aub                  | parcelles de terrain à bâtir – première tranche du lotissement dénommé « LE DOMAINE DU PRE VERT             |
| 13 | 20/02/2019    | 9744P31<br>2019P01670 | 8//AS/464//          | LA POSSESSION | HALTE LA                | 407                  | 169 800    | 417,2             |                      |   |
| 14 | 25/02/2019    | 9744P31<br>2019P01668 | 8//AS/466//          | LA POSSESSION | HALTE LA                | 459                  | 189 400    | 412,64            |                      |   |
| 15 | 19/03/2019    | 9744P31<br>2019P01788 | 8//AS/469//          | LA POSSESSION | HALTE LA                | 402                  | 167 800    | 417,41            |                      |   |
| 16 | 03/05/2019    | 9744P31<br>2019P02751 | 8//AS/458//          | LA POSSESSION | HALTE LA                | 423                  | 173 400    | 409,93            |                      |   |
| 17 | 21/05/2019    | 9744P31<br>2019P03011 | 8//AS/454//          | LA POSSESSION | HALTE LA                | 402                  | 167 800    | 417,41            |                      |   |
| 18 | 28/05/2019    | 9744P31<br>2019P03196 | 8//AS/468//          | LA POSSESSION | HALTE LA                | 403                  | 168 200    | 417,37            |                      |   |
| 19 | 13/06/2019    | 9744P31<br>2019P03521 | 8//AS/460//          | LA POSSESSION | HALTE LA                | 441                  | 182 400    | 413,61            |                      |   |
| 20 | 23/07/2019    | 9744P31<br>2019P04426 | 8//AS/445//          | LA POSSESSION | HALTE LA                | 424                  | 199 000    | 469,34            |                      |   |
| 21 | 28/08/2019    | 9744P31<br>2019P05189 | 8//AS/459//          | LA POSSESSION | HALTE LA                | 539                  | 222 600    | 412,99            |                      |   |
| 22 | 30/09/2019    | 9744P31<br>2019P06009 | 8//AS/465//          | LA POSSESSION | HALTE LA                | 429                  | 189 000    | 440,56            |                      |   |
| 23 | 02/04/2020    | 9744P31<br>2020P02047 | 8//AS/444//          | LA POSSESSION | HALTE LA                | 517                  | 208 000    | 402,32            |                      |   |
| 24 | 15/04/2020    | 9744P31<br>2020P02225 | 8//AS/437//          | LA POSSESSION | HALTE LA                | 456                  | 182 840    | 400,96            |                      |   |
| 25 | 01/07/2020    | 9744P31<br>2020P04142 | 8//AS/455//          | LA POSSESSION | HALTE LA                | 424                  | 172 360    | 406,51            |                      |   |
| 26 | 02/12/2020    | 9744P31<br>2020P07403 | 8//AS/440//          | LA POSSESSION | HALTE LA                | 471                  | 200 110    | 424,86            |                      |   |
| 27 | 31/12/2020    | 9744P31<br>2021P00516 | 8//AS/456//          | LA POSSESSION | HALTE LA                | 417                  | 177 970    | 426,79            |                      |   |
| 28 | 04/02/2021    | 9744P31<br>2021P01408 | 8//AS/435//          | LA POSSESSION | HALTE LA                | 497                  | 206 720    | 415,94            |                      |   |
| 29 | 28/04/2021    | 9744P31<br>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 des terrains non bâtis et qui ne sera 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 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de 276,90 € arrondi à **280 € le m<sup>2</sup>**, selon la méthode par comparaison.

Surface du terrain : 3 m<sup>2</sup>

Prix m<sup>2</sup> retenu : 280 €/m<sup>2</sup> x 3 m<sup>2</sup> = 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 SERIACAROU PIN-DELATTRE  
Inspectrice des Finances Publiques



