



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 21/07/2023

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 : 13075743

Réf. OSE : 2023-97408-49830

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 : AC 3153p
Adresse du bien : Impasse Felix Techer - Tamarin Sarda
Commune : 97419 LA POSSESSION
Département : LA REUNION (974)

Valeur :

Pour une opération de cession

76 000 € 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 68 400 € (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 DEMANESSE Audrey
vos références internes : EMP TAM SARDA 0002 - ABMONT Philippe

2 - DATE

de consultation : 23/06/2023
de réception : 23/06/2023
de visite : du bureau
de dossier en état : 23/06/2023

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

3.1. Généralités

Cession de la parcelle de terrain non bâti

3.2. Projet et prix envisagé

Projet de cession dans le cadre d'un agrandissement de la propriété du demandeur d'une parcelle de terrain nu.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Située dans le quartier de Tamarin Sarda, en bordure de la route départementale CD n°41, à la ravine à Malheur, la parcelle cadastrée AC 3153 dispose d'une surface cadastrale de 14 267 m². L'évaluation porte sur une emprise de 309 m² à détacher de la grande parcelle.

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

Le bien se trouve au coeur d'une zone résidentielle, un bourg situé à mi hauteur de la Possession, Tamarin Sarda.

Tous les réseaux sont ici desservis. On y trouve principalement des constructions à usage d'habitation le long de cette route départementale et des terres agricoles. Les commerces y sont rares.

La parcelle accède à la voie publique, la CD 41, après avoir emprunté une servitude de passage, Impasse Félix Técher.

La parcelle AC 3153 est concernée par le Plan de prévention des risques naturels, notamment Inondation avec un aléa fort (19 % : 2 741 m²) et Mouvement de terrain avec une interdiction (88 % : 12 530 m²). Toutefois, l'emprise à évaluer est entièrement constructible et non concernée par le PPR.



4.3. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie cadastrale	Nature réelle (indiquée par le consultant)
LA POSSESSION	AC 3153p	Impasse Felix Techer - Tamarin Sarda	14 267 m ²	309 m ²
TOTAL			14 267 m ²	309 m ²

4.4. Descriptif

La cession porte sur une emprise de terrain à bâtir, de forme irrégulière, étant la prolongation d'un bien déjà construit sur une parcelle mitoyenne.

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.

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Le bien est évalué libre de toute occupation et location.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Le terrain est classé en zone UB du PLU de la commune de La Possession.
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,
- le secteur **UBpszc**, correspondant à la zone située au sein de la zone critique du périmètre de protection rapprochée du Puits Samy,
- le secteur **UBpsfr2**, correspondant à la zone située au sein du périmètre de protection rapprochée du Puits Samy hors zone critique et/ou du forage FR2.

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 transactions de biens similaires sur le marché.

7.2 Déclinaison

néant

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

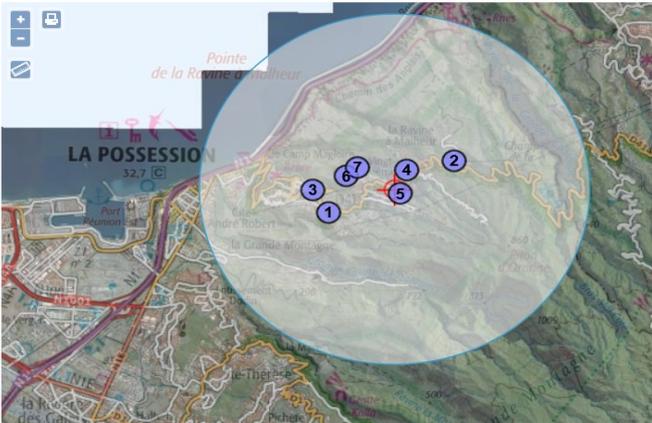
L'évaluation de la valeur vénale est établie à partir des renseignements fournis par le Consultant, lesquels sont corroborés avec les données enregistrées au service du Cadastre.

8.1.1. Sources et critères de recherche - Termes de référence

8.1.1.a : Recherche du prix au m² de terrains à bâtir en zone UBc avec l'outil PATRIM :

Une recherche est effectuée à partir de l'outil « PATRIM - Estimer un bien », outil interne portant sur des mutations réalisées :

- sur la période de mai 2019 à mai 2022,
- de cessions portant sur des terrains non bâtis,
- d'une surface cadastrale comprise entre 100 et 1 000 m²,
- dans un périmètre de 1 km autour du bien à évaluer :

Recherche	Résultat
Résultats de la recherche	
	Estimer un bien - Résultat de la recherche
	Rappel des critères de recherche
	Périmètre de recherche
	Adresse correspondant à la référence cadastrale : 97 408 / 000 AC 3153
	Périmètre géographique : 1km autour
	Période de recherche
	De 05/2019 à 05/2022
	Caractéristiques du bien
	Non bâti
	Surface du terrain : de 100 à 1000 m ²

La recherche aboutit au résultat suivant : 7 termes répondant aux critères sélectionnés et qui doivent faire l'objet d'un retraitement (analyse des actes de vente, urbanisme, caractéristiques et configuration) :

Recherche du prix au m ² – Terrains non bâtis - zonage au PLU 3/UBc									
TC n°	Date mutation	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Zonage au PLU	Observations
1	04/03/2022	9744P31 2022P03270	8//AC/2028//	5585 CD 41	662-787	230 000	347,43- 292	UB (100%) - PPR : R1 inondation fort sur 341 m ²	terrain à bâtir d'une superficie cadastrale de 662m ² et d'une superficie arpentée de 787m ² -en bordure de CD41
2	05/06/2019	9744P31 2019P03797	8//AB/201//	5911 CD 41	854	120 000	140,52	UBc (67 % : 569 m ²) - Ni (33 % : 285 m ²) - PPRI fort :PRESCRIPTION (31 % : 269 m ²) - INTERDICTION (18 % : 151 m ²)	cession entre particuliers de terrain à bâtir - zonage mixte en zone naturelle et PPR I fort
3	16/04/2020	9744P31 2020P02422	8//BK/440//	2 IMP DES BAIES ROSES	585-615	170 000	290,6- 276,42	UB (100%)	parcelle de terrain à bâtir d'une superficie d'après plan de 615 m ² - lot numéro 10 de la deuxième tranche du lotissement dénommé "LE GRAND LARGE"
4	27/10/2020	9744P31 2020P06672	8//BK/444//119	8 IMP DES VANILLIERS	924	230 000	248,92	UB (100%)	cession entre particuliers de terrain à bâtir, lot du lotissement Paul et Virginie,
5	28/03/2019	9744P31 2019P02598	8//AC/3456//	230 RAVINE A MALHEUR	516-572	145 000	281,01- 253	UB (100%)	cession entre particuliers de terrain à bâtir - PM AC1635
6	27/05/2019	9744P31 2019P03495	8//AC/ 2459//2476	RAVINE A MALHEUR	641-629	128 000	199,69- 203,50	UBc (100%) -PPR mouvements de terrain moyen 100 %	parcelle de terrain à bâtir, d'une superficie de 629 m ² - lot du lotissement dénommé "LEA".
7	01/07/2021	9744P31 2021P05582	8//AC/1375//	RAVINE A MALHEUR	808	208 000	257,43	UBc (100%)	cession entre particuliers de terrain à bâtir

Prix moyen en UB-
UBc 247,85

Ainsi la fourchette de prix se situe entre 203,50 € et 276,42 € le m² pour des terrains nus classés en zone UB et UBc (confondus) de superficie comprise entre 500 et 924 m².

8.1.2. : Recherche complémentaire néant

8.2. Analyse et arbitrage du service - valeurs retenues

Observations :

Il ressort ainsi des restitutions à partir de l'outil PATRIM, 7 termes de comparaison qui ont été retraités afin de comparer aux biens immeubles à évaluer s'appuyant sur les critères suivants : leurs caractéristiques, le zonage au PLU, la superficie et l'emplacement géographique.

- 1) Seront écartés les termes de comparaison (TC) n°1 et 2, en raison de zonage mixte notamment en zone naturelle pour le TC n°2, et au regard du Plan de prévention des risques naturels qui impacte fortement les terrains.

- 2) Les TC n°3 à 7 sont ici conservés, les caractéristiques recherchés étant communes aux cinq cessions : le zonage, la proximité avec la parcelle AC 3153p et de la CD41, des terrains à bâtir en zone UB-UBc.

8//BK/440//	2 IMP DES BAIES ROSES	276,42
8//BK/444//119	8 IMP DES VANILLIERS	248,92
8//AC/3456//	230 RAVINE A MALHEUR	253
8//AC/ 2459//2476	RAVINE A MALHEUR	203,5
8//AC/1375//	RAVINE A MALHEUR	257,43
		247,85

Ces termes serviront à déterminer le prix au m² de la valeur vénale de la parcelle concernée.

Il est retenu le prix moyen au m² de 247,85 €/m² arrondi à 248 € le m².

⇒ **ce prix de 248 € au m² est ici retenu.**

Détermination de la valeur vénale :

*** 1) Pour la surface de terrain constructible**, il est retenu 248 € le m² :

- la parcelle AC 3153p = 309 m² x 248 €/m² = **76 632 €**

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

La valeur vénale des biens est estimée à 76 632 €, arrondie à **76 000 €**, 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



Superficie totale sélection (graphique) : 9441 m²

Couche de sélection : Résultats de la recherche

Zonage PLU

Zonage	Superf. (m²)
N	9441
Nli	3215
UB	(1183 + 517 + 134) 1834

Emplacements réservés

NEANT

Servitudes d'utilité publique (surfaces)

Type	Libellé	Superf. (m²)
préservation des Monuments Historiques	Chemin des Anglais	13054

Servitudes d'utilité publique (lignes)

NEANT

Servitudes d'utilité publique (points)

NEANT

Espaces boisés classés

Libellé	Superf. (m²)
Espace Boisé Classé	9036

Plan de Prévention des Risques (PPR)

Degré	Code degré	Superf. (m²)
INTERDICTION	R2	11169
INTERDICTION	R1	1545
PRESCRIPTION	B2u	13

Plan de Prévention des Risques Littoraux

NEANT

Plan de Prévention des Risques Technologiques

NEANT

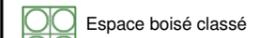
Classement sonore ITT: emprises

NEANT

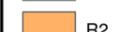
Objet ligne cad

Ligne

Espace boisé classé



PPR approuvé



Zonage PLU



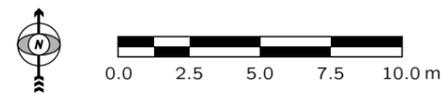
Bâtiment cad



Parcelle cad. nominatif



Voirie axe





Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20231206-03-DEC2023-DE
Date de télétransmission : 13/12/2023
Date de réception préfecture : 13/12/2023

ATTESTATION BANCAIRE

Je soussigné Cedric TATEL, conseiller bancaire à la Banque postale, atteste sur l'honneur que Mr ABMONT Philippe, est titulaire d'un contrat assurance vie cachemire au sein de notre établissement disponible à tout moment lui permettant de financer sans motif (acquisition de terrain ou autre).

Fait à La Possession, le 27/11/2023.


Cédric TATEL
Conseiller Spécialisé en Patrimoine
LA BANQUE POSTALE
12 rue Victor Schoelcher
97419 La Possession
Portable : 0692 82 55 36