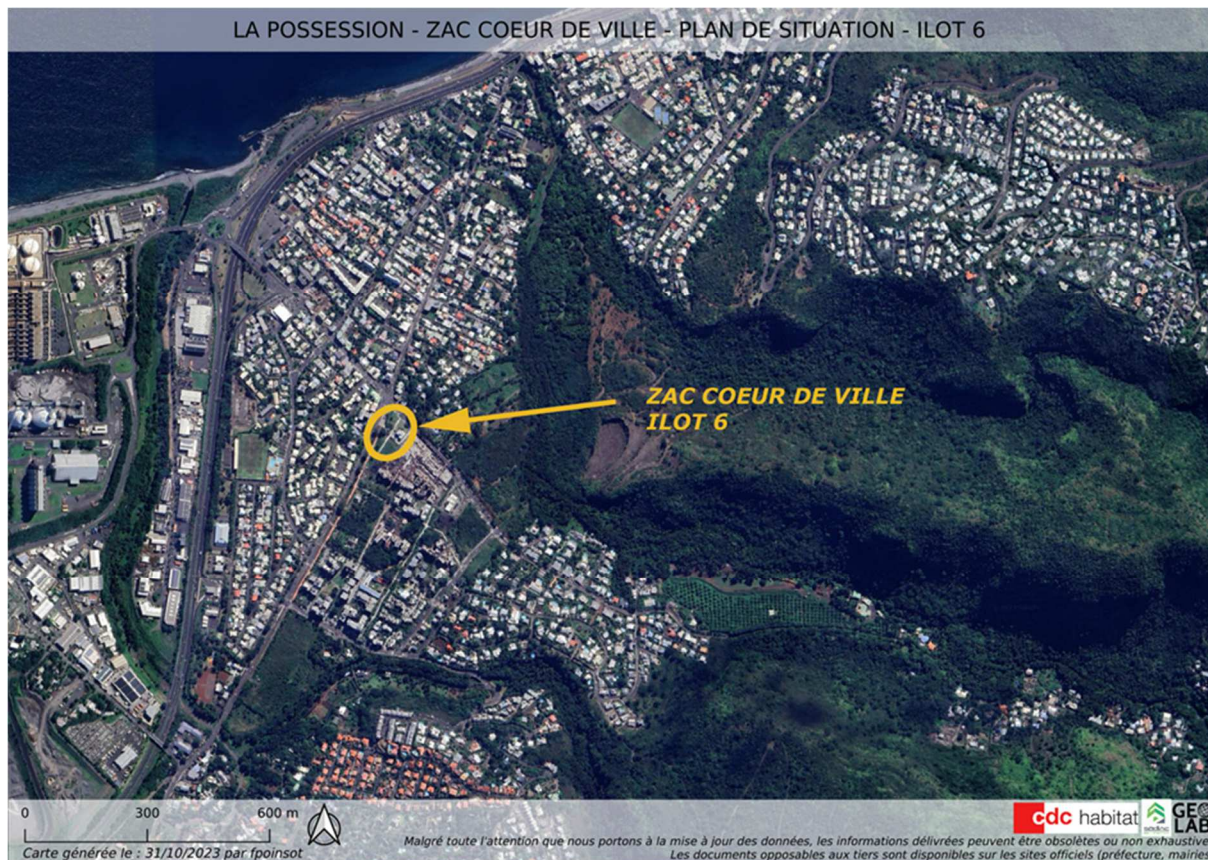
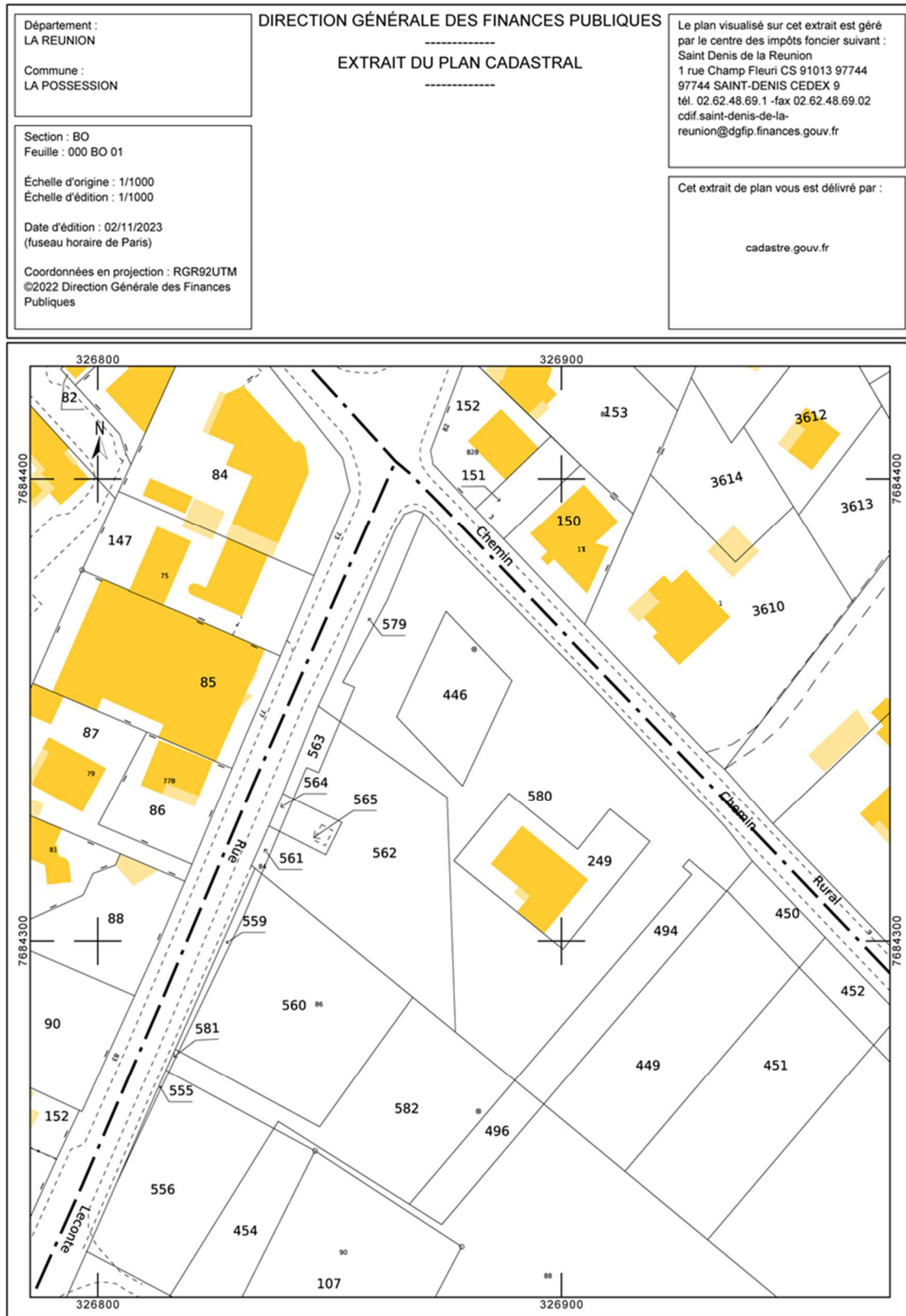


ANNEXES DCM ZAC Cœur de Ville Acquisition de l'îlot 6

Plan de situation :



Plan cadastral :



Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20231206-09-DEC2023-DE
Date de télétransmission : 13/12/2023
Date de réception préfecture : 13/12/2023

Direction Générale des Finances Publiques

Le 07/11/2023

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

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

Le Directeur régional des Finances publiques
de La Réunion

POUR NOUS JOINDRE

à

Sandra SERIACAROU PIN-DELATTRE

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

téléphone : 0693 39 63 19

Mairie de La Possession

Références :

Réf. DS : 14721074

Réf. OSE : 2023-97408-82319

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Parcelles cadastrées : BO 446-559-560-561-562-563-579-580-581-582 -
Ilot 6 - Biens non bâtis

Adresse du bien :

Chemin des Lataniers - rue Leconte Delisle - ZAC Coeur de
Ville

Valeur :

1 768 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de
la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Monsieur Cyril HOARAU

vos références internes : ACQ 0032 - Rétrocession îlot 6 CDV SEMADER

2 - DATES

| | |
|--|------------|
| de consultation : | 24/10/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | - |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | 29/08/2023 |
| du dossier complet : | 24/10/2023 |

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|--|
| Cession : | <input type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail : | <input type="checkbox"/> |
| Autre opération : | |

3.2. Nature de la saisine

| | |
|--|--------------------------|
| Règlementaire : | <input type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition amiable - Rétrocession des voies et espaces communs dans le cadre de la réalisation de la ZAC Coeur de Ville

Rappel :

Par délibération en date du 12 décembre 2012 le conseil municipal de la Commune de LA POSSESSION (Réunion) a décidé d'attribuer la concession de la « Zac La Possession Coeur de Ville » à la SEMADER et d'approuver le traité de concession d'aménagement d'une durée de 12 ans, ainsi que ses annexes précisant notamment le périmètre, le programme des constructions (logements, commerces, tertiaire, équipements publics), le foncier à acquérir, et le bilan prévisionnel.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Précisions du consultant :

« La cession doit être actée avant le 31/12/2023 et préalablement présentée dès que possible à un prochain conseil municipal de la Commune de La Possession ».

« D'un commun accord avec la SEMADER, cette cession devant intervenir avant le 31/12/2023, est prévue au bilan prévisionnel de la ZAC et contribue à l'équilibre financier de l'opération. Dans le programme des équipements publics de la ZAC, cette unité foncière constructible, devait recevoir un projet d'hôtel de ville (cf. CRAC 2021 - page 73) et un 'Idea Store' (un Idea Store est un nouveau type de bibliothèques, ouvertes 7j/7 : cf. Wikipédia). Le foncier pour l'hôtel de ville est valorisé au bilan à 604.123 euros et celui pour l'équipement culturel à 641.881 €, soit un total de 1.246.004 euros. **PRECISION IMPORTANTE 1 : UNE PARTIE DU TERRAIN FAIT L'OBJET D'UNE CONVENTION AVEC OPALE POUR TRAVAUX.** voir rubrique Libre/Loué. »

Prix envisagé : Selon le consultant : 1 246 004 €, soit 146,57 € le m²

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Situé en centre-ville, dans le périmètre de la ZAC Coeur de Ville, l'ensemble immobilier formé par les parcelles BO 446-559-560-561-562-563-579-580-581-582 - nommé Îlot **6** et qui comprend 10 terrains non bâtis, d'une contenance cadastrale totale de **8 501 m²**.

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

Les biens immeubles concernés se trouvent en centre-ville de la commune, face à des immeubles, en cours d'édification et d'autres achevés.

Tous les réseaux sont présents dans ce quartier où sont implantés principalement des immeubles à usage d'habitation collective et commercial, exceptés sur les parcelles visées.

La parcelle BO 446 se trouve à l'intersection de la rue Leconte Delisle et du chemin des Lataniers, des voies publiques très fréquentées. Les autres parcelles accèdent toutes à la voie publique sur au moins une de leur façade.

L'ÎLOT 6 n'est pas concerné par le Plan de prévention des risques naturels.

4.3. Références cadastrales

Les immeubles sous expertise figurent au Cadastre sous les références suivantes :

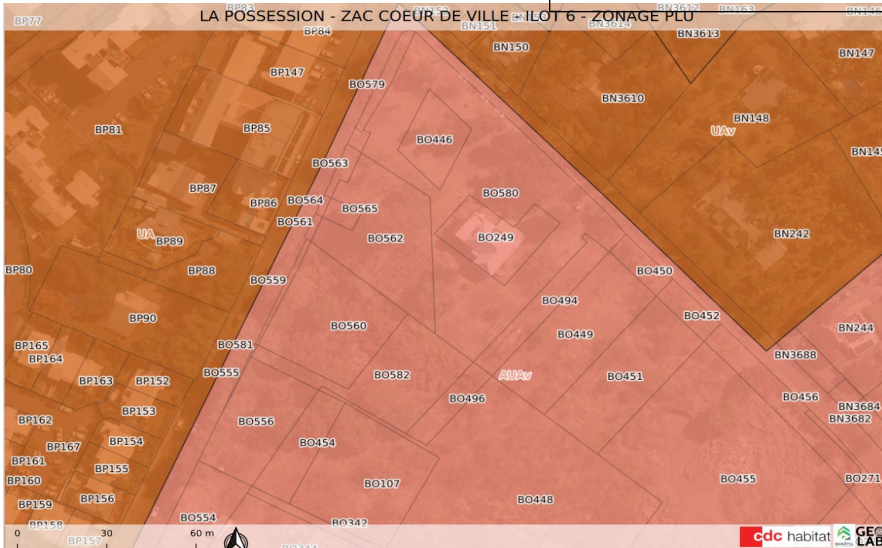
| Commune | Références cadastrales | Adresse précise du bien à évaluer | Surface en m ² |
|---------------|------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| LA POSSESSION | BO 446 | 84 rue Leconte de Lisle | 480 m ² |
| LA POSSESSION | BO 559 | 84 rue Leconte de Lisle | 64 m ² |
| LA POSSESSION | BO 560 | 84 rue Leconte de Lisle | 1436 m ² |
| LA POSSESSION | BO 561 | 84 rue Leconte de Lisle | 26 m ² |
| LA POSSESSION | BO 562 | 84 rue Leconte de Lisle | 1480 m ² |
| LA POSSESSION | BO 563 | 84 rue Leconte de Lisle | 89 m ² |
| LA POSSESSION | BO 579 | 84 rue Leconte de Lisle | 198 m ² |
| LA POSSESSION | BO 580 | 84 rue Leconte de Lisle | 3583 m ² |
| LA POSSESSION | BO 581 | 84 rue Leconte de Lisle | 4 m ² |
| LA POSSESSION | BO 582 | 84 rue Leconte de Lisle | 1141 m ² |
| | | Total | 8 501 m² |

4.4. Descriptif

Il s'agit de terrains non bâtis, relativement plats de forme irrégulière. Les parcelles en forme de bande rectangulaire sont situées en bordure de la rue Leconte Delisle.

Les terrains, non aménagés ni viabilisés, en nature de friches sont tous relativement plats.

Cartographies fournies par le consultant



Photos prises lors de la visite intérieure et extérieure le 29/08/2023 :



4.5. Surfaces du bâti

Néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Les biens immeubles appartiennent à la SEMADER.

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Les biens sont évalués libres de toute occupation et location.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Les parcelles sont classées en totalité en zone indiquée **AUAv** (Cf. Règlement du PLU approuvé le 12/06/2019)

Révision allégée n°1 du PLU au titre de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, approuvée le 15/12/2020 .

Ville de la Possession – Plan Local d'Urbanisme
03 - Règlement

ZONE AUindiciée

Cette zone couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

Les zones AU correspondent aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le SCOT et aux extensions urbaines inscrites au titre du principe de redéploiement du SCOT.

Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes tout en étant compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

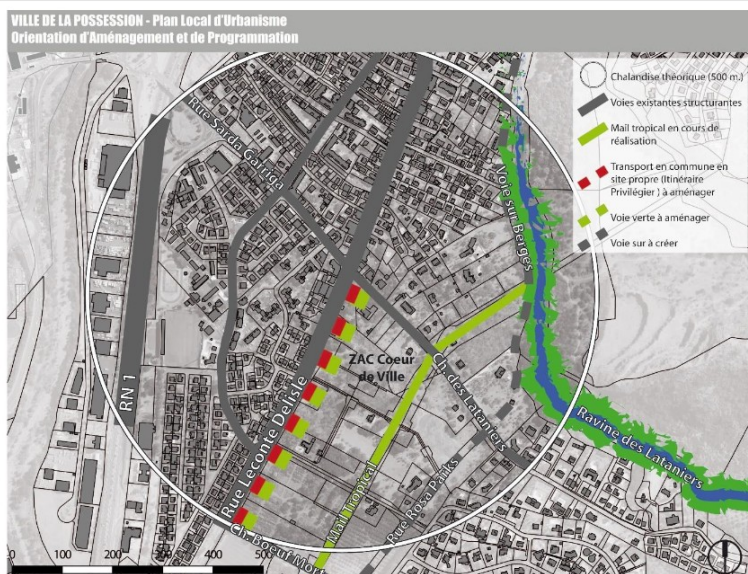
ARTICLE AUINDICEE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation.

Dans la zone **AUAv**, la hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, exception faite des ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) et des installations liées au fonctionnement énergétique des bâtiments, est définie par îlot opérationnel de la manière suivante :

| Ilot | Hauteur maximale autorisée | Hauteur supplémentaire admise sur 30% de l'emprise au sol des constructions | |
|-------------------|----------------------------|---|---|
| Ilot 3B3 | 15 mètres | 18 mètres | Se reporter également aux dispositions spécifiques prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation |
| Ilot 4A | 21 mètres | - | |
| Ilot 4A1 | 21 mètres | 24 mètres | |
| Ilot 4B | 15 mètres | 18 mètres | |
| Ilot 5A | 12 mètres | 15 mètres | |
| Ilot 5A1 | 9 mètres | 12 mètres | |
| Ilot 5AB | 6 mètres | - | |
| Ilot 7C | 10 mètres | - | |
| Ilots 8D/13/14 | 10 mètres | 13 mètres | |
| Ilot 7D | 16 mètres | 19 mètres | |
| Ilots 8C/12A | 16 mètres | 22 mètres | |
| Ilot 6b | 19 mètres | - | |
| Ilots 7A/7B/8A/8B | 22 mètres | 28 mètres | |
| Ilot 9 | 25 mètres | - | |

2.2.2. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la ZATT sur le secteur Cœur de Ville



Sont concernées par l'ER 18 - Création d'un espace public, avec voirie et équipements administratifs et culturels

6.2. Date de référence et règles applicables

Néant

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

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

8 - 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 en zone AUav 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 décembre 2020 à juin 2023, dans un périmètre de 3 km autour du bien à évaluer, d'une surface comprise entre 1 000 m² et 10 000 m² :



Périmètre géographique : Adresse inconnue (x:-20.933144999999999; y:55.335129999999999) - 3000 m autour
Référence cadastrale : 97 408 / 000 BO 0446
Période de recherche : De 12/2020 à 06/2023
Caractéristiques du bien : Non bâti
Surface : De 1000 à 10000 m²

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

La requête sous PATRIM indique 4 transactions à titre onéreux.

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 en m ² en AUav – commune de La Possession | | | | | | | | | |
|--|-----------------------|--|--------------------------|---------------|-----------------------------------|------------|---------------------|----------------------------|--|
| TC n° | Ref. enregistrement | Ref. Cadastres | Adresse | Date mutation | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix/m ² | Zonage au PLU | Observations |
| 1 | 9744P31 2023P05428 | 8//BR/176//203 | CHE DU BOEUF MORT | 05/04/2023 | 8169 | 1 372 000 | 167,95 | AUav (BR 203) – N (BR 176) | acte non encore oublié – avis des Domaines du 4/07/2021 : 208 € / m ² en AUav |
| 2 | 9744P31 2022P11121 | 8//BM/88// | 26 RUE EVARISTE DE PARNY | 01/08/2022 | 1880 | 342 000 | 181,91 | UA (98%) - N (2%) | parcelle de TAB acquise par l'EPFR – convention de portage pour la commune |
| 3 | 9744P31 2021P00403 | 8//BO/ 561//446//580// 563//579//562 | 84 RUE LECONTE DE LISLE | 23/12/2020 | 5856 | 1 176 300 | 200,87 | AUav (100%) | acquisition par l'EPFR convention de portage – repreneur la SEMADER acquisition partielle en vue de l'opération Kanopée puis cession totale à la SEMADER en vue de la ZAC Coeur de Ville |
| 4 | 9744P31 2020P07937 | 8//AB/ 264//263//262 | 18 IMP MOURONGUE | 10/12/2020 | 1276 | 320 000 | 250,78 | UB c | TAB – lotissement Grand Natte |

Observations :

- Concernant le TC n°1, deux parcelles classées en zonage mixte Auav et N, une évaluation des Domaines a été déjà réalisée. L'étude de prix pour la partie en zone Auav (BR 203) a abouti au prix de 208 € le m² (avis n° 2022-97408-39663 du 04/07/2022). L'acte de vente n'est pas encore publié.

- Les TC n°2 et 4 sont écartés, au motif que les zonages au PLU sont différents et donc non comparables à l'îlot 6 classé en secteur AUav du PLU.

- Quant au TC n°3, une vente relative à l'acquisition par la SEMADER des mêmes parcelles à évaluer dans la présente étude. Ces biens immeubles ont été acquis au prix de 200,87 le m² en date du 23/12/2020.

POUR MEMOIRE, ci-après deux cessions portant sur de grandes parcelles en zone Uav, de grande superficie, vendues à des prix similaires. Toutefois, leurs ventes ayant été conclues il y a plus de 5 ans (2018), elles ne peuvent être ici retenues.

| Date mutation | Ref. enregistrement | Ref. Cadastres | Commune | Adresse | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix/m ² | Urbanisme | Observations |
|---------------|-----------------------|----------------|---------------|-------------------|-----------------------------------|------------|---------------------|-----------|---|
| 04/01/2018 | 9744P31 2018P00701 | 8//BO/417// | LA POSSESSION | CHE DU BOEUF MORT | 2013 | 422 600 | 209,94 | Uav | Cession TAB entre particuliers et une SCCV – ZAC Coeur de ville |
| 25/09/2018 | 9744P31 2018P06014 | 8//BO/413// | LA POSSESSION | CHE DU BOEUF MORT | 2254 | 450 800 | 200 | Uav | Cession TAB entre particuliers et une SCCV - ZAC Coeur de ville |

D'autres cessions de biens immeubles faites par l'équipe préfectorale de la ZAC Coeur de Villes ont été obtenues lors de précédentes évaluations, en secteurs Uav et Auav :

| Valeur vénale – Biens non bâtis – zone AUav | | | | | | | | | | |
|---|---------------|-----------------------|--------------------------|---------------|--------------------------|-----------------------------------|------------|--------------------------|-----------|---|
| N | Date mutation | Ref. enregistrement | Ref. Cadastreales | Commune | Adresse | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix/m ² | Urbanisme | Observations |
| 1 | 27/03/2019 | 9744P31 2019P02157 | 8//BO/257//255//253//251 | LA POSSESSION | CHE DU BOEUF MORT | 3299 | 857 740 | 260 | Uav | Cessions de TAB entre SEMADER et commune. La vente concerne un BIEN classé en emplacement réservé au PLU pour la création d'un groupe scolaire. |
| 2 | 27/05/2020 | 9744P31 2020P02814 | 8//BO/300// | LA POSSESSION | CHE DU BOEUF MORT | 4193 | 838 600 | 200 | Uav | cession TAB entre particuliers et une SCCV - ZAC Coeur de ville- formant l'ilot 11D de la ZAC Coeur de Ville |
| 3 | 23/02/2018 | 9744P31 2018P01647 | 8//BO/329//311 | LA POSSESSION | 100 RUE LECONTE DE LISLE | 2518 | 543 696 | 215,92 | AU av | cession TAB entre sociétés - terrain dénommé "Ilot 10C" dans le périmètre de la ZAC Coeur de Ville |
| | | | | | | | | prix en zone Uav | 230,00 | |
| | | | | | | | | prix en zone AUav | 215,92 | |

Il ressort de la requête que les cessions ont comme points communs :

- de correspondre à des parcelles ou ensemble de parcelles d'une superficie supérieure à 1 500 m²,
- en majorité des parcelles de terrains à vocation constructible situées dans le périmètre de la ZAC Coeur de Ville de La Possession, Chemin Boeuf Mort,
- Quant au secteur Uav du PLU, on aboutit à une moyenne de prix de 230 €/m² (260 € + 200 €)

Les termes de ventes relatifs au zonage AUav forment une moyenne de prix de 208,39 €/m² (200,87 € + 215,92 €), en particulier de terrains situés dans le secteur de la ZAC Coeur de Ville.

Il sera ainsi retenu le prix moyen au m² de 208,39 € le m² arrondi à 208 € le m² pour le zonage en Auav.

Surface du terrain : 8 501 m²

Prix /m² retenu : 208 € x 8 501 m² = 1 768 208 €

Total : 1 768 208 € arrondie à 1 768 000 €

⇒ **Valeur vénale des deux parcelles : 1 768 000 €**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – 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 **1 768 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **10 %** portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 1 944 800 €.

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, 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 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,
Le Responsable de la division du Patrimoine



Alban MARNIER
Inspecteur principal des Finances Publiques