

Direction Générale des Finances Publiques

Le 01/09/2025

Direction régionale des Finances Publiques de La Réunion

Division de la gestion publique locale et hospitalière  
Mission évaluations domaniales - Pôle d'évaluation domaniale

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

mél. : [drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

**POUR NOUS JOINDRE**

Sandra SERIACARUPIN-DELATTRE

Courriel : [sandra.seriacaroupin-delattre@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:sandra.seriacaroupin-delattre@dgfip.finances.gouv.fr)

Références :

Réf. DS : 25475661

Réf. OSE : 2025-97408-54663

Le Directeur régional  
des Finances publiques de

à

Commune de La Possession

## 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 des biens :*

Parcelles cadastrées : AP 1003 (681 m<sup>2</sup>) - AP 1004 (405 m<sup>2</sup>) - Des terrains à bâtir

*Adresse des biens :*

Rue Jean Albany  
97419 LA POSSESSION

*Valeur vénale :*

**413 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

***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 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Anne VALLAIS  
référence interne : néant

## 2 - DATES

de consultation :	23/07/2025
	23/07/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Du bureau
du dossier complet :	29/08/2025

## 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

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition de parcelles constructibles dans le cadre du traité de la ZAC Moulin Joli - Evaluation de la valeur vénale des parcelles de terrain à bâtir *dans le cadre de la ZAC dont l'échéance est fixée actuellement à décembre 2026, avec une prolongation en cours jusqu'en mars 2028.*

**Projet envisagé par le consultant :** « Dans le cadre du programme de la ZAC est la construction de logements sur ces parcelles. »

**Prix négocié :** non indiqué

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

L'évaluation porte sur une unité foncière formée par les parcelles référencées **Section AP Numéros 1003 et 1004**, d'une contenance cadastrale totale de **1 086 m<sup>2</sup>**, situées dans une zone urbanisée, à Moulin Joli, sur le territoire de la Commune de La Possession.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

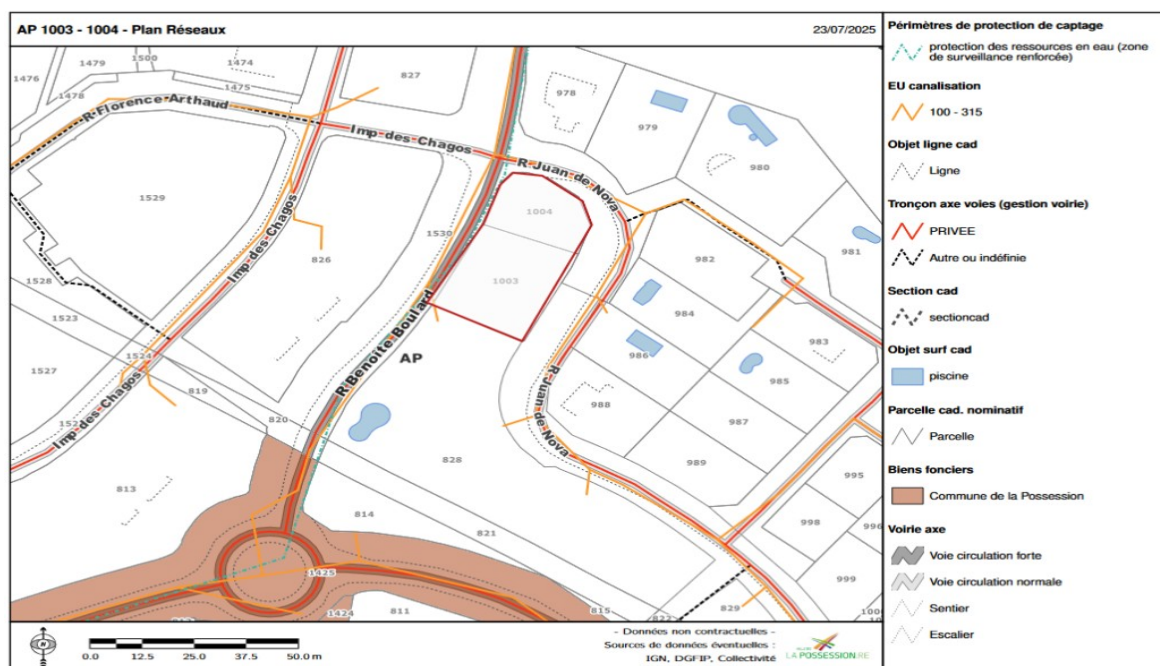
## 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien se trouve dans un quartier de Moulin Joli à forte fréquentation, accessible à partir de la rue Jean Albany.

L'environnement comprend des immeubles d'habitation, certaines de construction récente (secteur en développement), le collège Jean Albany, le groupe scolaire Eloi Julienon, ainsi que des commerces et des services...

Tous les réseaux sont ici desservis (électricité, voiries, eaux usées).

### Plan de réseaux fourni par le consultant :



## 4.3. Références Cadastreales

Les immeubles sous expertise figurent au cadastre de la ville sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
LA POSSESSION	AP 1003 AP 1004	Rue Jean Albany	681 m <sup>2</sup> 405 m <sup>2</sup>	Terrains à bâtir
TOTAL			1 086 m <sup>2</sup>	

## 4.4. Descriptif

Les terrains à bâtir disposent d'un emplacement favorable dans le quartier de Moulin Joli, accédant directement à la voie publique.

De forme irrégulière, les parcelles se trouvent à l'intersection des rues Juan de Nova et Benoîte Boulard. Les biens sont entourés de constructions individuelles et collectives.

Le secteur de Moulin Joli fait partie du périmètre de la ZAC de Moulin Joli.

## 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 SEDRE.

### 5.2. Conditions d'occupation actuelle

Le bien est évalué libre de toute occupation et location.

## 6 - URBANISME

**Les parcelles AP 1003-1004** sont classées en totalité dans le zonage UA du PLU de la commune de La Possession - Cf. Règlement approuvé le 12/06/2019

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

### ZONE UA

*Cette zone correspond aux bas de La Possession dont le tissu urbain doit évoluer en privilégiant une densification harmonieuse, cette partie de la ville étant la mieux desservie par les transports en commun et les divers réseaux. La mixité fonctionnelle et la mixité des formes urbaines sont affirmées.*

*La zone UA comprend quatre secteurs spécifiques :*

- le secteur **UAa**, correspondant à la zone située le long de la RN1.

<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>	<b>HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</b>
<p><b>7.1 - Définition</b></p> <p>Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques (entre deux unités foncières contiguës).</p> <p><b>7.2 - Règle générale</b></p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur deux limites séparatives, sur une seule ou en retrait. Les constructions ne peuvent excéder 18 mètres de linéaire au total cumulé sur la limite séparative. L'implantation sur l'angle de deux limites séparatives contiguës est interdite et un espace libre égal ou supérieur à 5 mètres doit être réalisé entre la construction et l'angle des deux limites séparatives.</p> <p>En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la façade concernée (H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p>	<p>A l'exception des secteurs UAa, UApsfr2, UAm et UAv, la <b>hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres au faitage</b>.</p> <p>Une hauteur supplémentaire est admise à condition que les niveaux situés à partir de 16 mètres soient implantés en retrait de deux mètres minimum par rapport au nu de la façade sur rue et des limites séparatives. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction est de 19 mètres.</p> <p>Une hauteur supplémentaire est encore admise sur 30% de l'emprise de la construction à condition que les niveaux situés à partir de 19 mètres soient implantés en retrait de deux mètres minimum par rapport au nu de la façade sur rue et des limites séparatives de l'étage compris entre 16 mètres et 19 mètres. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction est de 22 mètres.</p>	<p>A l'exception des secteurs UAm et UAv, <b>au minimum 35% de la superficie totale de l'unité foncière</b>, porté à 40% minimum en secteur UApsfr2, doit être traité en espace perméable :</p> <p>1 soit planté intégralement en pleine terre comprenant au minimum trois strates, arborescente, arbustive et herbacée,</p> <p>2 soit avec une plantation en pleine terre comprenant au minimum trois strates, arborescente, arbustive et herbacée sur au moins 25% de la superficie totale de l'unité foncière auquel s'ajoute au minimum 10% de traitement végétalisé éco-aménageable calculé par coefficient de biotope par surface équivalente à un espace de pleine terre :</p> <p>3 0,7 pour les espaces vert sur dalle avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 80 cm ;</p> <p>4 0,7 pour les toitures végétalisées extensives ;</p> <p>5 0,5 pour la végétalisation des façades par systèmes de jardinières extensifs et/ou murs végétalisés</p>

Autres :

- Parcelles incluses dans le périmètre de protection des ressources en eau (FORAGE FR1)
- Les parcelles ne sont pas impactées par le Plan de prévention des risques naturels.

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

### 7.1 Principes

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

### 7.2 Déclinaison

Néant

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

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> d'un terrain non bâti en zone UA (outil PATRIM) :

1) Une recherche est effectuée à partir de l'outil « PATRIM - Estimer un bien » (outil accessible au public) :

Estimer un bien - Résultat de la recherche	
<b>Rappel des critères de recherche</b>	
<b>Périmètre de recherche</b>	
Adresse 5 Rue Juan de Nova, 97419, La Possession correspondant à la référence cadastrale : 97 408 / 000 AP 1003	
Périmètre géographique : 1000 m autour	
<b>Période de recherche</b>	
De 02/2022 à 02/2025	
<b>Caractéristiques du bien</b>	
Non bâti	
Surface du terrain : de 100 à 2000 m <sup>2</sup>	

La recherche aboutit au résultat suivant : 9 termes de vente répondant aux critères sélectionnés et qui doivent faire l'objet d'un retraitement (analyse des actes de vente, nature et caractéristiques des biens) :

Recherche du prix au m <sup>2</sup> - Terrains à bâtir- zonage UA - Secteur de Moulin Joli - Commune de La Possession											
TC n°	Date mutation	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total TTC	Prix total HT	Prix TTC/m <sup>2</sup>	Prix HT/m <sup>2</sup>	zonage au PLU	Observations
1	05/05/2022	9744P31 2022P06375	8//AP/1491//	RUE JEAN ALBANY	382	155 906	144 780	408	379,01	AUBm	Cessions de terrains à bâtir – SEDRE et diverses sociétés immobilières privées – TAB dans le périmètre ZAC "MOULIN JOLI" – des lots de l'OPERATION CORCE ROUGE 1 – prix comprenant la TVA
2	06/07/2022	9744P31 2022P09249	8//AP/1488//	RUE JEAN ALBANY	305	124 807	115 900	409	380,00	AUBm	
3	04/08/2022	9744P31 2022P10844	8//AP/1486//	RUE JEAN ALBANY	308	126 035	117 040	409	380,00	AUBm	
4	19/01/2023	9744P31 2023P01280	8//AP/1494//	RUE JEAN ALBANY	372	152 224	141 360	409	380,00	AUBm	
5	15/12/2023	9744P31 2023P16713	8//AP/1489//	RUE JEAN ALBANY	499	204 193	189 620	409	380,00	AUBm	
6	15/12/2023	9744P31 2023P16759	8//AP/1492//	RUE JEAN ALBANY	484	159 536	148 200	330	306,20	AUBm	TAB 84 m <sup>2</sup> impactés par la zone R1 et 104 m <sup>2</sup> par la zone B2u du PPR,
7	30/01/2024	9744P31 2024P01983	8//AP/1487//	RUE JEAN ALBANY	411	168 183	168 183	409	409,20	AUBm	
8	19/04/2024	9744P31 2024P05991	8//AP/1496//	RUE JEAN ALBANY	370	151 405	140 600	409	380,00	AUBm	
9	28/02/2022	9744P31 2022P02846	8//AP/1481//	1 RUE MAUD FONTENOY	332	135 856	126 160	409	380,00	AUBm	

La valeur dominante est de 380 €/m<sup>2</sup> hors taxe pour des terrains à bâtir, cédés par la SEDRE à des sociétés privées, des lots de l'opération Corge Rouge 1, en zone AUBm, située à proximité immédiate des deux parcelles à estimer au sein de la ZAC Moulin Joli.

**2 - Une recherche précédente lors d'une étude de prix de terrains à bâtir en secteur UA, en centre-ville, de cessions réalisées entre mai 2021 et mai 2024, avec un prix moyen par m<sup>2</sup> de 361,23 € HT :**

<b>Recherche du prix en zone UA - commune de La Possession - terrains à bâtir</b>									
TC n°	Date mutation	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>		
3	16/06/2022	9744P31 2022P08198	8//BO/610//	100 RUE LECONTE DE LISLE	347-354	165000- 152073,73 € HT	475,5- 429,59	Uav	périmètre de l'Ilot 11 D de la ZAC « CŒUR DE VILLE » ER 26 de la rue Grande Montagne -superficie réelle de 354m <sup>2</sup> - lotissement LES BADAMIERS.
4	19/08/2022	9744P31 2022P11818	8//BO/ 607//605	100 RUE LECONTE DE LISLE	344-349	150000- 138248,85 € HT	436,05- 396,13	Uav	terrain à bâtir d'une superficie réelle de 349 m <sup>2</sup> en ce compris une bande de recul de 72 m <sup>2</sup> hors clôture, aménagée en espace vert et accès parcelle. Ayant un accès direct à la voie publique.- lotissement LES BADAMIERS
8	04/05/2021	9744P31 2021P03786	8//BN/3680//	11 RUE LECONTE DE LISLE	640	250 000	390,63	UA	cession particuliers / EPFR –terrain à bâtir sur lequel il existe une construction en bois sous toles à l'état de ruine, impropre à tout usage et destinée à être démolie.
9	17/12/2021	9744P31 2021P11222	8//BL/172//	6 CHE VALENTIN ABRAL	781	225 000	288,09	UA	Cession commune/SCCV - parcelle de terrain à bâtir - acte de vente en l'état futur d'achèvement, obligation pour l'acquéreur de louer la résidence qui sera édifiée - Maison relais de 23 logements de type 1, à la société « ALLONS DEOR ».
10	03/08/2020	9744P31 2020P04526	8//BM/56//	3 RLE DE LA POSTE	812	245 000	301,72	UA	cession particuliers / EPFR –terrain à bâtir, plusieurs constructions en très mauvais état, impropres à tout usage en l'état, comprenant une maison d'habitation construite en bois sous tôle de plus de 30 ans le tout à démolir
						<b>prix moyen/m<sup>2</sup></b>	<b>361,23</b>		

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

**En comparaison de la zone UA avec la zone AUBm** qui 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. La zone AUBm, correspondant à un secteur spécifique de la ZAC Moulin Joli, intègre les espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le SCOT.

**La hauteur maximale** des constructions est fixée à R+3. Tandis que la hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,50 mètres.

**EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**, les Espaces libres et espaces perméables, les dispositions prévoient :

A l'exception d'une prescription contraire édictée par les arrêtés de déclaration d'utilité publique en lien avec un périmètre de protection induit par la présence d'un ouvrage de captage, au minimum 25% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace perméable planté en pleine terre comprenant au minimum trois strates, arborescente, arbustive et herbacée.

Au minimum :

- 1 50% des espaces perméables doivent être réalisés en un seul tenant,
  - 2 30% de la marge de recul entre la voie et la construction doit être traitée en espace perméable planté en pleine terre,
- 50% des surfaces extérieures aménagées en voirie, accès et stationnement doivent être traitées de façon perméable. La moitié de ces espaces peut être comptabilisée dans le calcul des 25% minimum obligatoire de la superficie totale de l'unité foncière à traiter en espace perméable.



*En cas de réalisation d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> générée dans le cadre d'un programme de logements, d'une opération d'ensemble, d'un lotissement ou permis de construire valant division, une aire de jeux et de loisirs doit être prévue sur une surface d'au moins 50 m<sup>2</sup>. Cette aire doit être accolée à la partie de terrain réservée à l'aménagement des 50 % d'espaces perméables minimum obligatoires d'un seul tenant.*

De plus, les cessions restituées à partir de PATRIM, sont relatives à des terrains situés à moins de 300 mètres des parcelles à estimer :



Après retraitement et analyse des actes de vente, les TC obtenus correspondent tous à des terrains à bâtir, classés en secteur AUBm, car faisant partie bien qu'étant des terrains à bâtir du secteur spécifique de la ZAC Moulin Joli. Le prix dominant est de 380 € le m<sup>2</sup> (HT). Aucun terme n'a été obtenu en zone UA à proximité des terrains concernés.

En comparaison avec des cessions en zone UA, généralement des terrains que l'on retrouve en centre-ville, le prix moyen au m<sup>2</sup> s'élève à 361,23 €.

La fourchette de prix demeure relativement homogène.

## **2) Sur les termes de référence retenus :**

Ainsi, sera retenu 380 € le m<sup>2</sup>, car les cessions obtenues dans le secteur de Moulin Joli et faisant partie de la ZAC (les parcelles AP 1003 et 1004 feront l'objet d'une acquisition amiable auprès de la SEDRE après la fin de traité de la ZAC), des parcelles de terrains à bâtir, situées à proximité.

Il convient de rappeler que le zonage UA du PLU est celui qui dispose d'un potentiel de constructibilité le plus favorable comparativement aux autres secteurs en U du PLU.

Le prix moyen retenu est 380 € HT le m<sup>2</sup>.

Surface du terrain nu en UA : 1 086 m<sup>2</sup>

Prix moyen de 380 € / m<sup>2</sup>

soit : 1 086 m<sup>2</sup> x 380 € = 412 680 €

La valeur des parcelles de terrain nu est estimée en l'espèce à : 412 680 €, arrondie à 413 000 €.

**Valeur vénale du bien : 413 000 €.**

## 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 **413 000 €**.

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 454 300 €.

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.

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,  
L'évaluatrice,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'S. Delattre', with a stylized flourish at the end.

Sandra SERIACAROU PIN-DELATTRE  
Inspectrice des Finances Publiques