

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Audrey VILDEMAN
vos références internes : Opération MJ/ RHI Rivière des Galets - Opération Mantaly

2 - DATE

de consultation :	10/09/2024
de réception :	10/09/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	24/09/2024
du dossier complet :	24/09/2024

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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Évaluation de la valeur vénale des parcelles de terrains nus - Opération Mantaly - ZAC Moulin Joli - concession d'aménagement avec la SEDRE - Les travaux de viabilisation ont démarré.

Il s'agit ici du **Secteur « Mantaly » - Lotissement de 37 lots à bâtir sur les dites parcelles.**

Cet îlot se situe dans la continuité du secteur « Corce rouge ».

« Le lotissement « Mantaly » se compose de 37 lots qui sont vendus libres, issus d'une division de parcelles dans une zone d'aménagement concerté, un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation : AP 1070-1073-1490.

Les lots qui seront vendus à des particuliers constitueront une zone résidentielle, en particulier un lotissement à mixité sociale (immeubles sociaux et intermédiaires). Les constructions seront à usage d'habitations individuelles et collectives.

Calendrier : « livraison des travaux courant octobre 2024 ».

Prix de cession : « Le prix de vente affiché est de 438 €/m² HT (CRAC 2022) ».

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

Plan cadastral fourni par le consultant :



Plan de masse et plan parcellaire fournis par le consultant :



Plan masse de la ZAC – Localisation du lotissement Mantaly



4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Situées dans le secteur de Moulin Joli, l'ensemble immobilier formé par les parcelles référencées **AP 1070** (16 916 m²) - **AP 1073** (878 m²) - **AP 1490** (10 061 m²), disposent d'une superficie totale de **27 855 m²**.

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

Les biens immeubles se trouvent dans une zone urbanisée de la commune.

Les terrains sont accessibles par l'avenue de La Palestine et Impasse des Chagos.

D'autres opérations de construction au sein de la ZAC Moulin Joli se trouvent très proches, où sont implantées principalement des habitations à usage collectif et individuel.

Les parcelles sont à quelques mètres de la Ravine Balthazar.

Le nouveau lotissement Mantaly se trouve à proximité immédiate du groupe scolaire Eloi Julienon, entre les collèges Manuel Texeira Da Motta et Jean Albany.

Tous les réseaux sont desservis après aménagements/viabilisation.

Réseaux : VRD et viabilisations réalisées par l'aménageur la SEDRE.

4.3. Références Cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
LA POSSESSION	AP 1070	Moulin Joli	16 916 m ²	terrain à bâtir - viabilisé
LA POSSESSION	AP 1073	Moulin Joli	878 m ²	terrain à bâtir - viabilisé
LA POSSESSION	AP 1490	Moulin Joli	10 061 m ²	terrain à bâtir - viabilisé
TOTAL			27 855 m²	

4.4. Descriptif

L'évaluation porte sur les parcelles de divers lots de terrains à bâtir figurant dans le lotissement Mantaly figurant dans le périmètre de la ZAC Moulin Joli. Les parcelles correspondent à des terrains nus sans encombrement, de superficie inférieure à 500 m².

Le jour de la visite, il est constaté que les terrains légèrement en pente, demeurent viabilisés, les lots déjà délimités ainsi que les aménagements VRD réalisés (accès bitumés).

Aucune parcelle n'est impactée par le Plan de prévention des risques naturels.

Photos prises le jour de la visite : le 24/09/2024



4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues)
néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Les biens immeubles appartiennent à la SEDRE.

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

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.

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

Emprise au sol des constructions	La Hauteur maximale	Adaptation au sol
<i>L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60% de l'unité foncière.</i>	<i>Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un aléa moyen d'inondation et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée au-dessus de la côte de référence au sens du Plan de Prévention des Risques en vigueur. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais, à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.</i> <i>La hauteur maximale des constructions est fixée à R+3.</i> <i>La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,50 mètres.</i>	<i>Dans le cas de terrains en pente, la construction doit s'adapter au sol et non l'inverse. Les constructions de plain-pied usant de piliers ou de terrassements excessifs sont interdites. La conception de bâtiments à étages, à petite emprise au sol et à terrassements modérés est recommandée (voir illustrations dans les annexes du règlement).</i>

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 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 à partir du Fichier Immobilier en zone AUBm :

Des cessions de terrains non bâtis, figurant également dans le périmètre de la ZAC Moulin Joli ont été trouvées.

Les termes de comparaison obtenus sont retraités à partir des actes de vente portant sur les cessions déjà publiées et enregistrées au Service de la Publicité Foncière.

Ils figurent dans le tableau synthétique ci-après :

TC n°	REFERENCES CADASTRE	DATE	M2	ZONAGE	PRIX TTC	Prix TTC/m ²	PRIX HT	Prix HT/m ²	Observations
1	408000AP1489	20231215	499	AUBm (100 %)	204 193	409	189 620	380,00	Cession SEDRE / privés – parcelle de terrain à bâtir – lot n° C5 de l'OPERATION CORCE ROUGE 1 - ZAC Moulin Joli
2	408000AO1759	20231026	528	AUBm (100 %)	217 694	412	200 640	380,00	Cession SEDRE / privés – parcelle de terrain à bâtir – lot n° 43 de L'opération dénommée JULES JORON 3 -ZAC Moulin Joli
3	408000AO1715 - 408000AO1707	20230321	521	AUBm (100 %)	193 327	371	178 182	342,00	Cession SEDRE / privés – parcelle de terrain à bâtir – lot n°34 du lotissement "OPERATION JULES JORON 2"-ZAC Moulin Joli
4	408000AP1494	20230119	372	AUBm (100 %)	152 224	409	141 360	380,00	Cession SEDRE / privés – parcelle de terrain à bâtir – lot n°32 de l'OPERATION CORCE ROUGE 1-ZAC Moulin Joli – rue Jean Albany
5	408000AP1486	20220804	308	AUBm (100 %)	126 035	409	117 040	380,00	Cession SEDRE / privés – parcelle de terrain à bâtir – lot C7 de l'OPERATION CORCE ROUGE 1-ZAC Moulin Joli – rue Jean Albany
6	408000AP1488	20220706	305	AUBm (100 %)	124 807	409	115 900	380,00	Cession SEDRE / privés – parcelle de terrain à bâtir – lot C6 de l'OPERATION CORCE ROUGE 1-ZAC Moulin Joli – rue Jean Albany
7	408000AP1491	20220505	382	AUBm (100 %)	155 906	408	144 780	379,01	Cession SEDRE / SCI – parcelle de terrain à bâtir – lot n° D8 de l'OPERATION CORCE ROUGE 2-ZAC Moulin Joli – rue Jean Albany
8	408000AP1481	20220228	332	AUBm (100 %)	135 856	409	126 160	380,00	Cession SEDRE / privés – parcelle de terrain à bâtir – lot C1 de l'OPERATION CORCE ROUGE 1-ZAC Moulin Joli – rue Jean Albany
9	408000AP1497	20220131	330	AUBm (100 %)	135 037	409	125 400	380,00	Cession SEDRE / privés – parcelle de terrain à bâtir – lot D5 de l'OPERATION CORCE ROUGE 1-ZAC Moulin Joli – rue Jean Albany
10	408000AP1482	20211216	318	AUBm (100 %)	130 127	409	120 840	380,00	Cession SEDRE / privés – parcelle de terrain à bâtir – lot C9 de l'OPERATION CORCE ROUGE 1-ZAC Moulin Joli – rue Jean Albany
11	408000AP1495	20211129	380	AUBm (100 %)	155 497	409	144 400	380,00	Cession SEDRE / privés – parcelle de terrain à bâtir – lot D6 de l'OPERATION CORCE ROUGE 2-ZAC Moulin Joli – rue Jean Albany
12	408000AO1760	20211025	459	AUBm (100 %)	190 483	415	175 560	382,48	Cession SEDRE / privés – parcelle de terrain à bâtir – lot n°42 de L'opération dénommée JULES JORON 3 -ZAC Moulin Joli
13	408000AP1485	20211025	348	AUBm (100 %)	142 403	409	132 240	380,00	Cession SEDRE / privés – parcelle de terrain à bâtir – lot C3 de l'OPERATION CORCE ROUGE 1-ZAC Moulin Joli – rue Jean Albany
14	408000AO1714	20210823	424	AUBm (100 %)	174 815	412	161 120	380,00	Cession SEDRE / privés – parcelle de terrain à bâtir – lot n°41 du lotissement "OPERATION JULES JORON 2"-ZAC Moulin Joli
15	408000AP1483	20210629	348	AUBm (100 %)	142 403	409	132 240	380,00	Cession SEDRE / privés – parcelle de terrain à bâtir – lot C2 de l'OPERATION CORCE ROUGE 1-ZAC Moulin Joli – rue Jean Albany
16	408000AP1498	20210430	357	AUBm (100 %)	146 086	409	135 660	380,00	Cession SEDRE / privés – parcelle de terrain à bâtir – lot D4 de l'OPERATION CORCE ROUGE 2-ZAC Moulin Joli – rue Jean Albany

8.1.1.b : Recherche complémentaire :

néant

8.2. Analyse et arbitrage du service - valeurs retenues

Seize cessions ont été restituées et sont relatives à des biens non bâtis constituant des lots de la Zone d'Aménagement Concerté Moulin Joli.

Par ailleurs, ces mêmes cessions de parcelles de terrains à bâtir ont été réalisées entre la SEDRE, l'aménageur-vendeur et des particuliers ou des sociétés immobilières.

D'après les actes de vente, l'acquéreur s'engage à affecter le terrain à la construction d'un bien à usage d'habitation.

Les prix de vente comprennent la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge. Il sera cependant retenu uniquement la valeur hors taxe des ventes dans le cadre de l'évaluation immobilière.

De plus, les actes de vente précisent que tous les réseaux sont desservis. Dès lors les terrains viabilisés, aménagés et raccordés aux réseaux obligatoires (fournis en annexe des actes de vente : plan de récolement Réseaux TELECOM, plan de récolement Réseaux EU, plan de récolement Réseaux AEP, plan de récolement Réseaux EP, plan parcellaire, plan de traitement de surface) justifient, au cas d'espèce, de conserver ces termes car comparables aux parcelles à estimer.

Conclusions :

Le prix dominant obtenu lors de l'étude qui ressort est de **380 € hors taxe le m²**. Il servira à déterminer l'ensemble immobilier comprenant les 37 parcelles de l'opération Mantaly.

Calcul :

Surface totale des terrains : 27 855 m²

Prix m² retenu : 380 €/m²

Soit 27 855 m² x 380 €/m² = 10 584 900 €

Valeur vénale : 10 584 900 €, **arrondie à 10 585 000 €**

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 **10 585 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **15 %** portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 12 172 750 €.

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,
Le responsable adjoint de la Division de la gestion
fiscale et des affaires domaniales



Pierre DARRIGADE
Inspecteur principal des Finances publiques