

Direction Générale des Finances Publiques
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 16 février 2024

Le Directeur régional
des Finances publiques de

POUR NOUS JOINDRE

Sandra SERIACARUPIN-DELATRE

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

téléphone : 0693 39 63 19

Références :

Réf. DS : 15661691

Réf. OSE : 2024-97408-00823

à
COMMUNE DE LA POSSESSION

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

[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 : Parcelle bâtie cadastrée AO 579 (211 m²)

Adresse du bien : 6 rue Monseigneur ROMERO
97419 LA POSSESSION

Valeur vénale : **77 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame VILDEMAN Audrey
référence interne : CESS NN AO 579 Mme GRONDIN Belinda

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20240320-13-MARS2024-DE
Date de télétransmission : 04/04/2024
Date de réception en préfecture : 04/04/2024

2 - DATES

de consultation :	08/01/2024
de réception :	08/01/2024
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 :	23/01/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 checked="" 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 de la parcelle de terrain bâti.

Projet de cession envisagé par le consultant : « cession au fils de la propriétaire s'agissant d'un logement LTS ».

Estimation antérieure : néant

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Située dans le quartier de Saint-Laurent, sur le territoire de la commune de La Possession, la parcelle AO 579 correspond à une parcelle de terrain bâtie d'une contenance cadastrale de 211 m².

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

Le bien immeuble se trouve dans une zone résidentielle.

Tous les réseaux sont desservis dans le quartier (accès à la voie publique, électricité, eau).

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

4.3. Références cadastrales

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20240320-13-MARS2024-DE
Date de réception en préfecture : 04/04/2024
Date de réception préfecture : 04/04/2024

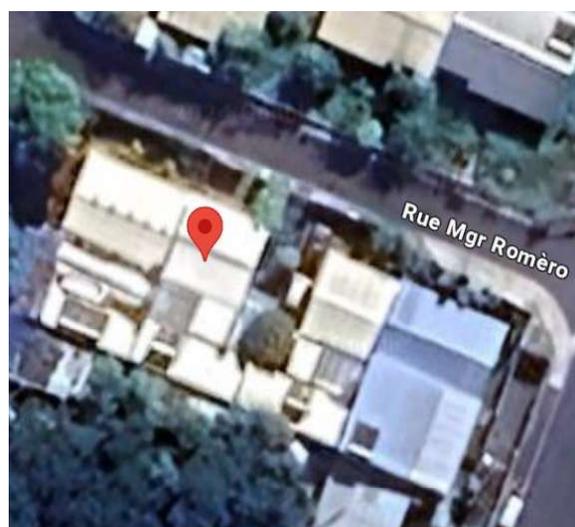
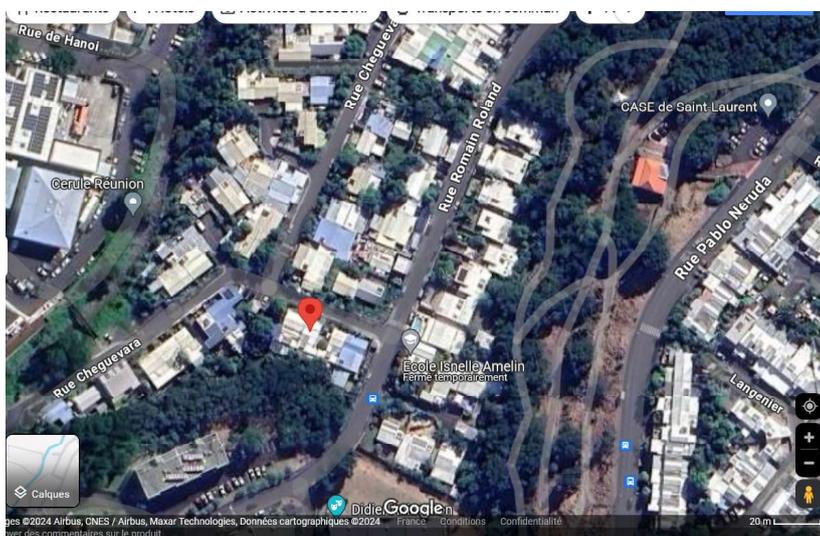
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu dit	Superficie	Nature réelle
La Possession	AO 579	6 rue Monseigneur ROMERO	211 m ²	Maison

4.4. Descriptif

Le bien à estimer porte sur une construction à usage d'habitation, type LTS, édifiée en 1987, d'une surface habitable de 55 m², comprenant 3 pièces et une terrasse de 14 m².

La visite n'a pu être effectuée compte tenu de la situation de l'occupante. Dès lors, le bien sera évalué sans photo ni visite.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le propriétaire est la commune de La Possession.

5.2. Conditions d'occupation

Il est actuellement occupé par Madame GRONDIN Bélinda Evelyne
Le bien sera cependant évalué libre de toute occupation et location.

6 - URBANISME

La parcelle AO 579 est classée dans le zonage UAp_{sfr}2 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.
- le secteur **UAm**, correspondant à la zone la plus dense de la ZAC Moulin Joli.
- le secteur **UA_v**, pour l'opération d'aménagement « Cœur de Ville ». Ce secteur est divisé en plusieurs îlots opérationnels pour lesquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont fixées.
- le secteur **UA_{sfr}2**, correspondant à la zone située au sein du périmètre de protection rapprochée du Puits Samy hors zone critique et / ou du forage FR2.

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

Méthode comparative selon les données obtenues comparées avec les déclarations au Service du Cadastre.

Accuse de réception en préfecture
974-219740081-20240320-13-MARS2024-DE
Date de télétransmission : 04/04/2024
Date de réception préfecture : 04/04/2024

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFiP et critères de recherche – Termes de comparaison

Une recherche est effectuée à partir de l'outil « PATRIM - Estimer un bien », outil interne avec les critères de recherche saisis ci-dessous :

Estimer un bien - Résultat de la recherche

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse 6 r monseigneur romero, 97419, La Possession correspondant à la référence cadastrale : 97 408 / 000 AO 0579

Périmètre géographique : 3000 m autour

Période de recherche

De 01/2020 a 12/2022

Caractéristiques du bien

Maison de 50 à 80 m²

Période de construction : de 1987 à 1995

La recherche aboutit au résultat suivant : 13 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 prix / m² - maisons type LTS - plus de 30 ans - commune de La Possession

TC n°	Date mutation	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Année construct.	Surface terrain	Surface habitable	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Surf garages/parkings	Surf terrasses	Observations
1	30/08/2021	9744P31 2021P07251	8//AT/682//	33 RUE AMBANJA	1995	560	75	279 595	3727,93	0	13	prix élevés par rapport au bien à estimer – superficie du terrain supérieure au bien à estimer
2	17/03/2020	9744P31 2020P02144	8//AN/737//	11 RUE DANIEL PONGERARD	1991	422	66	306 000	4636,36	28	18	
3	21/02/2020	9744P31 2020P01574	8//AT/615//	13 RUE DE LA DISTILLERIE	1992	548	80	278 500	3481,25	30	18	
4	16/11/2020	9744P31 2020P06609	8//AO/247//	3 RUE HERVE JUVENAL	1987	450	78	335 000	4294,87	0	18	
5	26/01/2022	9744P31 2022P01384	8//AO/1816//	18 RUE LEON LEPEVANCHE	1987	410	76	200 000	2631,58	0	18	
6	21/10/2021	9744P31 2021P08311	8//AN/609//	31 RUE PABLO NERUDA	1987	713	70	300 000	4285,71	0	23	
7	10/11/2022	9744P31 2022P16499	8//AT/434//	24 RUE ROBESPIERRE	1990	286	60	275 000	4583,33	0	0	
8	21/10/2021	9744P31 2021P09099	8//AO/ 516//465	RUE PABLO NERUDA	1993	195	73	115 000	1575,34	0	0	parcelle de terrain bâtie ensemble les constructions y édifiées comprenant : Quatre chambres, trois pièces,
9	03/10/2022	9744P31 2022P14115	8//AO/477//	RUE PABLO NERUDA	1993	313	61	150 000	2459,02	0	0	parcelle de terrain bâtie, sur laquelle est édifiée, d'après titre, une construction à usage d'habitation "L.E.S." de type T4 + Varangue.
10	31/01/2020	9744P31 2020P01240	8//AT/458//	9 RUE ROBESPIERRE	1990	309	65	113 333	1743,58	0	0	groupe d'habitations "LES CAFEIERS", construction maison d'habitation en béton et bois sous toiles, comprenant : un séjour / cuisine, deux (2) chambres,
11	11/05/2022	9744P31 2022P06588	8//AO/584//	51 RUE CHE GUEVARA	1987	192	64	83 238	1300,59	0	14	groupe d'habitations "63 L.T.S. ZAC SAINT LAURENT"-construction de type F5/P
12	11/03/2020	9744P31 2020P01934	8//AO/447//	RUE PABLO NERUDA	1993	166	78	98 100	1257,69	0	0	parcelle de terrain sur laquelle existe une maison type L.E.S. T6
13	05/05/2021	9744P31 2021P03613	8//AO/507//	9000 P RUE PABLO NERUDA	1993	140	62	80 000	1290,32	0	9	parcelle de terrain bâtie, sur laquelle est édifiée, d'après titre, une construction à usage d'habitation "L.E.S." de type T4 + Varangue - groupe d'habitations "CITE ANCHAIN"

prix moyen/m² 1433,50

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740081-20240320-13-MARS2024-DE
Date de télétransmission : 04/04/2024
Date de réception préfecture : 04/04/2024

1) Sur les termes écartés :

- Après analyse, les TC n°1 à 7 sont écartés en raison de leur assiette foncière non comparable à la parcelle AO 579 ainsi que leur prix de vente plus élevé.

- Le TC n°9, bien qu'étant un logement type L.E.S., son prix de vente s'écarte des autres prix restitués pour des biens similaires.

2) Sur les termes de référence retenus :

Les termes qui sont conservés portent sur des maisons correspondantes au bien à estimer, tant sur l'année de construction, l'assiette foncière, le descriptif au Cadastre ainsi que leur surface habitable. De plus, leur prix au m² demeure homogène.

Enfin, quatre termes de comparaison sur cinq se trouvent dans la même section cadastrale AO. Ces biens qui sont en l'espèce conservés appartiennent à des groupes d'habitation situés à proximité immédiate de la parcelle AO 579.

Ainsi, le prix moyen retenu est 1 433,50 €, arrondi à **1 400 € le m²** (notamment eu égard à l'absence de visite, il sera retenu l'arrondie inférieure).

La valeur vénale s'établit ainsi : $55 \text{ m}^2 \times 1\,400 \text{ €/m}^2 = 77\,000 \text{ €}$.

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 **77 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **10 %** portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 69 300 €.

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 possible 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.

Accusé de réception en préfecture
N° : 24008201031
Date de télétransmission : 04/04/2024
Date de réception préfecture : 04/04/2024

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.

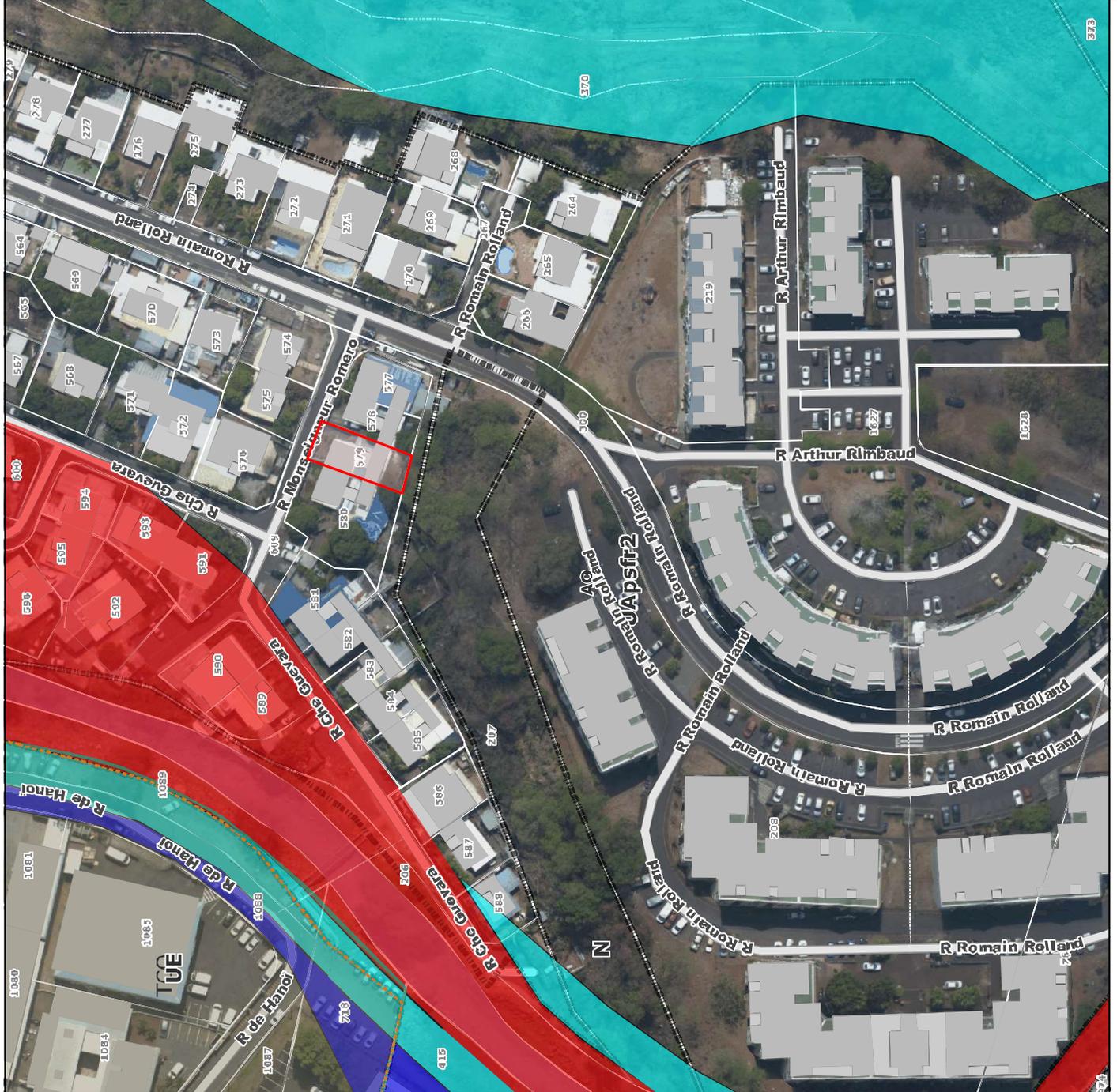
Pour le Directeur Régional des Finances publiques et par
délégation,
L'évaluatrice,



Sandra SERIACAROU PIN-DELATTRE
Inspectrice des Finances Publiques

08/01/2024

Plan de la parcelle AO 579



Superficie totale sélection (graphique) : 220 m²

Couche de sélection : résultat de la recherche

Zonage PLU	Supert. (m²)
Zonage Upsi2	220

Emplacements réservés	NEANT
Servitudes d'utilité publique (surfaces) <td></td>	
Type	Libellé
protection des ressources en eau	PUITS SAMY ZONE B
protection des ressources en eau	PUITS SAMY
protection des ressources en eau	FORAGE FR1

Servitudes d'utilité publique (lignes)	NEANT
Servitudes d'utilité publique (points)	NEANT
Espaces boisés classés	NEANT

Plan de Prévention des Risques (PPR)	NEANT
Plan de Prévention des Risques Littoraux	NEANT
Plan de Prévention des Risques Technologiques	NEANT

Classement sonore ITI: emprises	NEANT
---------------------------------	-------

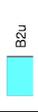
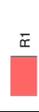
Objet ligne cad



Délégation DPU



PPR approuvé



Zonage PLU



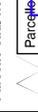
Objet surf cad



Bâtiment cad



Parcelle cad, nominatif



Voie aée



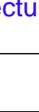
Voie publique



Escalier



Cours d'eau



Accus de réception en préfecture
 974-2024-0740081-2024-0320-13-MARS2024-DE
 Date de télétransmission : 04/04/2024
 Date de réception en préfecture : 04/04/2024