

Direction Générale des Finances Publiques

Le 28/08/2025

Direction régionale des Finances Publiques de la Réunion

Pôle d'évaluation domaniale de la Réunion

7 Avenue André Malraux
97 705 SAINT DENIS MESSAG CEDX 9

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

Le Directeur régional des Finances publiques de
la Réunion

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Nathalie FESTIN-PAYET

Courriel : nathalie.festin@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 0692 05 47 10

CIREST

Réf DS: 2025-97402-58455

Réf OSE : 25718394

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)



Nature du bien :

Parcelle cadastrée AD 789

Adresse du bien :

ZAE Paniandy - Bras-Panon

Valeur :

109 420 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. Pascal GOBARDEN

2 - DATES

de consultation :	07/08/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Fait du bureau sur la base de photos transmises par le consultant (parcelle visitée dans le cadre d'une évaluation antérieure)
du dossier complet :	26/08/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	<input type="checkbox"/> 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

Projet de cession d'une emprise de la parcelle par la CIREST

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Parcelle située en zone économique de Paniandy sur Bras-Panon.

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

Voiries et réseaux présents.

La parcelle est accessible par la rue des poivriers.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature du bien
Bras-Panon	AD 789	ZAE Paniandy	1 000 m ²	Terrain à bâtir
TOTAL			1 000 m ²	

4.4. Descriptif

Parcelle de terrain nu, en friches, située en zone économique de Bras-Panon.

La parcelle à céder est d'une superficie de 1 000 m².



L'évaluation est réalisée sous réserve d'un mesurage par un professionnel habilité et, en cas de discordance marquée, un nouvel avis devra être sollicité.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CIREST

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone 1Aue

PPR réglementaire : néant

6.2.Date de référence et règles applicables

Zone 1Aue au PLU de Bras-Panon du 30/11/2019

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.

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 lorsqu'elles existent.

Il existe deux types de zones :

*Les zones **1AUindicée**, qui correspondent aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le SAR ainsi que les zones ouvertes à l'urbanisation dans les territoires ruraux habités identifiés par le SAR.*

*Ces zones devront accueillir les opérations d'aménagement et de constructions nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine. Il existe des zones **1AUec** dédiées à l'implantation d'équipements, aux commerces et aux activités économiques autres que de production.*

*Les zones **2AUindicée**, qui correspondent aux espaces d'extension urbaine situés majoritairement au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiées par le SAR. Leur ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AUindicée entrepris. Il existe des zones **2AUec** dédiées à l'implantation d'équipements, aux commerces et aux activités économiques autres que de production.*

ARTICLE AUINDICEE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent. Pour les zones **AUt** et **AUec**, il convient de se reporter au règlement de la zone **Ua**.

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 lorsqu'elles existent. Pour la zone **AUt**, il convient de se reporter au règlement de la zone **Ua**.

Pour la zone **AUec**, la hauteur absolue (hors équipements techniques) des constructions ne doit pas excéder 18 mètres dans un plan parallèle au sol naturel.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 16 mètres au faîte.

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

Par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Vente récente de terrain nu relevée dans la ZAE Paniandy sous BNDP (n'apparaît pas sous Patrim)

15/04/2024 – AD 1129 d'une superficie de 961 m² situés en zone Aue (89%) et N (11%), vendue 95 920 €. Le prix ramené à la surface utile du bien (961 m² x 0,89 = 855,29 m²) est de 112,14 €/m²

Extraction DVF de ventes récentes de terrains nus, d'une superficie inférieure à 3000 m², en zone économique sur Bras-Panon.

IDU_CAD	DATE MUTATION	NATURE	SUM	INFO_PLU	VALEUR_F	EUROS_M2
402000AD0973	20211214	NON BATI	1114	1AUe (69 %) - A (31 %)	82587,92	106,7 (SU) surf utile : 774 m ²
402000AH1965	20210830	NON BATI	615	Ue (100 %)	250000	407 bâtie
402000AK1779	20200626	NON BATI	130	Ue (100 %)	26000	200

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

2 ventes récentes de terrains nus situés en zone économique à urbaniser (Aue, 1Aue) ont été relevées sous DVF et BNDP dans la ZAE Paniandy qui bien que située en zone à urbaniser, dispose déjà des réseaux (termes retenus surlignés en jaune).

Moyenne des termes : 109,42 €/m²

1000 m² x 109,42 €/m² = **109 420 €**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

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 **109 420 €**.

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 98 478 €

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 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 (superficie, PLU, PPR,...) 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 a
de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient
d'occulter préalablement les données concernées.

MD: 974-249740093-20251002-2025SC142V2-DE

Pour le Directeur régional des Finances
publiques
et par délégation,



Nathalie FESTIN-PAYET
Inspectrice des Finances Publiques