

Direction Générale des Finances Publiques

Le 12/06/2025

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

Le Directeur régional des Finances publiques de
la Réunion

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nathalie FESTIN-PAYET

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

Téléphone : 0692 05 47 10

Réf DS: 24695125

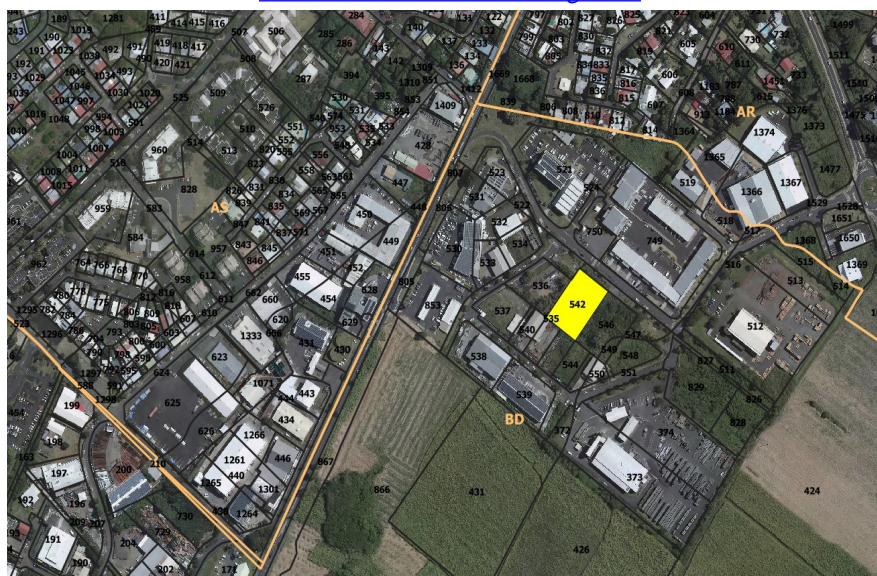
Réf OSE : 2025-97410-43788

à

CIREST

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 :

Parcelle cadastrée BD 542

Adresse du bien :

ZI3 Bras Fusil – Saint Benoît

Valeur :

392 680 €, 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 :	11/06/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	02/04/2024
du dossier complet :	11/06/2025

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

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession de la parcelle communale à une entreprise.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La parcelle est située en zone industrielle de Bras-Fusil, à proximité des bureaux de la CIREST.

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

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie

Voiries et réseaux présents.

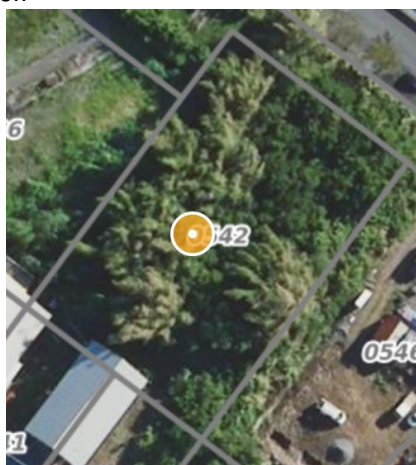
4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saint Benoît	BD 542	ZI3 – Bras Fusil	2 439 m ²	2 439 m ²
TOTAL			2 439 m ²	2 439 m ²

4.4. Descriptif

Belle parcelle plate, en friches, d'une superficie de 2 439 m², située en zone industrielle de Bras-Fusil



4.5. Surfaces du bâti

Néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Mairie de Saint Benoît

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone Ue au PLU de Saint Benoît (06/02/2020)

6.2. Date de référence et règles applicables

Réglementation de la zone UE au PLU de Saint Benoît

Le PLU de Saint-Benoît prévoit cinq types de zones U :

- les zones Ua correspondant aux centres urbains ;
- les zones Ub correspondant aux urbanisations périphériques ;
- les zones Ue affectées aux activités économiques et industrielles ;
- une zone Up à Beauvallon, affectée aux activités économiques de production (artisanales, industrielles, logistiques, technologiques, portuaires et aéroportuaires, ainsi que les activités de recherche, de formation et d’enseignement qui valorisent le pôle économique), dans lesquelles les commerces et les services sont strictement limités, en application du schéma d’aménagement régional ;
- une zone Ut aux Orangers, affectée au tourisme.

L’emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % du terrain.

La hauteur maximale des constructions est de 10 mètres

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

Méthode comparative

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Ventes récentes de terrains nus relevées sous Patrim dans un rayon de 1km autour de BD 542

Estimer un bien - Résultat de la recherche

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse 15 Rue des Tamarins, 97470, Saint-Benoît correspondant à la référence cadastrale : 97 410 / 000 BD 0542

Périmètre géographique : 1000 m autour

Période de recherche

De 05/2022 a 05/2025

Caractéristiques du bien

Données retraitées après lecture des actes									
Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	PLU	Groupe	Sous Groupe
10//AR/839//	SAINT-BENOIT	83 RUE AUGUSTE DE VILLELE	05/12/2022	813	150 000	184,5	Ub	Non bâti	Terre
10//AR/1539// 10//AR/1538//	SAINT-BENOIT	BEAUFOND	23/04/2024	2373	424809 391545	179,02 165	Ue	Non bâti	Terre
10//AS/853// 10//AS/1310//	SAINT-BENOIT	BRAS FUSIL	22/09/2022	794	119 100	150	Ub	Non bâti	Terrain à bâtir

Ventes de parcelles en zone économique relevées sous DVF sur \$ ID 974-249740093-20251002-2025_C_144-DE

IDU_CAD	DATE_MUTATION	NATURE_OUF_TERRAIN	INFO_PLU	VALEUR_FONCIERE	M2_NON_BATI	
410000AR1538 - 410000AR1539	20240423	NON BATI	2373 Ue (100 %)	424809 391545	179 165	
410000BD0183	20230905	NON BATI	879 Ue (100 %)	115000	131,00	cession au locataire par la commune
410000BD0198	20221020	NON BATI	1914 Ue (100 %)	300000	157,00	ZAC Bras Fusil – vente PAP
410000BD0829 - 410000BD0827	20230627	NON BATI	4506 Ue (100 %)	414746,54	92,04	vente CINOR à Ravate (
410000BD0829 - 410000BD0827	20241224	NON BATI	4506 Ue (100 %)	422834,1	93,84	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

5 ventes de terrains nus situés en zone économique sur Saint Benoît, en sections BD et AR (voisine de BD ont été relevées sous Patrim et DVF (AR 1538-1539 apparaît dans les 2 tableaux)

Sur ces 5 ventes, 2 se rapprochent du bien à évaluer en termes de superficies (en jaune dans le tableau DVF) et seront retenues pour valoriser la parcelle BD 542.

Moyenne des 2 termes retenus : 161 €/m²

161 €/m² x 2 439 m² = 392 679 € arrondis à 392 680 €

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 **392 680 €**.

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 353 412 €

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, 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 (surface, PLU, PPR, réseaux,...) 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,



Nathalie FESTIN-PAYET

Inspectrice des Finances Publiques