



Direction Générale des Finances Publiques
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 18/12/2024

Le Directeur régional des Finances publiques de
la Réunion

POUR NOUS JOINDRE

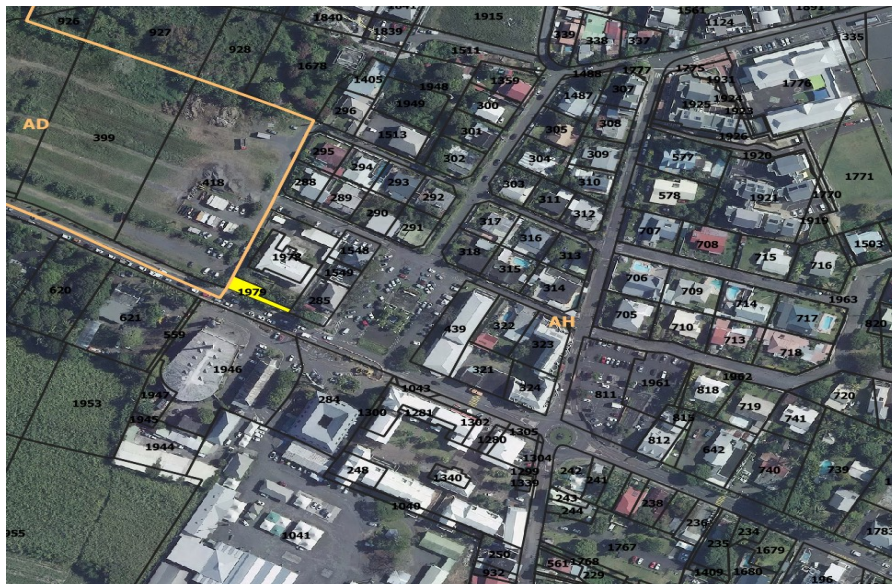
Affaire suivie par : Nathalie FESTIN-PAYET
Courriel : nathalie.festin@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 0692 05 47 10

à
DRFIP

Réf DS: 21285649
Réf OSE : 2024-97402-87916

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 AH 1979

Adresse du bien : RN2- centre ville - Bras-Panon

Valeur : 58 800 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Monsieur Nicolas MARLIERE

2 - DATES

de consultation :	03/12/2024
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 (parcelle déjà visualisée par l'évaluatrice)
du dossier complet :	17/12/2024

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

Projet de cession de la parcelle à la CIREST qui y a réalisé un trottoir.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

Parcelle située entre la RN2 entre la gendarmerie et la RN2, en ceinture de divers commerces, d'administrations et d'habitations.

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

Réseaux présents à proximité directe.

La parcelle est accessible par la RN2

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature
Bras-Panon	AH 1979	RN2 – centre ville	196 m ²	trottoir
TOTAL			196 m ²	trottoir

4.4. Descriptif

La parcelle à évaluer, compte tenu du fait qu'elle forme une unité foncière avec la parcelle voisine supportant la gendarmerie de Bras-Panon, constitue un TAB. Elle est d'une superficie de 196 m².

La CIREST y a aménagé un trottoir et places de stationnement public.



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

Etat (DRFIP)

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone Ua

6.2. Date de référence et règles applicables

Règlement du PLU de Bras-Panon du 30/11/2019 pour la zone Ua

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 13 mètres au faîtage.

Pour les constructions implantées en limite séparative, la hauteur ne doit pas excéder un niveau par rapport à la construction principale du terrain voisin.

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

Méthode 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

Ventes de terrains nus relevées, dans l'outil Patrim, dans un périmètre proche du bien sur Bras-Panon.

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	PLU	Observations	Groupe
2//AH/252//	BRAS-PANON	16 RUE DES LIMITES	06/05/2024	346	90 000	260,12	Uba	(proche parcelles à évaluer). Rétrocession EPFR à la commune suite à portage en 2020 (éval 2018)	Divers
2//AH/161//	BRAS-PANON	21 RLE DES JACQUES	15/02/2023	88	17 000	193,18	Uba	pas TAB	Non bâti
2//AH/1968//	BRAS-PANON	5 CHE MONTPRE	07/12/2022	592	170 000	287,16	Uba	terrain nu non viabilisé (dont environ 91 m ² en couloir d'accès) à environ 330 m de AH1710	Non bâti
2//AK/2094// (ex AK0875)	BRAS-PANON	37 AV DU VANILLIER	26/07/2023	168	50 000	297,62	Ub	en lotissement	Non bâti
2//AK/2194//	BRAS-PANON	RIVIERE DES ROCHES	29/01/2024	390	110 000	282,05	Ub		Non bâti
2//AH/144//	BRAS-PANON	75 RUE DES LIMITES	27/08/2021	430	92 000	213,95		vente intrafamiliale ?	Non bâti
2//AK/2193//	BRAS-PANON	RIVIERE DES ROCHES	09/06/2021	340	86 000	252,94	Ub		Non bâti
2//AK/2194//	BRAS-PANON	RIVIERE DES ROCHES	30/06/2021	390	94 000	241,02	Ub		Non bâti

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et val

6 ventes de terrains nus ont été relevées dans un périmètre proche de la parcelle à évaluer. Tous se situent en zone Ub qui est moins constructible que la zone Ua (voir réglementation ci-dessous).

*Cette zone couvre la périphérie de « l'hypercentre » jusqu'au littoral. Il s'agit d'un tissu urbain aéré de densité moyenne, parfois issue d'une urbanisation contemporaine, recouvrant les espaces à structurer et à conforter en terme d'équipements d'intérêt collectif. Il existe des secteurs **Uba**, caractérisés par la présence d'un tissu urbain patrimonial à valoriser.*

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie de l'unité foncière. La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 8 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 11 mètres au faitage,

A l'exception du secteur **Uba**, pour les projets d'aménagement dont la superficie du terrain d'assiette est au moins égale à 2 000 m², les constructions peuvent avoir une hauteur maximale de 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 13 mètres au faitage.

Afin de tenir compte de la plus grande constructibilité de la zone Ua par rapport à la zone Ub, la valeur la plus haute relevée en Ub sera arrondie à 300 €/m² (pour information, la zone Ua est également valorisée à 300 €/m² sur St Benoît, ville directement voisine de Bras-Panon).

Soit: $300 \text{ €/m}^2 \times 196 \text{ m}^2 = 58\,800 \text{ €}$

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 **58 800 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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 (superficie, circonstances de la cession,...) 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.

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.

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