



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 05/03/2025

Reçu en préfecture le 05/03/2025

Publié le

ID : 974-219740024-20250226-2025010-DE

S²Lo - SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 14/11/2024

Direction régionale des Finances Publiques de la Réunion

Pôle d'évaluation domaniale de la Réunion

7 Avenue André Malraux CS 21015
97744 SAINT-DENIS CEDEX 9

Le Directeur régional des Finances publiques de
la Réunion

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

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Nathalie FESTIN-PAYET

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

Téléphone : 0692 05 47 10

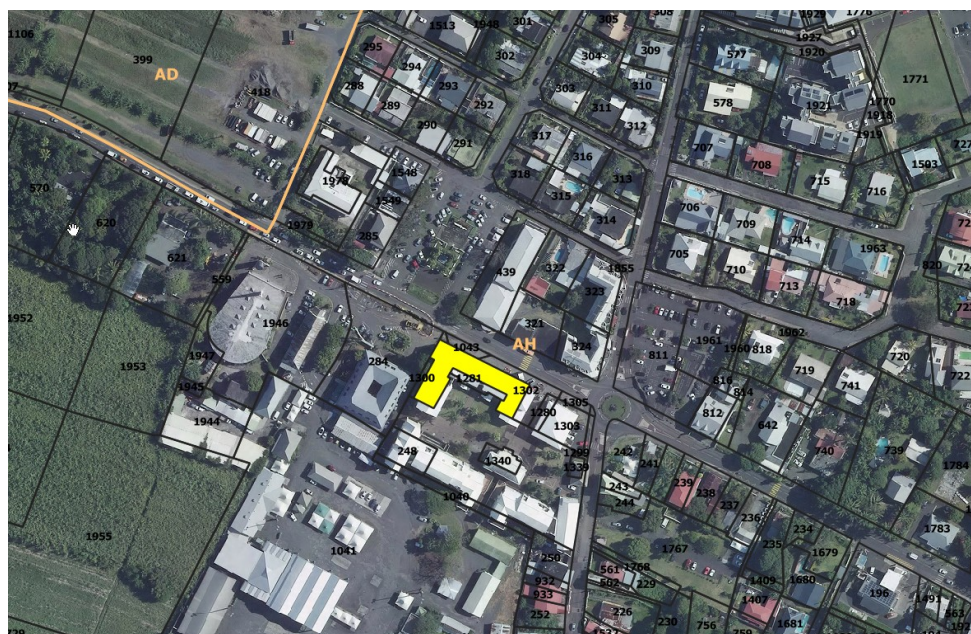
SHLMR

Réf DS: 18097858

Réf OSE : 2024-97402-40618

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)



Nature du bien :

Locaux commerciaux sur la parcelle cadastrée AH 1281

Adresse du bien :

Ancienne RN2 - Bras-Panon

Valeur :

263 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Jérôme DIJOUX

2 - DATES

de consultation :	30/05/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	12/09/2024
du dossier complet :	13/11/2024

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 des locaux commerciaux.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

Les locaux commerciaux, objet de la présente évaluation, sont situés au rdc d'un immeuble situé dans le centre-ville de Bras-Panon, à côté de la mairie, à proximité de divers commerces, administrations et habitations.

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

Voirie et réseaux présents

4.3. Références cadastrales

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

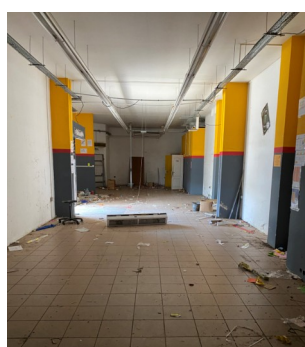
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie cadastrale	Superficie des locaux (Carrez)
Bras-Panon	AH 1281	RN2	865 m ²	180,3 m ²
TOTAL			865 m ²	180,3 m ²

4.4. Descriptif

Dans un immeuble, en rez-de-chaussée, 2 locaux à usage de commerce :

- le lot 9004 : local à usage de laverie automatique, d'une surface loi Carrez de 42,8 m²
- les lots 9009 – 9010 – 9011 – 9012 : formant un local unique d'une superficie loi Carrez de 137,5 m², actuellement inoccupé mais antérieurement à usage de magasin de type « bazar ».

La laverie est dans un état correct. Le local non occupé nécessite quelques travaux d'étanchéité. Le consultant a précisé lors de la visite que les locaux seraient nettoyés et repeints avant cession.



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

SHLMR

5.2. Conditions d'occupation

Évalué libre à la demande du consultant (le locataire de la laverie pouvant se porter acquéreur de son local)

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Ua

6.2.Date de référence et règles applicables

PLU BPA 30/11/2019

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 locaux commerciaux dans un rayon de 10 km autour du bien, relevées sous Patrim entre 2021 et 2024

Estimer un bien - Résultat de la recherche

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse 6 Allée Jean Albany, 97412, Bras-Panon correspondant à la référence cadastrale : 97 402 / 000 AH 1281

Périmètre géographique : 10000 m autour

Période de recherche

De 10/2021 à 10/2024

Caractéristiques du bien

Bâti professionnel de 10 à 300 m²

Données retraitées après lecture des actes											
Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Observations	Nature mutation	Groupe	Sous-Groupe	Situation locative
9//AT/1104//	SAINT-ANDRE	540 A CHE AGENOR	31/03/2023	110	242 000	2200,00	maison d'habitation	Vente	Bâti professionnel	Commerce	Libre
9//AO/227//	SAINT-ANDRE	105 AV DE BOURBON	14/10/2022	125 165	240 000	'1920,00 1454,54		Vente	Bâti professionnel	Commerce (vente de vêtements)	Libre
9//AP/1239/3/209	SAINT-ANDRE	44 CTRE COMMERCIAL	19/08/2022	86 201,98	178 000	'2069,77 881,27		Vente	Bâti professionnel	Bureau	Libre
9//AP/1239/3/210	SAINT-ANDRE	44 CTRE COMMERCIAL	11/06/2024	95 186,79	289 500	'3047,37 1549,86		Vente	Bâti professionnel	Commerce	Libre
2//AI/775//1 2//AI/775//69	BRAS-PANON	2 IMP DES CITRINES	28/07/2023	76	75 000	'986,84 1179,80		Vente	Bâti professionnel	Commerce	Libre
2//AH/261//	BRAS-PANON	36 RUE DES LIMITES	31/08/2023	60	90 000	1500,00	construction en bois sous tôle en ruine	Vente	Bâti professionnel	Établissement de loisirs	Libre
9//BE/2009//101 9//BE/2009//35 9//BE/2009//36	SAINT-ANDRE	33 RUE LUC DONAT	06/10/2022	72 73,30	110 000	'1527,78 1500,68		Vente	Bâti professionnel	Bureau Commerce	Libre

Ventes de locaux commerciaux sur Bras-Panon dans un rayon de 5 km autour du bien, relevées sous Patrim entre 2018 et 2021

Données retraitées après lecture des actes											
Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Observations	Nature mutation	Groupe	Sous-Groupe	Situation locative
2//AI/775//2 2//AI/775//68	BRAS-PANON	2 IMP DES CITRINES	03/05/2019	79 71,57	82 000	'1037,97 1145,73	pour installer une activité artisanale	Vente	Bâti professionnel	Bureau	Libre

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

Selon la méthode par comparaison

Parmi les ventes de biens professionnels restitués sous Patrim entre 2018 et 2024, 5 concernent des commerces dont 2 situés sur Bras-Panon.

Les 2 commerces situés sur Bras-Panon se situent dans un même immeuble et sont plus à l'écart du centre ville.

Les termes relevés étant disparates, la valeur médiane des termes sera retenue, soit : 1 454,54 €/m²
Calcul : 1 454,54 €/m² x 180,3 m² = 262 253,56 € arrondis à 262 250 €

Selon la méthode par le revenu

La SHLMR précise que le grand local actuellement libre était loué antérieurement à : 1 323,68 €/HC/mois.

La laverie quand à elle est louée : 433,26 €/HC/mois

$VV = VL \text{ annuelle} / \text{taux de capitalisation}$

Les données dont dispose le service du Domaine permettent d'arbitrer un taux de capitalisation à 8 % pour ce type de bien.

Soit : $((1\,323,68 + 433,26) \times 12) / 0,08 = 263\,541 \text{ €}$ arrondis à 263 540 €

Les valeurs issues des 2 méthodes d'évaluation sont très proches.

Valeur approchée retenue : 263 000 €

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 **263 000 €**.

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 236 700 €.

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, 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 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.

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.

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