



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 23 février 2022

Direction régionale des Finances Publiques
de La Réunion

Pôle d'évaluation domaniale

7 avenue André Malraux CS21015
97744 SAINT-DENIS CEDEX 9

téléphone : 02 62 94 05 80

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

Le Directeur Régional des Finances
Publiques de La Réunion

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Patrice FRADIN

téléphone : 06 93 02 07 18

courriel : patrice.fradin@dgfip.finances.gouv.fr

GEOFIT EXPERT
M. Thomas ARTHEMISE

Réf. DS : 7696548

Réf OSE : 2022-97411-10464

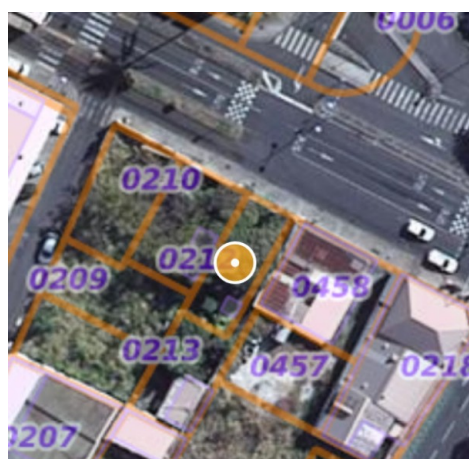
AVIS DU DOMAINE ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

Commune : Saint-Denis

Adresse de l'opération: 352-354 Rue du Maréchal Leclerc 97400 Saint-Denis

Département : La Réunion

Dépense prévisionnelle :	Indemnités principales estimées à	266 900 €
	Indemnités accessoires et aléas divers estimés à	54380 €
	Soit un total de	321 280 €



1 - SERVICE CONSULTANT

Consultant : GEOFIT EXPERT

affaire suivie par : Thomas ARTHEMISE

2 - DATE

de consultation :	9 février
de réception :	9 février
de visite sommaire du périmètre:	15 février
de dossier en état :	15 février
négocié au :	

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Acquisition par expropriation et création d'un centre d'accueil.

4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Parcelles de terrains à bâtir cadastrées AP 212 et AP 213 de superficies respectives de 129 m² et 208 m², de forme rectangulaire, donnant sur la rue Maréchal Leclerc

5 – URBANISME – RÉSEAUX

5.1 Urbanisme : Zonage Ud (PLU Octobre 2013)

5.2 Réseaux : Présents

6 - DATE DE RÉFÉRENCE

En l'état de la procédure, la date de référence est fixé au 12/12/2020, date de la dernière modification du PLU en application des dispositions suivantes : article L 322-2 du Code l'Expropriation.

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

8 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées comme suit :

– 880 € / m² pour le zonage Ud avec abattement de 10 % pour prescription soit 792 € /m².

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

Les indemnités principales

qui correspondent à la valeur vénale des biens, sont arbitrés à : 266 900 €

Les indemnités accessoires et aléas divers

calculés forfaitairement sur la base des indemnités principales :

– indemnités de emploi dues en cas de DUP, arbitrées à :

→ dégressives de 20 % à 10 % de *l'indemnité principale lorsque les propriétaires à exproprier sont des particuliers (personnes physiques ou morales)*

→ 5 % de l'indemnité principale pour les emprises appartenant à l'État ou à des personnes de droit public ou des personnes dont le capital est majoritairement public

27 690 €

– aléas divers, arbitrés à 10 % des indemnités principales soit : 26 690 €

SOIT :

Indemnités principales estimées à 266 900 €

Indemnités accessoires et aléas divers estimés à 54380 €

Soit total de 321 280 €

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois.


10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
et par délégation,

A handwritten signature in dark ink, consisting of a large, stylized loop followed by a vertical stroke and a horizontal stroke.

Patrice FRADIN
Inspecteur des Finances Publiques