

AVIS DE VALEUR IMMOBILIÈRE



À la demande de SELARL FRANKLIN BACH, Mandataire Judiciaire
49, rue Sainte-Marie
CS 11012
97404 SAINT-DENIS CEDEX

Pour le compte de **BATIPRO SAS**

Bien valorisé Un terrain nu cadastré section AR n°1222 pour une
contenance de 388 m²,

Situé Rue Lebreton – La Confiance les Bas
97438 SAINTE-MARIE (Réunion)

Réf client dossier n°7359
Réf. VAE/FC00866
Date de valeur : février 2026

I- MISSION

I.1 Objet de la mission

Le présent avis de valeur, conforme à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (IFEI), est dressé à la demande de la SELARL FRANKLIN BACH, prise en la personne de Maître Franklin BACH, pour le compte de la société BATIPRO SAS, afin de déterminer la valeur d'une parcelle de terrain nu cadastrée section AR n°1222, sise :

**Rue Lebreton – Confiance les Bas
97438 SAINTE-MARIE (Réunion)**

L'avis de valeur est réalisé dans le cadre d'un contrat de mission en date du 10 février 2026.

La visite des lieux a été effectuée le 11 février 2026 par Monsieur Stéphane SEMETTE, expert en évaluations immobilières pour le compte de VAE Conseils - Services Immobiliers des Notaires.

I.2 Utilisation du rapport, observations et réserves de la mission

Le mandant ne peut utiliser ce rapport d'expertise de façon partielle en isolant telle ou telle partie de son contenu.

Le présent rapport d'évaluation en tout ou partie ne pourra être cité ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinée à être publiés et ne pourra être publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître. Les valeurs ici indiquées sont actuelles et ne tiennent compte d'aucune valeur pouvant convenir aux parties pour des raisons subjectives. Les valeurs énoncées s'entendent à la date de l'expertise et ne sauraient engager l'avenir. Ces valeurs ont été déterminées à partir des documents qui nous ont été communiqués et qui sont considérés comme exacts et sincères : plan, titres et etc., notre mission n'impliquant en aucun cas la vérification de ces documents.

L'évaluation s'appuie sur les informations obtenues au cours d'entretien avec le donneur d'ordre ; aucune autre servitude ou obligation que celles citée dans le rapport n'a été portée à notre connaissance ; notre évaluation ne peut donc en tenir compte.

De plus, la responsabilité de VAE Conseils ne saurait être engagée notamment, quant à la qualité du sol et du sous-sol, quant à la présence de substances contaminantes dans le sol.

Cet avis de valeur est élaborée sous réserve de l'exactitude des informations communiquées par le mandant et ne seraient engager la responsabilité de l'expert.

Ce rapport ne mentionne aucune superficie dont la mesure est garantie. La surface ici considérée ne saurait donc être retenue qu'à titre strictement indicatif et sous réserve de vérification.

Le présent avis de valeur n'est pas un audit technique relatif au diagnostics de performance énergétique, à la vérification des installations d'assainissement existantes ou à la recherche d'amiante, termites, plomb et autres parasites cryptogames, etc., qui devront faire l'objet d'une étude particulière, par des personnes qualifiées, préalablement notamment à toute vente.

La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier peut raisonnablement être cédé en cas de mise en vente amiable au moment de l'expertise, en supposant que les conditions suivantes soient réunies :

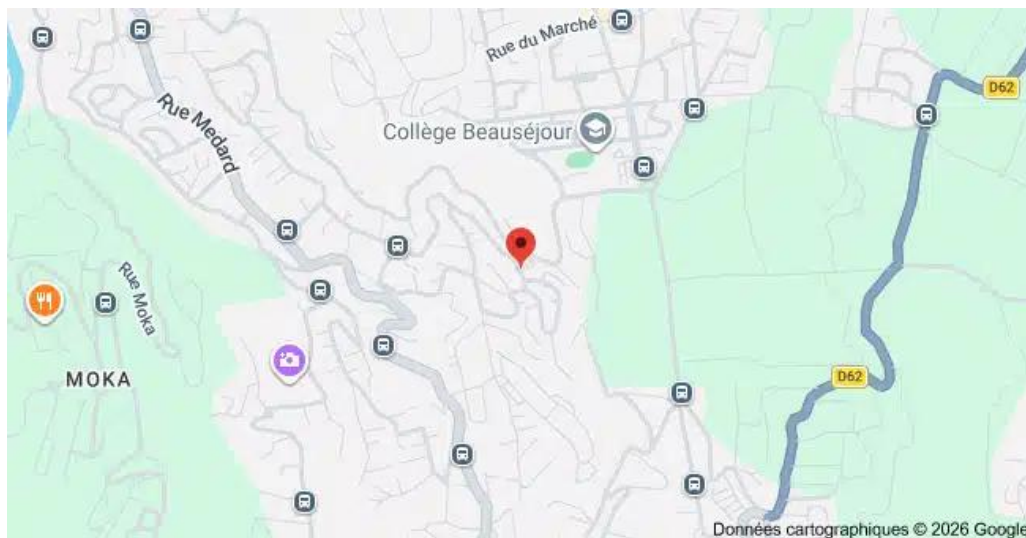
- La libre volonté du vendeur,
- Un délai raisonnable de négociation compte-tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- La stabilité du marché et de la valeur pendant cette période,
- Des conditions de mise en vente et de publicité considérées comme normales,

Que les parties en présence ne soient influencées par des raisons de convenance exceptionnelles.

II- SITUATION DU BIEN

II.1 Situation du bien

Le bien se situe sur les mi-pentes de la commune au lieudit « La Confiance les Bas » qui se caractérise par un tissu urbain assez aéré composé principalement de villas individuelles. A l'exception de quelques petits commerces, l'ensemble des services se trouve du côté de Beauséjour à 5min en voiture.



Source : www.google.com

III- SITUATION ADMINISTRATIVE

III.1 Désignation cadastrale :

Le bien immobilier sis commune de SAINTE-MARIE (Réunion), rue Lebreton, lieudit « Confiance les Bas » est cadastré section AR n°1222 d'une contenance cadastrale de 388 m².



Source : www.geoportail.gouv.fr

IV- DESCRIPTION DU BIEN

IV.1 Le terrain nu cadastré section AR n°1222

Il s'agit d'un terrain nu non viabilisé d'une superficie annoncée de 388 m², inséré à l'angle des rues Lebreton et rue Ampère. Il est de forme plutôt trapézoïdale, au relief irrégulier et présentant une déclivité assez forte allant vers le Nord.

Le terrain est en nature de terre rocailleuse et actuellement sous friches importantes de bois et taillis divers, difficilement accessible en l'état.

L'accès peut se faire depuis la rue Lebreton ou la rue Ampère.



Côté rue Ampère



Angle



Remarques et observations :

Terrain présentant une mauvaise configuration et encombré d'une végétation très dense.

V- EVALUATION DU BIEN

V.1 Méthodologie

Approche par comparaison

Cette méthode consiste à déterminer la valeur du bien considéré à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle du produit expertisé. On l'appelle également parfois par le marché ou encore par comparaison directe.

Selon les cas, ces méthodes permettent d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées.

V.2 Termes de comparaison

V.2.1 Marché de l'accession des terrains à bâtir (viabilisés) du secteur (à titre indicatif) :

Mutations	SAINTE-MARIE (La Ressource/ La Confiance)	Surf. Terrain	Prix	Prix/m2
25/04/2025	Route de la Confiance	243 m ²	130 000 €	534 €
18/02/2025	Rue de l'Eglise	289 m ²	151 900 €	525 €
13/02/2025	Rue de l'Eglise	256 m ²	130 000 €	507 €
17/01/2025	Rue Louis Stephen	393 m ²	178 350 €	453 €
28/11/2024	Rue du Marché	318 m ²	157 000 €	493 €
05/09/2024	Chemin de la Vierge	500 m ²	150 000 €	300 €
TOTAL		1 999 m²	897 250 €	
			Minimales/m²	300 €
			Maximales/m²	534 €

(Source : Issues de la base Perval-Notaires/DVF Expert)

Surface moyenne d'une parcelle constructible (1 999 m ² /6)	333 m²
Valeur de cette parcelle (897 250 €/6)	149 542 €
Prix moyen par m ² (149 542 €/333 m ²)	449 €/m²

Nota : Les références ci-dessus se situent dans un rayon de 1000 mètres autour du bien. Elles ne sont pas toutes directement comparables, mais permettent néanmoins d'apprécier le niveau des prix pratiqués sur ce secteur.

Par ailleurs, selon la dernière étude menée par l'Observatoire de l'immobilier, portant sur l'analyse des ventes de terrains à bâtir dans le secteur de La Ressource au 1^{er} semestre 2025, **les prix de vente varient entre 388 €/m² et 405 €/m².**

V.2.2 Estimation du bien

Dans le cas présent, compte tenu de sa situation, de sa configuration et superficie, du marché immobilier local, des éléments qualitatifs retenus, (situation, accès, état et configuration des lieux, surfaces, équipements, etc.,) et de sa situation au regard du PLU/PPRN, nous retiendrons les valeurs suivantes :

Superficie retenue de la parcelle		388 m ²
Prix retenu par m ²	449 €	174 212 €
Correctif en moins-value pour viabilisation et aménagements divers (VRD, EDF, EAU, réseaux , etc)		-43 750 €
Correctif en moins-value pour mauvaise configuration	-10 %	117 415 €
Valeur libre du terrain nu		117 415 €

Résultat de la méthode arrondi à	117 000 €
---	------------------

VI- CONCLUSION

VI.1 Observations et réserves

Il convient de considérer nos conclusions au mois de **février 2026** comme le prix moyen qui aurait été négocié à ce jour, au terme de délais et dans des conditions de réalisation considérés comme habituels et normaux. Par ailleurs, la présente évaluation a été réalisée en tenant compte des facteurs économiques et juridiques constatés à ce jour. Elle ne peut donc être retenue que comme valeur actuelle, sans préjudice de l'évolution de la conjoncture pouvant avoir une influence positive ou négative sur la valeur du bien évalué dans les années à venir.

VI.2 Résultat

Compte tenu de ses caractéristiques, de sa situation, de sa configuration et superficie, en privilégiant la méthode par comparaison ; il nous paraît raisonnable de retenir, pour ce terrain nu, **la valeur libre suivante, en l'état actuel et hors prix de convenance**, savoir :

VALEUR LIBRE	117 000 € hors droits de mutation
---------------------	--

Il s'agit bien sûr d'un avis,

Fait à Saint-Denis en six pages, le 13 février 2026



Stéphane SEMETTE
Expert Immobilier