



Richard GUILLEM

Tel 06 92 86 46 53

expertiseconseil@orange.fr
www.expert-foncier-reunion.com

SOMMAIRE

I. OBJET DE LA MISSION :	3
III. SITUATION JURIDIQUE :	5
IV. SITUATION CADASTRALE, URBANISTIQUE ET PLAN DE PREVENTION DES RISQUES :	5
V. DESCRIPTION :	9
VI. SITUATION LOCATIVE :	11
VII. REFERENCES UTILISEES :	11
VIII. ELEMENTS D'APPRECIATION :	12
IX. EVALUATION :	13
IX-1 Méthode d'évaluation par Sol, immobilisations et aménagements : 13	
IX-1-1 Valeur du foncier agricole :	13
IX-1-2 Valeur des aménagements :	16
IX-1-3 Valeur des plantations :	16
IX-1-4 Synthèse de la valeur des parcelles section AI numéros 483, 484, 485 et 486 :	18
X. CONCLUSION :	19

I. OBJET DE LA MISSION :

Identité : propriété de M. CALICHARANE Bernard, lieudit Piton Galet/Petite Ravine glissante, 97439 Sainte Rose.

Parcelle concernée section AI numéros 483, 484, 485 et 486

Nature : Terrain non bâti à vocation agricole en nature de cannes, bananes et forêt

Finalité : évaluation de l'actif dans le cadre d'une vente amiable **en valeur libre.**

Identification des biens : 4 parcelles de terrain agricole dans les hauteurs de Sainte Rose entre 200 et 345 mètres d'altitude.

Référentiel/Compétences : signataire de la charte de l'expertise en évaluation immobilière.

Membre de la Confédération des Experts Fonciers

Expert près la Cour d'Appel de La Réunion

Type de valeur : valeur vénale libre

Conflits d'intérêts : aucun.

Dates :

Date de visite : 24 mars 2016, 10 heure 15 sur le site

Date de valeur de l'expertise : mois de mars 2016

Date de signature : 29 mars 2016

Personnes présentes :

- Monsieur CALICHARANE Bernard, propriétaire des parcelles
- Monsieur GUILLEM Richard, Expert du Cabinet Expertises et Conseils Réunion.

Réserve : aucune

Récurrence : aucune

II. SITUATION GEOGRAPHIQUE :

Lieudits Piton Galet et Petite Ravine Glissante, 97439 Sainte Rose
Cadastre section AI numéros 483, 484, 485 et 486.

Photos satellite de l'exploitation agricole de MR CALICHARANE :

Vue éloignée :



Vue proche :



III. SITUATION JURIDIQUE :

M. CALICHARANE Bernard est propriétaire du bien.
Bail à ferme selon nos renseignements avec début de bail en 2013.

IV. SITUATION CADASTRALE, URBANISTIQUE ET PLAN DE PREVENTION DES RISQUES :

➤ **Cadastre :**

Commune	Section	No	Lieudit	surface cadastre - m²	Observations PLU/POS
Sainte Rose	AI	483	Piton Galet	62 250	APF
Sainte Rose	AI	484	Petite ravine glissante	34 250	
Sainte Rose	AI	485	Piton Galet	75 500	
Sainte Rose	AI	486	Petite ravine glissante	14 333	
Total Compte				186 333	

Plan cadastral en annexe

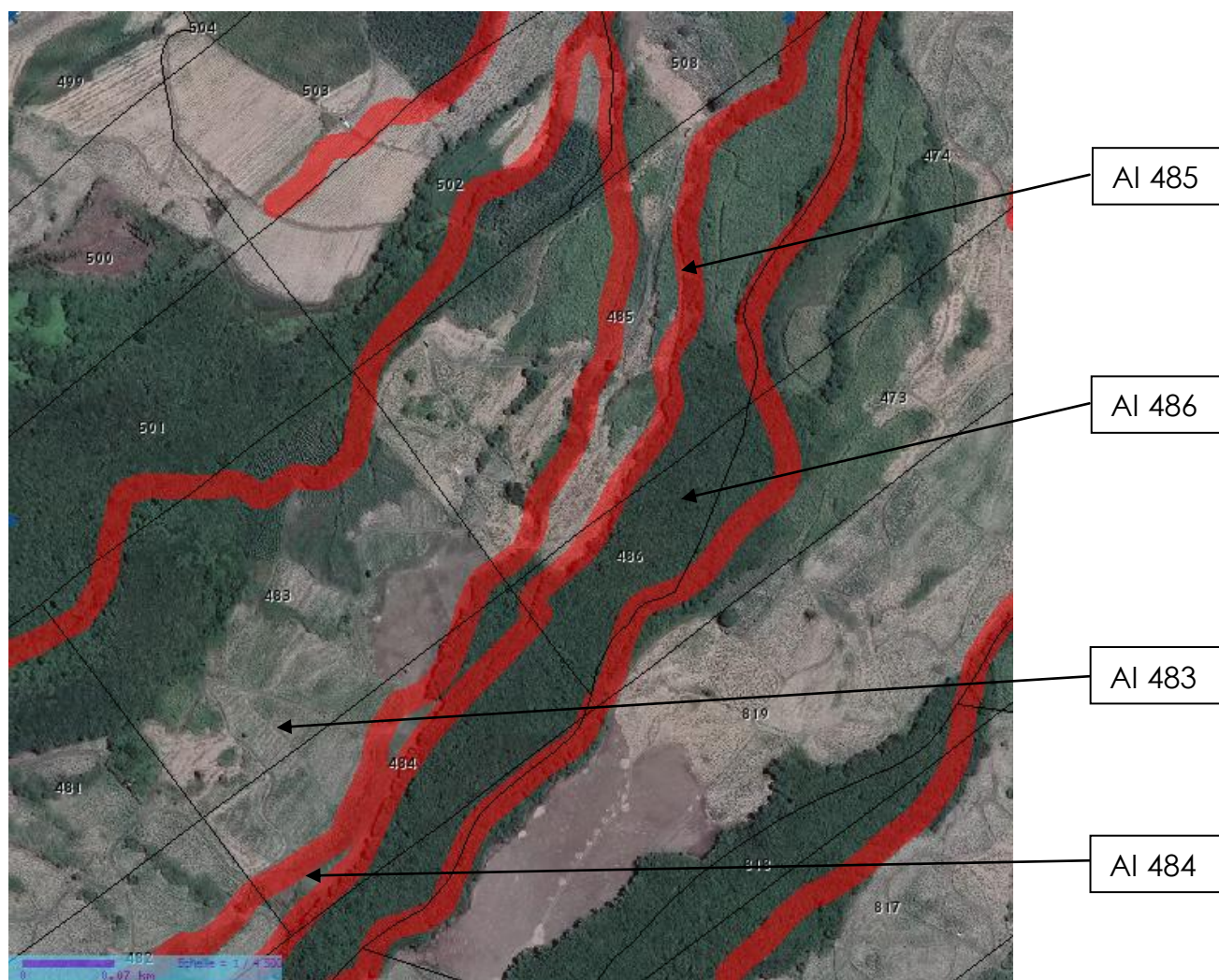
➤ Relevé de propriété : propriétaire M. CALICHARANE Bernard confirmé.

ANNEE DE MAJ	2015	DEP DIR	97 4	COM	419 SAINTE ROSE	ROLE	A	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL	C01912						
Propriétaire		MBFWSH		CALICHARANE JACQUES JEAN BERNARD																					
670 RUE LAGOURGUE		97440 SAINT ANDRE																							
PROPRIÉTÉS BATIES																									
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION DU LOCAL													
AN	SECTION	N°PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N°PORTE	N°INVAR	S TAR	MEVAL	AF	NAT LOC	CAT	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DES	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF
				R EXO						0EUR								R EXO				0EUR			
REV IMPOSABLE		0EUR		COM												DEP									
				R IMP						0EUR						R IMP						0EUR			

PROPRIETES NON BATIES																																							
DESIGNATION DES PROPRIETES						EVALUATION																		LIVRE FONCIER															
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CLASSE	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille:																		
95	AI	483		PITON GALETS	B370	0069	1	A		BT	03		6 22 50	14,85	A DA			14,85	100																				
															C DA			11,88	80																				
95	AI	484		PTE RAVINE GLISSANTE	B350	0069	1	A		BT	03		3 42 50	8,18	A DA			8,18	100																				
															C DA			6,54	80																				
															GC DA			6,54	80																				
95	AI	485		PITON GALETS	B370	0069	1	A	A	T	03		7 55 00	501,11	A DA			501,11	100																				
													7 00 00		C DA			400,89	80																				
								A	B	BT	03		55 00	1,31	A DA			1,31	100																				
															C DA			1,05	80																				
															GC DA			1,05	80																				
95	AI	486		PTE RAVINE GLISSANTE	B350	0069	1	A		BT	03		1 43 33	3,42	A DA			3,42	100																				
															C DA			2,74	80																				
															GC DA			2,74	80																				
R EXO					423 EUR					R EXO					519 EUR																								
HA A CA					REV IMPOSABLE					519 EUR					COM					TAXE AD																			
CONT					18 63 33					R IMP					106 EUR					R IMP					0 EUR					MAJ TC					0 EUR				

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

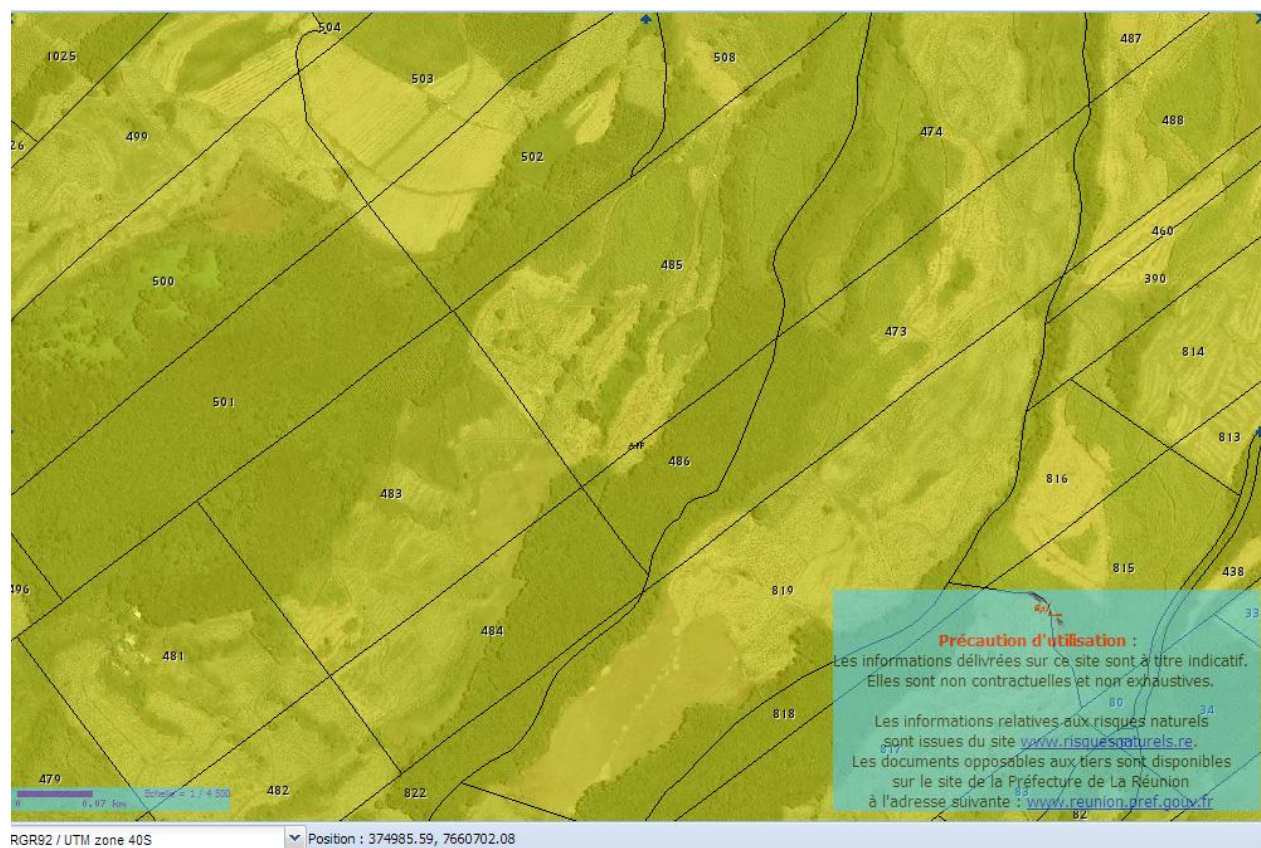
➤ **Plan de prévention des risques sur les parcelles AI 483, 484, 485 et 486 :**



Risques naturels : interdiction PPR marquée en rouge

➤ **Urbanisme :**

Classé au Plan Local d'Urbanisme de Sainte Rose en zonage APF.



V. DESCRIPTION :

Topographie : les 4 parcelles sont légèrement en pente avec un chemin d'accès central.

L'altitude est comprise entre 200 et 345 m.

Nature : en cannes bien entretenues, moins d'un demi-hectare de banane

Usage : agricole

Surface : 186 333 m²

Etat : bon entretien de la parcelle

Equipement : pas de réseau à proximité des parcelles

Annexes : pas d'annexe sur cette parcelle.

Accès :

Accès facile par la Nationale 2 puis par le chemin piton galet.

Pédologie de la zone étudiée :

Le type de sol présent sur la parcelle est de type andique perhydratée qui est un sol assez jeune, formé sur des cendres volcaniques récentes. Ils représentent plus de 57% de la surface cultivée à La Réunion.

Les capacités d'échange cationique et anionique sont très élevées et les teneurs en matières organiques sont fortes. Ces sols contiennent généralement naturellement beaucoup d'eau du fait d'une microporosité importante et de l'existence de gels de silicate d'alumine hydratés.

Bâtiment :

Néant - pas de bâtiment exploitation ou habitation sur la parcelle louée.

Photos :



Chemin béton 30 m et radier



Cannes bien entretenues



Parcelle en bordure du Piton Galet



Chemin d'accès en bon état entre les parcelles



VI. SITUATION LOCATIVE :

Ensemble loué à la date de l'expertise.

VII. REFERENCES UTILISEES :

Dans le cadre de cette évaluation en valeur libre, nous prendrons en compte :

1. La valeur des terres agricoles
2. La valeur des aménagements réalisés
3. La valeur des plantations

1. La valeur du foncier agricole :

Nous utiliserons les références officielles provenant de l'Arrêté du 17 juillet 2014 portant fixation du barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2013 et particulièrement la valeur des terres sur le département de La Réunion.

NOR: AGRS1414444A

Version mise à jour 2015

2. La valeur des aménagements réalisés :

Nous compterons la valeur des aménagements réalisés sur la base de leur montant neuf auquel on attribuera un amortissement.

3. La valeur des plantations :

La valeur des plantations se basera sur le coût de la plantation assortie d'un amortissement correspondant à une durée de vie normale de la souche sans perte de rendement significatif.

7 ans pour la canne

5 ans pour les bananes

Références Chambre d'Agriculture/DAAF référentiel 2012 actualisé

VIII. ELEMENTS D'APPRECIATION :

Forces :

- Accès simple et bien placé
- Surface importante et potentialité de développement du fait du zonage en APF
- A proximité de la balance canne de Sainte Rose
- Possibilité de raccordement à l'eau potable

Faiblesses :

- Zone classée au PPR à risques au niveau des zones d'écoulement des eaux

Opportunité :

- Terrain de bonne qualité agronomique située entre la zone EST et la zone des brûlés

Risques :

- Pas de risque particulier

IX. EVALUATION :

NOTION DE VALEUR VENALE

La valeur vénale sur le marché libre est le prix auquel un droit de propriété peut être raisonnablement vendu, en cas de mise en vente amiable, au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées réunies : libre volonté du vendeur, disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, en ne tenant pas compte de surenchères émanant d'acheteurs agissant en raison d'une convenance personnelle.

IX-1 Méthode d'évaluation par Sol, immobilisations et aménagements :

IX-1-1 Valeur du foncier agricole :

Nous utiliserons deux types de références, la première consiste à se baser sur les références de vente SAFER Réunion en 2015 d'après une estimation du taux d'évolution de la valeur 2014 réelle.

La deuxième source de référence provient de ventes SAFER déjà réalisées et proches du bien étudié.

Localisation de la parcelle cas d'espèce :



➤ **Référence barème SAFER REUNION selon ventes réalisées :**

Nous utiliserons deux types de références, la première consiste à se baser sur les références de vente SAFER Réunion en 2016 d'après une estimation du taux d'évolution de la valeur 2014 réelle. Détail arrêté annexe 1.

REUNION	Surface	Moyenne 2016	Minima	Maxima
Littoral Ouest et Sud irrigué	5 907	13 578	9 087	14 622
Hauts du Sud-Ouest	3 863	9 434	7 339	14 887
Pentes du Tampon St-Joseph	3 815	11 226	7 484	14 434
L'Est	3 736	11 079	8 440	15 297
Le Nord	6 696	11 643	8 098	15 184
Les Brûlés	1 906	7 994	6 393	9 056
Terres à canne	25 923	10 826	7 807	13 913
Hauts de l'Ouest	3 250	7 509	5 364	9 333
Les Plaines	6 125	8 805	6 604	12 107
Terres d'élevage	9 375	8 157	5 984	10 720
Hauts de l'Ouest	2 206	9 580	7 984	11 709
Les Cirques	615	8 582	6 436	11 800
Autres terres	2 821	9 081	7 210	11 755

Le prix moyen pour la zone « EST » pour 2016 est de 11 079 €/ha avec un minimum à 8 440 €/ha et un maximum à 15 297 €

➤ **Références de ventes particulières SAFER :**

Ventes proche de ST ANDRE/STE ROSE	année	Localisation	Surface en m²	Prix en €	PU en €/ha
apports GFA SEFAR	2014	CD197501	80181	63 536	7 924
	2014	BY11207755	114905	91 000	7 920
Notifications safer ventes privés					
parcelles proches/similaires	2014	BY640	37860	61 927	16 357
"	2014	BY190	13757	18 000	13 084
"	2014	BY247249250	38280	43 617	11 394
"	2014	BY421	29976	38 902	12 978
Moyenne des références en zonage agricole A					11 609 €

La valeur moyenne correspond à quelques centaines d'euros près à la valeur moyenne du barème du prix des terres agricoles à La Réunion.

Dans notre cas d'espèce, nous retiendrons au vue de l'état, de la valeur agronomique et de son emplacement, une valeur de terrain MOYENNE soit

Un prix retenu de 11 600 €/ha

➤ **Synthèse de la valorisation du foncier agricole :**

Valeur du foncier en €	Surface en m²	Prix en €/m²	Prix total en €
Valorisation du zonage APF canne/banane	186 333	1,16	216 146
TOTAL			216 146

**Soit un total pour le foncier agricole selon références et barèmes
de 216 146 euros**

IX-1-2 Valeur des aménagements :

En termes d'aménagement, nous constatons un chemin béton de 30 mètres et un radier.

Selon M. CALICHARANE, les investissements ont été réalisés en 1995.

Valeur aménagements foncier	PU neuf en €	Durée d'amortissement	Durée résiduelle d'amortissement	Valeur résiduelle en euros
Sols béton 5/8 cm + radier/autres aménagements (1995)	7 000	30	9	2 100
total sols aménagés		30	9	2 100

Soit une valeur pour les aménagements de 2100 €

IX-1-3 Valeur des plantations :

Nous prendrons en compte le coût de plantation avec un amortissement correspondant à une durée de vie normale en termes de productivité et de rentabilité économique pour l'exploitant agricole.

IX-1-3.1 Valeur de la plantation de cannes à sucre :

La durée d'amortissement classique est de 7 ans cependant on constate que même après 7 ans les cannes restent en état de production avec des rendements cependant à la baisse. Actuellement les rendements constatés sont entre 70 et 80 tonnes. Dans le cas d'une durée de plantation supérieure à 7 ans et du fait du niveau d'entretien et de production constaté, nous prendrons en compte une année résiduelle.

AMORTISSEMENT REPLANTATION		
nombre hectares	14,00	
En estimant une charge de replantation à amortir de X / ha (référentiel Chambre)	2 150	avec subvention FEADER comprise 50% montant de base 4300 € HT Références FEADER 2006-2014, détails en annexe

Valeur d'amortissement de la replantation	Surface	surface	investissement net	par / ha	investissement total	durée amort résiduelle	soit montant à l'année X
							7,00
sole 1	S1	3,00	X1	2 150	6 450	3,00	2 764
sole 2	S2	5,00	X2	2 150	10 750	1,00	1 536
sole 3	S3	6,00	X3	2 150	12 900	1,00	1 843
Total		14,00			30 100		6 143

Soit une valeur totale pour les plantations de canne sur les parcelles AI 483, 484, 485 et 486 à 6 143 € (soit 439 €/ha)

IX-1-3.1 Valeur de la plantation de bananes :

La valeur de la plantation de bananes est estimée à partir du coût de plantation assortie d'un amortissement correspondant à sa durée de vie économique.

Nous baserons nos références sur des données Chambre d'Agriculture/révérenciel technico-économique DAAF 2012

Plantation BANANES/ha				
Intrants	Unité	Quantité	Prix unitaire	Montant
<u>Engrais</u>				
18-07-30 SK	kg	2 200	0,80 €	1 760,00 €
<u>Plants</u>	un.	2 500	2,30 €	5 750,00 €
<u>Produits Phytos</u>				0,00 €
Insecticides	forfait			1 500,00 €
Fongicides	forfait			0,00 €
Herbicides (sélectif + passe-pied)	forfait			528,00 €
<u>Irrigation</u>				
eau réseau	m3	10 500	0,06 €	0,00 €
				0,00 €
Total des intrants				9 538
MO et Mécanisation				
-				

Désherbage et traitements	<i>h</i>	100	9,50 €	950,00 €
Fertilisation	<i>h</i>	80	9,50 €	760,00 €
Total main-d'œuvre et mécanisation				1 710
Total cout plantation/ha				11 248

Synthèse du coût de plantation banane/amortissement		
Surface bananes	3 544	En m²
Coût de plantation/3544 m²	3 986	€
Valeur annuelle d'amortissement	797	Durée 5 ans
Age moyen plantation	2	ans
Valeur résiduelle de la plantation	2 392	€

Soit une valeur totale du coût de plantation avec amortissement de 2 392 €

IX-1-4 Synthèse de la valeur des parcelles section AI numéros 483, 484, 485 et 486 :

Synthèse de la valorisation	Valeur en euros	En € par hectare
Valeur du foncier agricole	216 146	
Valeur des aménagements fonciers	2 100	
Valeur des plantations canne	6 143	
Valeur des plantations banane	2 392	
TOTAL	226 781	12 171

Soit un total pour les parcelles AI 483, 484, 485 et 486 de 226 781 €

X. CONCLUSION :

- Sur la base de notre méthodologie,
- Sur la base du PLU/Plan de Prévention des Risques sur la commune de Sainte Rose en vigueur,
- Sur la base des références sur les prix des terrains agricoles à La Réunion selon arrêté préfectoral actualisés en 2016
- Sur la base des aménagements V.R.D. présents valorisant les parcelles,

Les parcelles cadastrées section AI numéro 483, 484, 485 et 486 à Sainte Rose (97440) sont évaluées à :

226 781 euros H.D.
Deux cent vingt six mille et sept cent quatre vingt et un euros hors droit
Soit 12 171 €/ha

Avec une fourchette de 5% :

	Total en €	En €/ha
Plus 5%	238 120	12 779
Moins 5%	215 442	11 562

Clause de non-publication et d'utilisation du rapport dans son intégralité :

« Le client ne peut utiliser le rapport d'expertise de façon partielle en isolant telle ou telle partie de son contenu ».

La présente expertise et les références dont il est fait mention sont établies à la date du mois de septembre 2015 ;

Fait au Tampon le 29/03/2016. Pour valoir ce que de droit,

L'Expert

Richard GUILLEM



**Expert Agricole
Expert près de la Cour
D'Appel de La Réunion**

Le Gérant,

Olivier VILMIN



**Expert Agricole
Expert près de la Cour
d'Appel de La Réunion**

ANNEXE 1 : Arrêté du 17 juillet 2014 portant fixation du barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles- Version consolidée au 18 novembre 2014

NOR: AGRS1414444A

Version consolidée au 18 novembre 2014

Le ministre de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt, porte-parole du Gouvernement,

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment l'article L. 312-4 ;

Sur proposition de la secrétaire générale et de la directrice générale des politiques agricoles, agroalimentaire et des territoires,

Arrête :

Article 1

Le barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2013 est fixé conformément aux tableaux 1 à 4 annexés.

Article 2

Les prix retenus sont ceux des terres agricoles, parcelles ou exploitations entières, non bâties, et destinées à conserver, au moment de la transaction, leur vocation agricole.

Les prix figurant au tableau 1 s'appliquent aux terres libres de tout bail ou dont le bail est résilié dans l'acte de vente, d'une superficie supérieure ou égale à 70 ares.

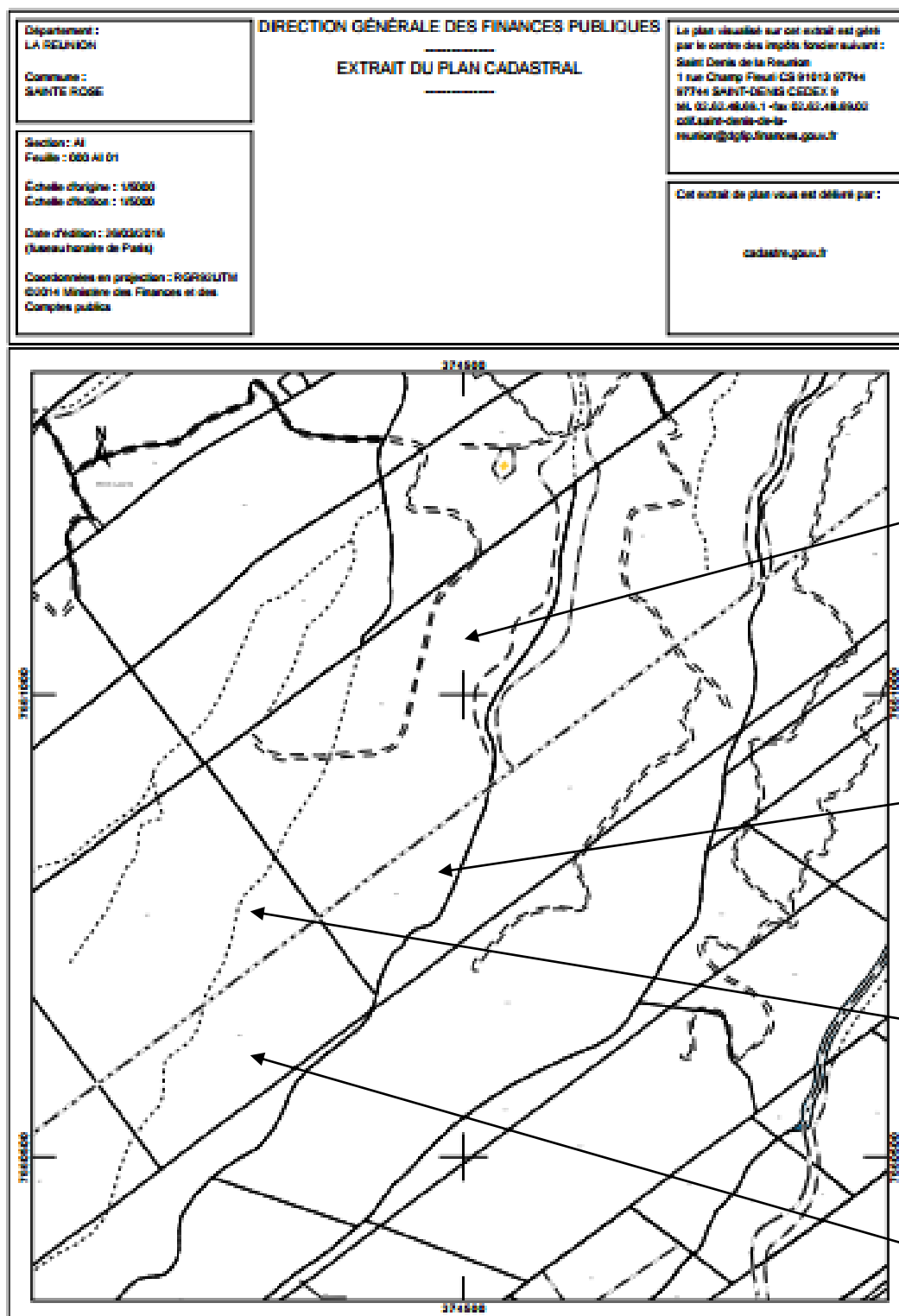
Les prix figurant au tableau 2 s'appliquent aux terres louées totalement ou en partie, et d'une superficie supérieure ou égale à un seuil adapté aux particularités de chaque département, seuil inférieur à 70 ares.

Le tableau 3 concerne le prix des terres à la vente dans les départements d'outre-mer.

Le tableau 4 concerne le prix des vignes à la vente.

La valeur dominante correspond au prix le plus souvent pratiqué tel qu'il a pu être constaté ou estimé. Les valeurs maximum ou minimum correspondent respectivement aux prix pratiqués pour les terres les plus chères et les moins chères, compte tenu des conditions locales du marché. Les prix de vente retenus s'entendent hors taxes et frais d'acte non compris.

ANNEXE 2 : Plan cadastral



ANNEXE 3 : références plantation de canne FEADER Dispositif 121-8-Barème plantation de canne

b) Modalités financières (cf. PDR-R)

Les dépenses prises en compte seront remboursées sur base de :

- la présentation des dépenses facturées payées
- des contributions en nature plafonnées et mises en œuvre en application de l'article 54 §1 et §2 (R-CE-1974/2006)

Intensité de l'aide des dépenses éligibles : 50 %

Le dispositif d'aide publique des plantations 2008-2013 s'appuie sur une aide au titre du FEADER cofinancée par l'Etat ; Cette aide peut être complétée par un financement additionnel d'Etat, dit « Top-UP », dans la limite des plafonds ci-dessous

	Dépenses totales éligibles au PDRR et au financement national additionnel	Montant maximal des 2 aides : aide FEADER + aide Etat « top-up »	Top-up maximal en aide d'Etat
Plantation sans achat de bouture par l'exploitant et sans achat d'amendement de redressement de sol (voir annexe 1 hyp 1)	3 160 € / ha	1 580 € / ha	415 € / ha
Plantation avec achat de bouture par l'exploitant et sans achat d'amendement de redressement de sol (voir annexe 1 hyp 2)	3 560 € / ha	1 780 € / ha	212 € / ha
Plantation sans achat de bouture par l'exploitant et avec achat d'amendement de redressement de sol (voir annexe 1 hyp 3)	3 900 € / ha	1 950 € / ha	35 € / ha

Dans le cas de plantation avec achat de bouture et achat d'amendement de redressement de sol, l'aide complémentaire d'Etat (top-up) n'est pas appelée et le plafond d'aide devient :

	Dépenses totales éligibles au PDRR	Montant maximal de l'aide FEADER
Plantation avec achat de bouture par l'exploitant et avec achat d'amendement de redressement de sol	4 300 € / ha	2 150 € / ha