



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**FINANCES PUBLIQUES**

**Direction Générale des Finances Publiques**

**Le 26 novembre 2025**

**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

Courriel : [drfip974.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr](mailto:drfip974.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr)

**Le Directeur régional des Finances publiques de  
La Réunion**

**POUR NOUS JOINDRE**

à

Affaire suivie par : Lilian SAVIRAYE

Courriel : [lilian.saviraye@dgifp.finances.gouv.fr](mailto:lilian.saviraye@dgifp.finances.gouv.fr)

Téléphone : 06 92 64 28 67

**Mairie de Saint-André**

Réf DS : 27398741

Réf OSE : 2025-97409-79039

## **AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE**

*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 :*

AB n° 323 - Bail à construction de 60 ans sur une emprise foncière de 7 300 m<sup>2</sup>

*Adresse du bien :*

Parc nautique et touristique du Colosse – 97440 Saint-André

*Valeur de la redevance  
annuelle constante sans  
indexation :*

32 717 €/an, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. David SOUPRAYEN

## 2 - DATES

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| de consultation :  | 28/10/2025                          |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:   |                                     |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : <b>Bien vu le 17/03/2025 lors de la première demande d'évaluation (cf DS n° 22817771) qui est restée sans suite en raison de la non complétude de la demande</b> | Fait du bureau sans nouvelle visite |
| du dossier complet :   | 24/11/2025                          |

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

|                   |  |
|-------------------|--|
| Cession :         | <input type="checkbox"/>   |
| Acquisition :     | amiable <input type="checkbox"/><br>par voie de préemption <input type="checkbox"/><br>par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail :    | <input type="checkbox"/>   |
| Autre opération : | <b>Bail à construction de 60 ans</b>   |

### 3.2. Nature de la saisine

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Réglementaire :  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> : | <input type="checkbox"/>            |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)  | <input type="checkbox"/>            |

### 3.3. Projet et prix envisagé

#### 3.3.1. Saisine

Le 28 octobre 2025, la commune de Saint-André a saisi le pôle d'évaluation domaniale de la Réunion d'une demande d'évaluation de la redevance d'un terrain dans le cadre d'un bail à construction.

#### 3.3.2. Contexte

Le porteur de projet veut réaliser un complexe sportif, ludique et de restauration qui ambitionne d'être le plus grand centre « indoor » de sports et de loisirs de l'Océan Indien.

Afin de réaliser ce projet, la commune de Saint-André, dans le cadre d'un bail à construction, mettra à disposition du porteur de projet un terrain communal d'une superficie de 7 300 m<sup>2</sup> et le porteur de projet réalisera des travaux immobiliers estimés à 12 322 088 €/HT.

Ce bail à construction avec retour des constructions en fin de bail au bailleur à l'euro symbolique aura une durée de 60 ans.

A ce stade aucun montant de redevance n'a été négocié. En tout état de cause, le pôle d'évaluation n'en a pas été informé.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Bien situé dans l'enceinte du parc nautique et touristique du Colosse.

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

L'emprise non bâtie est desservie par les réseaux et la voirie du parc du Colosse.

### 4.3. Références cadastrales

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

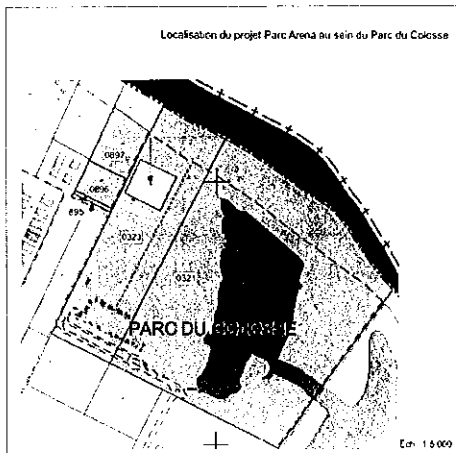
| Commune     | Parcelle  | Adresse/lieudit                         | Contenance cadastrale (m <sup>2</sup> ) | Emprise à détacher (m <sup>2</sup> ) |
|-------------|-----------|---|---|--------------------------------------|
| Saint-André | AB n° 323 | Parc nautique et touristique du Colosse | 62 369,00                               | 7 300,00                             |

### 4.4. Descriptif

Le bailleur apporte une emprise plane d'environ 7 300 m<sup>2</sup> à détacher d'un ensemble plus vaste.

Il s'agit d'une partie de la parcelle AB n° 323 qui a fait l'objet d'une désaffectation et d'un déclassement du domaine public par délibération du conseil municipal de février 2025.

Cette emprise se trouve dans l'enceinte du parc nautique et touristique du Colosse bénéficiant ainsi de tous les réseaux et voiries du parc.



*Cette zone correspond aux sites touristiques où sont admises les activités économiques liées au tourisme, à l'hôtellerie, restaurant, loisirs et sports*

#### ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

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

## 6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

## 7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE

La méthode financière est retenue pour déterminer la redevance.

Le service privilégie la méthode financière dont la base, la valeur immobilière, est moins sujette aux variations.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA REDEVANCE PAR LA MÉTHODE FINANCIÈRE

### 8.1. Principes

La méthode consiste à calculer le montant capitalisé de la redevance sur la base de l'avantage espéré par le bailleur, à savoir, la différence entre le flux financier auquel il renonce en début de bail (c'est-à-dire la valeur vénale du bien, en l'espèce le terrain) et le flux financier qu'il peut espérer récupérer en fin de bail (c'est-à-dire le prix probable de revente du bien qu'il récupérera en pleine propriété, terrain et construction), au terme du bail.

Une compensation est effectuée entre l'effort que consent le bailleur en se privant de la valeur immédiate de son terrain et l'avantage qu'il retirera de la vente du bien (terrain et construction) à l'issue du bail.

Cette équation est équilibrée au moyen de la redevance (qui peut être capitalisée ou périodique).

Formulation de la méthode :  $RC = V - Vf$

RC = redevance capitalisée

V = valeur vénale du bien donné à bail à la date de conclusion du contrat

Vf = valeur finale du bien actualisée

La méthode financière détermine ainsi une redevance capitalisée (RC) qu'il conviendra d'annualiser au cas d'espèce.

### 8.2. Détermination de la valeur vénale du bien apporté par le bailleur à la date de conclusion du bail

Le bailleur apporte un terrain plat de 7 300 m<sup>2</sup> en zonage 1AUt qu'il convient de valoriser.

#### 8.2.1. Termes de comparaison - Sources internes à la DGFIP et critères de recherche

Les recherches de termes de comparaison ont été réalisées dans l'application « estimer un bien », dans la base nationale des données patrimoniales (BNDP) et dans demande de valeur foncière (DVF).

La restitution brute des ventes sélectionnées a été complétée par les données d'urbanisme et corrigées et/ou complétées après la lecture des actes.



## B – Recherche de cessions de terrains en zonage AUt, UT et ses déclinaisons, de plus de 1 000 m<sup>2</sup> sur le Département de La Réunion

### - Communes de Saint-André et Trois-Bassins

| Données brutes   |                   |                  |                   |            |              |                         | Données corrigées et ou complétées après lecture des actes |               |                        |   | Urbanisme               |                 |
|--|-------------------|------------------|-------------------|------------|--------------|-------------------------|--|---------------|------------------------|---|-------------------------|-----------------|
| Identifiant  | Commune           | Date de mutation | Nature occupation | Cont. Cad. | Prix TTC     | Prix/m <sup>2</sup> TTC | Surface terrain (m <sup>2</sup> )                          | Prix total HT | Prix/m <sup>2</sup> HT | Observation   | P.L.U.                  | P.P.R.          |
| 409000AB0961   | Saint-André       | 20220705         | NON BATI          | 7 094,00   | 404 586,00   | 57,03                   | 7 094,00   | 372 890,32    | 52,56                  | Réseaux éloignés / accès chemin en terre                                    | 1AUt (97 %) - A (3 %)   | Prescription B3 |
| 423000AB1846 -<br>423000AB0353 -<br>423000AB0057 -<br>423000AB0330 -<br>423000AB0325 -<br>423000AB0058 | Les Trois Bassins | 20220512         | NON BATI          | 26 675,00  | 5 200 000,00 | 194,94                  | 26 591,00  | 5 200 000,00  | 195,55                 | Unité foncière proche des réseaux / Surface bornée de 26 591 m <sup>2</sup> | 1AUt (92 %) - Nli (8 %) | Prescription B3 |
| 409000AB0050 -<br>409000AB0947   | Saint-André       | 20210531         | NON BATI          | 25 963,00  | 1 113 683,00 | 42,90                   | 25 963,00  | 1 113 683,00  | 42,90                  | Pas de réseaux  | 1AUt (100 %)            | Prescription B3 |

### - Commune de Petite-Île

| IDU  | Commune    | SPF     | BNDP       | Date     | Occupation | Terrain m <sup>2</sup> | Prix total | Prix m <sup>2</sup> | Info PLU   | P.P.R.                                      | Observations   |
|--|------------|---------|------------|----------|------------|------------------------|------------|---------------------|------------|---|--|
| 405000AX0330<br>405000AX0331<br>405000AX0334 | Petite-Île | 9744P32 | 2021P01675 | 20210304 | NON BATI   | 2 138                  | 285 000    | 133                 | UT (100 %) | Aléas moyens pour environ 25 m <sup>2</sup> | Parcelles limitrophes du Palm Hôtel de Petite-île et acquises par l'hôtel. |

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

### A / Analyse des termes

#### - Terrains en zonage touristique de plus de 1 000 m<sup>2</sup>

Des recherches ont été effectuées sur tout le département pour rechercher des termes en zonage touristique.

Trois termes ont été trouvés dont deux sur Saint-André et un sur Trois Bassins.

Les deux termes sur Saint-André sont écartés car ils concernent des biens en 1AUt ne disposant pas de réseaux.

Le terme sur Trois Bassins concerne un bien en 1AUt avec un prix de 195,55 €/m<sup>2</sup>.

Ce terme est aussi écarté car il s'agit d'un bien situé à proximité immédiate de la plage de la Souris-Chaude dans une zone touristique de l'ouest peu similaire avec la situation du bien à évaluer à Sainte-André.

Le terme sur Petite-île qui bénéficie d'une situation exceptionnelle à côté de l'hôtel Le Palm est aussi écarté.

Les termes en zonage touristique ne sont pas pertinents.

#### - Grands terrains sur Saint-André et Sainte-Suzanne

La recherche de grands terrains sur Saint-André et Sainte-Suzanne a permis de sélectionner 6 termes de référence sur la période du 08/2019 au 08/2022 et un terme de référence sur la période du 09/2022 au 08/2025.

Ces termes de référence appellent les observations suivantes :

Terme 1a : Sur la commune de Saint-André, pas d'observation particulière, terme retenu ;

Terme 2a et 3a : Ces termes sont sur la commune de Sainte-Suzanne en zonage 2AUa, on peut constater que la valeur au m<sup>2</sup> n'est pas fortement différente entre le terme 2b qui fait 10 470 m<sup>2</sup> et le terme 3a qui fait 41 901 m<sup>2</sup>, la valeur au m<sup>2</sup> est même supérieure pour le terme 3a qui a la plus grande contenance, termes retenus ;

Termes 4a et 6a : Sur la commune de Saint-André, dans le même zonage 1AUt que le bien à évaluer mais sans accès direct à la voie publique, ces termes sont écartés ;

Terme 5a : Sur la commune de Saint-André, ce terme est en zonage 2AUB ce qui suppose que toute la zone 1AUB soit d'abord urbanisée avant qu'il ne puisse être urbanisé ce qui peut expliquer son prix m<sup>2</sup> en retrait, ce terme est écarté ;

Terme 1b : Sur la commune de Saint-André, il n'appelle pas d'observation particulière, terme retenu.

### B / Valeur vénale de l'apport du bailleur

Compte tenu de ce qui précède, la moyenne des termes moyenne des grands terrains est retenue, soit les termes 1a, 2a, 3a et 1b.

La moyenne de ces termes est de :

$$(99,03 \text{ €/m}^2 + 90,74 \text{ €/m}^2 + 95 \text{ €/m}^2 + 110 \text{ €/m}^2) / 4 = 98,69 \text{ €/m}^2$$

La valeur est arbitrée à 100 €/m<sup>2</sup>, soit :

$$7\,300 \text{ m}^2 * 100 \text{ €/m}^2 = 730\,000 \text{ €}$$

### 8.3.Détermination du taux d'actualisation de l'apport du preneur

Considérant que l'obsolescence et la vétusté, qui sont les deux causes principales de perte de valeur, sont compensés par l'inflation probable, les travaux de rénovations futures et les dépenses d'entretien, la valeur pleine du bien en fin de bail est arbitrée à 12 322 088 €/HT, soit le coût de construction des biens bâtis par le porteur de projet.

Cet apport doit être actualisé avec un taux financier.

Il existe différentes méthodes de détermination du taux d'actualisation.

L'approche traditionnellement retenue par le service est basée sur une construction à partir de trois éléments :

**A / Le taux sans risque** qui couvre le coût du temps et dont la valeur de référence est le taux du marché des emprunts d'État (O.A.T.).

Les O.A.T. constituent la forme privilégiée du financement à long terme de l'État. Ce sont des titres assimilables, émis pour des durées de 7 à 50 ans, habituellement par voie d'adjudication dans le cadre d'un calendrier annuel publié à l'avance.

Il conviendrait de choisir une O.A.T. d'une durée proche de la durée du bail.

Cependant, les adjudications relatives à des O.A.T. de longue durée sont peu fréquentes. On propose de se référer au taux moyen de l'O.A.T. TEC 10 sur les douze derniers mois.

#### Rendement de l'Obligation France 10 ans - Données Historiques

Unité de temps :  
un an

telecharger

18/11/2024 - 19/11/2025

Le + haut: 3,631

Le + bas: 2,841

Différence: 0,790

Moyenne: 3,314

Variation %: 11,460

Le taux moyen du TEC 10 lissé sur un an et arrêté le 19/11/2025 est de **3,31 %**.

Source : <https://fr.investing.com/rates-bonds/france-10-year-bond-yield-historical-data>

Le TEC10 est revalorisé en fonction de la durée du bail :

+0.40% pour une durée de 15 ans ;  
+0.58% pour une durée de 20 ans ;  
+0.64% pour une durée de 25 ans ;  
+0.67% pour une durée de 30 ans ;  
+0.75% pour une durée de 50 ans.

Afin de tenir compte de la durée du bail et en s'appuyant sur l'étude de l'écart entre le TEC 10 et les différents TEC, ce taux sera majoré de : + 0,75 pour une durée de 50 ans et +0,01 pour chaque année au-delà de 50 ans



Le bail est de 60 ans donc le taux sans risque s'établit à :  $3,31 + 0,75 + (0,01 \times 10)$  soit **4,76 %**.

**B / Une prime de secteur immobilier ou d'illiquidité** qui prend en compte la moindre liquidité du placement immobilier comparée aux autres formes d'investissement, la demande correspondant à ce type d'actif, la demande portée par le marché immobilier en général). Le niveau de cette prime est délicat à fixer.

De façon générale, les opérateurs retiennent une fourchette de prime comprise entre 0,20 et 0,50 (soit en terme financier : 20 à 50 points de base). Au cas présent, on retiendra le maximum, soit 0,50, compte tenu du caractère peu liquide de ce genre d'actif.

**C / Une prime de risque** liée à l'immeuble qui regroupe le risque lié à l'appréciation qualitative du bien sur son marché, le risque/avantage lié à la situation géographique, le risque lié aux qualités techniques et physiques de l'immeuble.

Ce choix est délicat, car il dépend de l'appréciation du risque lié à la valorisation future des constructions. La fourchette de prime retenue par les opérateurs peut varier de 0,20 à 3 %.

Pour certaines opérations, il est envisageable de ne retenir aucune prime de risque (exemple un immeuble de logements). L'introduction d'une prime de risque dans le taux d'actualisation revient indirectement à réduire la valeur estimée du bien à la date d'échéance du bail.

Au cas présent, on retiendra une prime de 2, car il s'agit de biens monovalents dont l'état futur est incertain.

#### D / Récapitulatif

| TAUX D'ACTUALISATION – Méthode du risque |  |        |
|--|--|--------|
| Composante                               | Observations   | Taux   |
| Durée du bail                            | 60 ans   |        |
| Moyenne OAT 10 ans lissé sur un an       | novembre 2024 – novembre 2025<br>Source : France Trésor, BDF | 3,31 % |
| Taux sans risque (A)                     |  | 3,31 % |
| Majoration durée                         | 0,75 % pour 50 ans + 0,01 % par an pour le surplus           | 0,85 % |
| Prime de secteur immo (B)                | Illiquidité moindre que l'OAT                                | 0,50 % |
| Prime de risque projet (C)               | Risque de défaut du preneur                                  | 2,00 % |
| Taux d'actualisation retenu (A+B+C)      |  | 6,66 % |

Le taux est arrondi à 6,70 %.

#### 8.4. Détermination de la redevance par la méthode financière

| MÉTHODE FINANCIÈRE                             |              |
|--|--------------|
| Valeur vénale du terrain                       | 730 000 €    |
| Valeur pleine des constructions                | 12 322 088 € |
| Durée du bail                                  | 60 ans       |
| Valeur future du bien (en fin de bail)         | 12 322 088 € |
| Taux d'actualisation                           | 6,70%        |
| Valeur pleine actualisée                       | 251 663 €    |
| Redevance capitalisée, versée en 1 fois        | 478 337 €    |
| Redevance annuelle constante (sans indexation) | 32 717 €     |



**10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE – MARGE D'APPRÉCIATION**

La redevance annuelle constante (sans indexation) est arbitrée à **32 717 €/an**.

Elle est exprimée hors taxe et hors charges.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.

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.

Il peut naturellement toujours louer à un prix plus bas. 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 prendre à bail à une valeur plus élevée.

**11 - DURÉE DE VALIDITÉ**

Cet avis est valable pour une durée de douze 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.

**12 - 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.

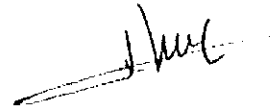
**13 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL**

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,  
Le responsable de la division gestion publique,  
locale et hospitalière



FREDERIC NIOBE  
Administrateur des Finances Publiques Adjoint