



**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@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques de La Réunion

POUR NOUS JOINDRE

८

Affaire suivie par : Lilian SAVIBAYE

Courriel : lilian.savirave@dgfip.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://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

AB n° 323 - Bail à construction de 60 ans sur une emprise foncière de 7.300 m²

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 : <u>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</u>	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 :	<input type="checkbox"/> amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	Bail à construction de 60 ans

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 ¹ :	<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 m² 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.

¹ 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 :

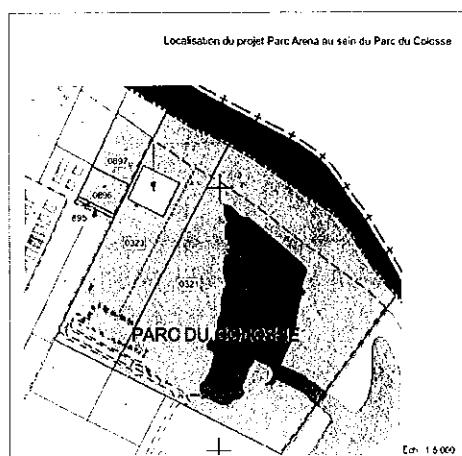
Commune	Parcelle	Adresse/lieudit	Contenance cadastrale (m ²)	Emprise à détacher (m ²)
Saint-André	AB n° 323	Parc nautique et touristique du Colosse	62 369,00	7 300,00

4.4. Descriptif

Le bailleur apporte une emprise plane d'environ 7 300 m² 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.



Le preneur réalise un complexe sportif, ludique et de restauration.

Les parties se sont entendues, par un protocole signé le 27/05/2024, sur le projet global et ses équipements minimum, à savoir :

- 8 terrains de Padel ;
- 5 terrains de futsal ;
- 1 espace pour enfant de 500 m² minimum ;
- 1 sportsbar de 500 m² minimum ;
- 1 espace d'escalade de 500 m² minimum ;
- 1 zone de restauration.

Le montant actuel estimatif des travaux est de 12 322 088 €/HT.

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

L'immeuble appartient à la commune de Saint-André.

5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute location et occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

P.L.U. : 1AUt

Cette zone couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes tout en étant compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Il existe deux types de zones :

Les zones 1AU indiquées, qui correspondent aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiées par le SAR. Ces zones devront accueillir les opérations d'aménagement et de construction nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine.

Les zones 2AU indiquées, qui correspondent aux espaces d'extension urbaine situés au sein des zones préférentielles d'urbanisation identifiées par le SAR. Leur ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AU indiquées entrepris.

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 - EMPIRE 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 faîte.

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 m² en zonage 1AUt qu'il convient de valoriser.

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

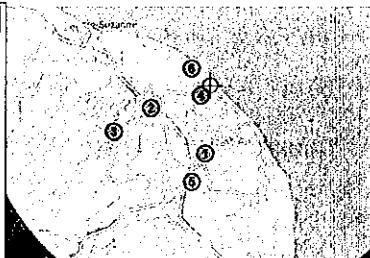
Les recherches de termes de comparaison ont été réalisées dans l'application « estimer un bien », dans la base nationale des données patrimoniales (BNDP) et dans demande de valeur foncière (DVF).

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

A – Recherche de cessions de grands terrains en zonage AU sur Saint-André et Sainte-Suzanne

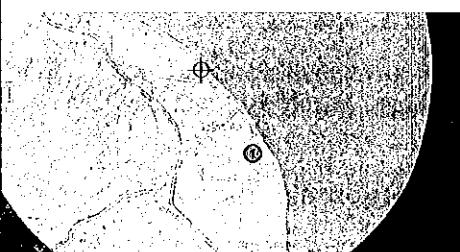
- Sur la période du 08/2019 au 08/2022

Estimer un bien - Résultat de la recherche	
Rappel des critères de recherche	
Périmètre de recherche	
Adresse	Adresse inconnue (x:-20.930255301816487; y:55,665597802790054) correspondant à la référence cadastrale : 97 409 /
Périmètre géographique	10000 m autour
Période de recherche	
De 08/2019 à 08/2022	
Caractéristiques du bien	
Non bâti	
Surface du terrain : de 6000 à 50000 m ²	



- Sur la période du 09/2022 au 08/2025

Estimer un bien - Résultat de la recherche
Rappel des critères de recherche
Périmètre de recherche
Adresse : Adresse inconnue (x-20.930255301816487, y.55.665397902799054) correspondant à la référence cadastrale : 97 409 / 000 AB 0550
Périmètre géographique : 10000 m autour
Période de recherche
De 09/2022 à 08/2025
Caractéristiques du bien
Non bâti
Surface du terrain : de 8000 à 50000 m²



B – Recherche de cessions de terrains en zonage AUt, UT et ses déclinaisons, de plus de 1 000 m² 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 ² /TTC	Surface terrain (m ²)	Prix total HT	Prix/m ² /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 - 423000AB0323 - 423000AB0057 - 423000AB0330 - 423000AB0325 - 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 ²	1AUt (92 %) - NII (8 %)	Prescription B3
409000AB0950 - 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	BNPD	Date	Occupation	Terrain m ²	Prix total	Prix m ²	Info PLU	P.P.R.	Observations
405000AX0330	Petite-Île	9744P32	2021P01675	20210304	NON BATI	2 138	285 000	133	UT (100 %)	Aléas moyens pour environ 25 m ²	Parcelles limitrophes du Palm Hôtel de Petite-Île et acquises par l'hôtel.
405000AX0331											
405000AX0334											

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 m²

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 €/m².

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 m² n'est pas fortement différente entre le terme 2b qui fait 10 470 m² et le terme 3a qui fait 41 901 m², la valeur au m² 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 2,000 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 m² 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 €/m², 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.

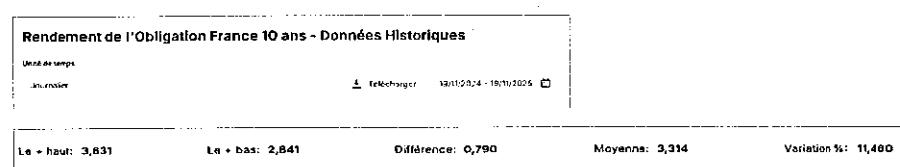
L'approche traditionnellement retenue par le service est basée sur une construction à partir de trois éléments :

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.



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 : $3,31 + 0,75 + 0,01 = 4,06$ %.

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 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'APPRECIATION

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.

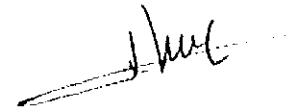
13 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 ~~confidentielles pour le secteur~~

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

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.