

Direction Générale des Finances Publiques

Le 27/08/2025

Direction régionale des Finances Publiques de la Réunion

Pôle d'évaluation domaniale de la Réunion

7 Avenue André Malraux
97 705 SAINT DENIS MESSAG CEDEX 9

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

Le Directeur régional des Finances publiques de
la Réunion

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Nathalie FESTIN-PAYET

CIREST

Courriel : nathalie.festin@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 0692 05 47 10

Réf DS: 25454088

Réf OSE : 2025-97402-54240

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



Nature du bien :

Parcelle cadastrée AD 974

Adresse du bien :

ZI3 Bras-Fusil – Saint Benoît

Valeur :

6 850 €/an (à éventuellement indexer), assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. Pascal GOBARDEN

2 - DATES

de consultation :	22/07/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Fait du bureau (sur photos du consultant)
du dossier complet :	28/07/2025

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 :	Mise à bail à construction avec option d'achat

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input 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

Projet de mise à bail à construction avec option d'achat de 25 ans au profit de la SAS Terrassement Services Moriscot Travaux publics qui envisage d'y implanter ses bureaux et ateliers.

Contrairement au bail à construction classique à l'issue duquel le bailleur récupère la propriété de son bien ainsi que celle des constructions érigées par le locataire au cours de celui-ci, le bail à construction « inversé » (ou bail à construction avec option d'achat) prévoit la possibilité d'un transfert de propriété du bien au profit du preneur à l'issue du bail. Le droit d'accession du preneur renaît au terme du contrat. Une promesse unilatérale de vente est donc consentie au bénéfice du

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

preneur: celui-ci dispose alors de la faculté de lever l'option en fin de bail et devient propriétaire du bien.

Dans le cadre de ce dispositif, le preneur verse une redevance au bailleur et bénéficie de la propriété des bâtiments au fur et à mesure de l'écoulement du bail. Cette redevance correspond à un paiement échelonné du capital, autrement dit, une fraction du prix de vente. Il s'agit d'une annuité de remboursement d'un capital sur une durée de contrat. Le montant des constructions ou travaux réalisés par le preneur n'a aucun impact sur le montant de la redevance puisque le bailleur ne les récupère pas en fin de bail.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les parcelles sont situées en zone d'activité économique de Paniandy sur Bras-Panon.

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

Voiries et réseaux présents.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature du bien
Bras-Panon	AD 974	ZAE Paniandy	1135 m ²	Terrain à bâtir
TOTAL			1 135 m ²	

4.4. Descriptif

Parcelle de terrain nu, plate sur sa partie constructible, d'une superficie de 1 135 m², située en zone économique de Bras-Panon.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CIREST

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone Aue (874 m²) / Zone A (261 m²)

PPR moyen sur l'ensemble de l'emprise située en zone A

6.2. Date de référence et règles applicables

Cette zone couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y 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 **1AUindicée**, qui correspondent aux espaces d'urbanisation prioritaire identifiés par le SAR ainsi que les zones ouvertes à l'urbanisation dans les territoires ruraux habités identifiés par le SAR.*

*Ces zones devront accueillir les opérations d'aménagement et de constructions nouvelles avant toute nouvelle extension urbaine. Il existe des zones **1AUec** dédiées à l'implantation d'équipements, aux commerces et aux activités économiques autres que de production.*

*Les zones **2AUindicée**, qui correspondent aux espaces d'extension urbaine situés majoritairement 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 1AUindicée entrepris. Il existe des zones **2AUec** dédiées à l'implantation d'équipements, aux commerces et aux activités économiques autres que de production.*

ARTICLE AUINDICEE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent. Pour les zones **AUt** et **AUec**, il convient de se reporter au règlement de la zone **Ua**.

ARTICLE AUINDICEE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent. Pour la zone **AUt**, il convient de se reporter au règlement de la zone **Ua**.

Pour la zone **AUec**, la hauteur absolue (hors équipements techniques) des constructions ne doit pas excéder 18 mètres dans un plan parallèle au sol naturel.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

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

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Vente récente de terrain nu relevée dans la ZAE Paniandy sous BNDP (n'apparaît pas sous Patrim)

15/04/2024 – AD 1129 d'une superficie de 961 m² situés en zone Aue (89%) et N (11%), vendue 95 920 €. Le prix ramené à la surface utile du bien (961 m² x 0,89 = 855,29 m²) est de 112,14 €/m²

Extraction DVF de ventes récentes de terrains nus, d'une superficie inférieure à 3000 m², en zone économique sur Bras-Panon.

IDU_CAD	DATE_MUTA	NATURE	SUM	INFO_PLU	VALEUR	EUROS_M2
402000AD0973	20211214	NON BATI	1114	1AUe (69 %) - A (31 %)	82587,92	106,7 (SU) surf utile : 774 m ²
402000AH1965	20210830	NON BATI	615	Ue (100 %)	250000	407 bâtie
402000AK1779	20200626	NON BATI	130	Ue (100 %)	26000	200

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

néant

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

8.2.a / Apport du bailleur

Valeur du terrain

Cet apport correspond à la valeur vénale de la parcelle AD 974.

2 ventes récentes de terrains nus situés en zone économique à urbaniser (Aue, 1Aue) ont été relevées sous DVF et BNDP dans la ZAE Paniandy (surlignés en jaune).

Moyenne des termes : 109,42 €/m²

S'agissant de l'emprise située en zone agricole, compte tenu du fait qu'elle soit accolée à la zone Aue (qui bénéficie des réseaux bien qu'elle apparaisse encore comme « à urbaniser » au PLU), elle se situe en situation privilégiée et sera de ce fait, valorisée à hauteur de 40 % de la valeur de la zone Aue, soit : 109,42 €/m² x 0,4 = 43,76 €/m²

Cette emprise étant concernée par un PPR moyen, un abattement de 10 % sera appliquée sur la valeur de la zone A en situation privilégiée.

Calcul : $(874 \text{ m}^2 \times 109,42 \text{ €/m}^2) + (261 \text{ m}^2 \times 43,76 \text{ €/m}^2 \times 0,9) = 105$

8.2.b / Apport du preneur

Valeur des constructions

Valeur globale indiquée par le consultant = 135 800 €/HT

Selon le principe couramment admis que la valeur actuelle des constructions est égale à sa valeur résiduelle (taux d'inflation compensant le taux de vétusté).

Cependant, comme le preneur reste propriétaire des constructions en fin de bail, cet élément n'est pas pris en compte dans la détermination de la redevance.

8.2. c / Détermination de la valeur en fin de bail de l'apport du bailleur [Vf]

La valeur du bien à la date de rupture du contrat est transposée sans changement à la date d'échéance du bail sauf correctifs. Aucun correctif à apporter au cas présent.

La valeur retenue à la date de fin du contrat est arbitrée à 106 000 €/HT;

8.3. Détermination de la redevance

8.3.1. Taux d'actualisation

Le taux d'actualisation se compose de trois éléments distincts :

- **Le taux sans risque** qui couvre le coût du temps, dont la valeur de référence est le taux de marché des emprunts d'État (O.A.T. - Obligations Assimilables du Trésor) ; 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.

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 ou éventuellement lissé sur plusieurs années en cas de fortes variations des taux.

Compte tenu des évènements intervenus il y a 2 ans avec la guerre en Ukraine, on a pu constater la progression du taux du TEC 10 qui étaient relativement bas durant la crise COVID.

Aussi, il est préférable de prendre un taux du TEC 10 lissé sur un an.

Ce taux moyen du TEC10 a été arrêté par le service du domaine: 3,05 %

Source : <https://fr.investing.com/>

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.

soit 0,64 % pour 25 ans

- **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 on propose de retenir une prime de 0,20 à 0,50 points de base) ;

Au cas d'espèce, on arbitrera à 0,20 puisque ce type d'actif immobilier est très relativement liquide.

- **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 ou 4 %.

Pour certaines opérations, il est envisageable de ne retenir aucune prime de risque (exemple d'un immeuble de logements).

S'agissant ici d'un terrain destiné à recevoir une construction de type atelier, une prime de risque de 0,2 sera retenue.

Fixation du taux d'actualisation à la date du	
Taux moyen de l'O.A.T. TEC 10 sur les 12 derniers mois	3,05%
+ Ecart avec O.A.T. 30 ou 50	0,64%
+ Prime d'illiquidité	0,20%
+ Prime de risque	0,20%
Taux d'actualisation	4,09%

8.3.2. Calcul de la redevance

5- Annuité par laquelle on peut rembourser un capital en n années

taux d'actualisation	a	4,09%	%	c = C Xa /[1-(1+a) ⁻ⁿ]
capital en début de période	C	106 000,00	euros	
nombre d'annuités	n	25,00	ans	
valeur de l'annuité	c	6 849,97	euros	

Valeur locative arrondie : 6 850 €/an

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE/LOCATIVE/DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSESSION – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur locative du bien est arbitrée à 6 850 €/an. Compte tenu de nature du bail à construction inversé, il conviendrait que le consultant prévoit une indexation du loyer.

Elle est exprimée hors taxe et hors charges.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (+ indexation).

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 élevé.

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 donner à bail à une valeur plus élevée.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 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.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant (surface, PLU, PPR, durée du bail, type de bail,...) 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.

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.

12 - 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 a
de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient
d'occulter préalablement les données concernées.

MD: 974-249740093-20251002-2025SCQ145V2-DE

Pour le Directeur régional des Finances
publiques
et par délégation,

Nathalie FESTIN-PAYET
Inspectrice des Finances Publiques