Envoyé en préfecture le 14/04/2025
Reçu en préfecture le 14/04/2025
Publié le
ID : 974-219740149-20250408-DCM034A_2025-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Pôle d'évaluation domaniale
Téléphone : 02 62 94 05 83
Mél. :drfip974.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Bruno TETAUD
Téléphone : 06 92 76 64 81
courriel : bruno.tetaud@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 22056037
Réf OSE : 2025-97414-05237

Direction Régionale des Finances Publiques de La Réunion
7 avenue André Malraux CS 21015
97744 Saint Denis Cedex 9

Saint Denis, le 27 janvier 2025

Mairie Saint Louis

RAPPORT D'ÉVALUATION
AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

Désignation du bien : EW 317 de 558 m²
Adresse du bien : Rue des Fiagues 97421 La Rivière Saint Louis
Valeur locative:

voir plus bas

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 – Service consultant

Commune

Affaire suivie par : service foncier

2 – Date

de consultation : 22 janvier 2025
de visite :
de dossier en état : 22 janvier 2025

3 – Opération soumise à l'avis du Domaine – Description du projet envisagé

Un bailleur social souhaite établir un bail à construction de 40 ans pour y construire un logement en contrepartie d'un investissement de 330 000 €.

4 – Description du bien

La parcelle est plane, lotie.

5 – Situation juridique

Situation locative : libre de toute occupation
Propriétaire présumé : commune

Envoyé en préfecture le 14/04/2025
Reçu en préfecture le 14/04/2025
Publié le
ID : 974-219740149-20250408-DCM034A_2025-DE

6 – Urbanisme – Réseaux

P.L.U. : UC
Voiries et réseaux : présents

7 – Date de référence

Sans objet.

8 – Détermination de la méthode

Le montant de la redevance est déterminée par la méthode financière.

9 – Étude de Marché

Entité	Valeur
Périmètre	94,453 m
Sommets	9
Surface	556,440 m²
id de l'entité	208757
(Actions)	
	Afficher le formulaire de l'entité
IDU	414000EW0317
COMMUNE	414
LIEU_DIT	RUE DES FIAGUES
SECTION	EW
NUM_CAD	317
IDENT	EW0317
SURF_CAD	558
SURF_MI	556
PROPRIETAIRE	COMMUNE DE SAINT LOUIS () - () (1 prop.)
IDPROP	+00013
DATE_ACTE	2018-12-31
PRIMITIVE	0193
PPRi	
PPRMvt	
PPRreglementaire	
ZONAGE	UC (100 % : 558 m2)
ZONAGE_PRINC	UC
ZONAGE_TYP_PRINC	U
DATE_ZONAGE	2014-03-11
BATIE	T
FFS_REF	Janv. 2020
PCN_REF	Sept. 2020
RISQUES_REF	PEIGEO 2020
MAJ	2020-11-30

Envoyé en préfecture le 14/04/2025
Reçu en préfecture le 14/04/2025
Publié le
ID : 974-219740149-20250408-DCM034A_2025-DE

Le zonage UC est un zonage urbain autorisant un R+1+C (7 m à l'égout du toit, 11 m au faîtage).

Périmètre géographique : 14 Rue des Fiagues, 97421, Saint-Louis - 1000 m autour
Référence cadastrale : 97 414 / 000 EW 0317
Période de recherche : De 01/2022 à 12/2024
Caractéristiques du bien : Non bâti
Surface : De 100 à 10000 m²

11 ventes répondent à vos critères
dont 7 atypiques

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix du m²(€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2022	janvier-décembre	329,79	322,58	312,81	353,98
2024	janvier-décembre	285,71	285,71	285,71	285,71
	Synthèse	318,77	317,70	285,71	353,98

Plan	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Surface terrain(m²)	Nature du bien	Prix(€)	Prix/m²(€)
1	974	SAINT-LOUIS	CHE DES ACAJOUS	29/12/2022	565	Terrain à bâtir	200 000	353,98
2	974	SAINT-LOUIS	64 RUE DU PERE LAPORTE	13/09/2024	350	Terre	100 000	285,71
3	974	SAINT-LOUIS	RUE DU SECHOIR	20/06/2022	310	Sol/Sol	100 000	322,58
4	974	SAINT-LOUIS	RUE DU SECHOIR	30/06/2022	445	Sol/Sol	139 200	312,81

Il sera retenu le prix de 318 €/m².
La valeur vénale du bien est alors de 177 444 € (558 m² * 318 €/m²).

Détermination de la valeur actuelle [Va] de la valeur en fin de bail de l'immeuble [Vf]

La valeur actuelle [Va] est égale à la somme à placer à la date de rupture du contrat pour obtenir en fin de bail une somme correspondant à la valeur [Vf] de l'ensemble immobilier à cette date.

Le taux d'actualisation est établi suivant les modalités indiquées ci-après conformément aux prescriptions de l'E.N.F.I.P.

Le taux d'actualisation se compose de plusieurs composantes.

- Le taux sans risque

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).

L'ENFIP propose de se référer au taux moyen de l'O.A.T. TEC 10 sur les 10 dernières années. Au cas particulier, compte tenu de la situation des marchés financiers, le taux moyen de l'O.A.T. TEC 10 est lissé sur 10 ans.

Envoyé en préfecture le 14/04/2025
Reçu en préfecture le 14/04/2025
Publié le
ID : 974-219740149-20250408-DCM034A_2025-DE

L'ENFIP propose, à titre indicatif, que le taux soit augmenté de 0,60 à 0,70 % (soit en terminologie financière : 60 à 70 points de base) pour une durée de 30 ans et de 0,10 % supplémentaire pour une durée de 50 ans (écarts moyens constatés après étude des différents taux).

Au cas d'espèce, pour un bail de 40 ans, le taux est majoré de 70 points.
La moyenne du TEC10 sur les 10 dernières années est de 1,1 (https://fr.investing.com/rates-bonds/france-10-year-bond-yield-historical-data).

Le taux sans risque sur 40 ans est alors de 1,8 (1,1+0,7).

- La prime de secteur immobilier

La prime de secteur immobilier et 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.

L'ENFIP propose de retenir une prime de 0,20 à 0,50 (soit en terme financier : 20 à 50 points de base).

Le choix de la prime de secteur immobilier doit s'apprécier au cas par cas.

Au cas d'espèce, une prime de 0,30 % est retenue puisque ce type d'actif immobilier est peu liquide mais le marché immobilier étant en expansion, cette petite maison peut être revendue rapidement.

- La prime de risque

La prime de risque qui est liée à l'immeuble et 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 (ex d'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.

Le choix de la prime de secteur immobilier doit s'apprécier au cas par cas.

Au cas particulier, il n'existe aucun risque, le taux de la prime de risque sera donc nul.

La valeur du taux d'actualisation sur 40 ans est alors de 3,67 % (3,37+0,3+0).

Le taux de rendement locatif

Ce dernier est généralement entre 5 et 6 %. Il sera retenu 5 % car l'activité est sociale.

Envoyé en préfecture le 14/04/2025
Reçu en préfecture le 14/04/2025
Publié le
ID : 974-219740149-20250408-DCM034A_2025-DE

Fiche de calcul de la redevance dans le cadre d'un Bail à Construction

Durée du bail (A)	**40**	
1er terme – Apport du bailleur		
Valeur de l'apport du bailleur (B)	177 444	
Taux de rendement locatif **(C)**	5,00%	
2ème terme -Apport du preneur		
Valeur estimée de l'apport en fin de bail (D) (apport du preneur)	330 000	(Supposé au coût de revient actuel)
Taux actualisation (Coût du capital investi) **(E)**	1,800%	(A quel taux pourrais je placer mon argent pour obtenir **D** à la fin du
Valeur actuelle des constructions en fin de bail **(F)**	161 660	**(D/(1+E)^A)**
Résultat (B-F)*C		
Redevance annuelle		
€	**789**	**((B-F)*C)**
Redevance mensuelle		
€	**66**	

La redevance annuelle sur 40 ans est 789 € HT.

Envoyé en préfecture le 14/04/2025
Reçu en préfecture le 14/04/2025
Publié le
ID : 974-219740149-20250408-DCM034A_2025-DE

10 – Éléments particuliers à retenir pour l'estimation

11 – Détermination de la redevance

La valeur vénale est déterminée par la méthode financière.

789 € HT/an pour un bail de 40 ans
avec une marge d'appréciation de ± 10 %.

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

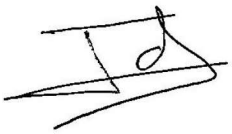
12 – Observations particulières

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques et par délégation,



Bruno TETAUD
Inspecteur des Finances Publiques