

**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE***Liberté  
Égalité  
Fraternité*

FINANCES PUBLIQUES

**Direction régionale des Finances Publiques de La  
Guadeloupe et des Îles du Nord**Pôle d'évaluation domaniale  
Centre des Finances publiques de Desmarais  
97100 Basse-Terre  
téléphone : 0590-99-68-25  
mél. :  
drfip971.pole-evaluation @dgfip.finances.gouv.fr

## POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Jean-Luc AMIENS  
téléphone : 0690 90 13 77  
courriel :  
[jean-luc.amiens@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:jean-luc.amiens@dgfip.finances.gouv.fr)  
N° dossier DS : 5016705  
Réf Ose : 2021-97105-54988

Le 01/12/2021

Le Directeur régional des Finances publiques  
de Guadeloupe et des îles du Nord

à

Madame la Directrice de l'Établissement  
Public et Foncier de la Guadeloupe

à

L'attention de Madame Séverine FLATOT

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

Désignation du bien :	Parcelle cadastrée AM 436 d'une contenance de 137 m <sup>2</sup>
Adresse du bien :	Rue du Nègre Sans Peur
Commune :	97 100 Basse-Terre
Département :	Guadeloupe
Valeur :	<b>21 920 €</b>

**Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.****Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.****1 – SERVICE CONSULTANT**

Service : Établissement Public Foncier de la Guadeloupe

Affaire suivie par : SÉVERINE FLATOT – [sflatot@epf-guadeloupe.fr](mailto:sflatot@epf-guadeloupe.fr)

## 2 – DATES

de consultation	13/07/21
de réception	13/07/21
de visite	15/11/21
de dossier en état	15/11/21

## 3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET – PRIX ENVISAGÉ

### 3.1. Généralités

Madame LONEGA est propriétaire d'une parcelle d'une surface de 137 m<sup>2</sup> occupée par 2 bâtis à ossature de type moellons en état irrémédiable. Les façades sont dégradées et non entretenues. Le bois montre des signes d'infestation de termites, les tôles sont corrodées et mal fixées. La végétation non entretenue impacte le bâti sur le territoire de la ville de Basse-terre

### 3.2. Projet et prix envisagé

Acquisition amiable au profit de la ville de Basse-Terre dans le cadre du programme favorisant l'habitant en centre-ville.

## 4 – DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Deux maisons en état de ruine sis rue du nègre sans peur sur le territoire de la ville de Basse-Terre.

L'immeuble est situé sur la parcelle cadastrée **AM n° 436**.

### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau (joindre les plans)

Les locaux se situent dans un immeuble en plein centre-ville de Basse-Terre. Cet immeuble dispose des réseaux, de l'accès immédiat à tous les centres d'intérêt de la commune.

### 4.3. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Basse-Terre	AM 436	rue du nègre sans peur	137 m <sup>2</sup>	Bâti à démolir
TOTAL			137 m <sup>2</sup>	

### 4.4. Descriptif

La parcelle est occupée par deux maisons en état de ruine sur le territoire de la ville de Basse-Terre. Réseaux à proximités.

### 4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)

Deux maisons vétustes de 137 m<sup>2</sup>. La surface utile est 88 m<sup>2</sup>

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Madame yvette LONEGA

### 5.2. Conditions d'occupation actuelles

Libre d'occupation

## 6 – URBANISME / RÉSEAUX

### 6.1. Règles actuelles

En zone UDa au document d'urbanisme en vigueur qui correspond au secteur d'habitat assez dense et spontané nécessitant des actions de restructuration.

En zone bleue soumise à prescriptions individuelles et collectives au plan de prévention des risques naturels.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Pour évaluer ce bien nous avons appliqué la méthode par comparaison.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

<b>Terrains : valeur vénale-Basse-Terre AM</b>									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SU		PLU	Prix €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	10/10/2018	Rue Emilio Martini	AI 461	187		UA	34 000	181,12	
2	30/08/2018	115 rue Delrieu	AN 423	337		UA	30 000	89,02	
3	23/05/2019	Rue Antoine de Lardenoy	AH 427	124		UA	21 080	170	
4	22/11/2018	6 Rue Stanislas Pierre Joseph	AI 317	472		UA	75 425	159,80	
5	22/04/2021	331 rue de la République	AM 490	229		UA	50 000	218,34	
							moyenne	1 63,66	
							médiane	170,31	

La valeur de référence du non bâti sera de 160 € /m<sup>2</sup>

Compte tenu des caractéristiques du terrain, de son classement au PLU et des termes de comparaison retenus, la valeur vénale du m<sup>2</sup> peut être établie à 160 €/m<sup>2</sup>, la valeur vénale est donc pour l'emprise de (137 m<sup>2</sup> x 160 €) = 21 920 €

## 9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Une marge d'appréciation de 10 % serait acceptable

## 10- DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

## 11- 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai supra, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur régional des Finances publiques et par délégation,



Jean-Luc AMIENS

Inspecteur des Finances publiques