

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 : 0590-99-66-64  
 mél. : drfip971.pole-evaluation @dgfip.finances.gouv.fr

Le 06/05/2024

Le Directeur régional des Finances publiques de  
la Guadeloupe et des Îles du Nord

à  
Madame la directrice de L'EPF

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Jean-Luc AMIENS  
 téléphone : 0690 901 377  
 courriel : jean-luc.amiens@dgfip.finances.gouv.fr  
**Réf. DS : 17313044**  
**Réf OSE: 2024-97105-27766**

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE



*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 :	Parcelle cadastrée AM 473
Adresse du bien :	30 rue de la république – 97 100 Basse-Terre
Valeur vénale	<b>75 540 €</b> , assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au § détermination de la valeur) <b>3 898 € Indemnités de emploi .25 436 € Indemnité pour éviction commerciale</b>

## 1 – SERVICE CONSULTANT

AFFAIRE SUIVIE PAR : OLIVIA LOSBAR -CHEFFE DE LA CELLULE DES INTERVENTIONS FONCIÈRES

## 2 – DATES -

de consultation :	09/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	03/05/2024
du dossier complet :	03/05/2024

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

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	X
Acquisition :	
Prise à bail :	
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	X
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 :	
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	

### 3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition amiable

## 4 – DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Parcelle cadastrée AM 473 d'une superficie de 153 m<sup>2</sup> sur le territoire de la ville de Basse-Terre.

La ville de Basse-Terre est située au sud-ouest de l'île de Basse-Terre, au pied du volcan de la Soufrière. Les communes les plus proches sont : à 2,4 km Baillif, à 4,5 km Gourbeyre et à 4,5 km Saint-Claude

Chef-lieu du département, elle accueille les principales administrations ; le secteur tertiaire est donc très important.

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

La parcelle est au centre-ville et bénéficie de tous les centres d'intérêt de la ville. Présence des réseaux.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Basse-Terre	AM 473	30 rue de la république	153 m <sup>2</sup>	Bâti

### 4.4. Descriptif

Il s'agit d'une construction traditionnelle des années 70 de type R+2 en béton armé avec au rez-de-chaussée un commerce bien entretenu de 45 m<sup>2</sup> et de deux appartements de 120 m<sup>2</sup> chacun avec des dégradations importantes tant qu'à l'intérieur qu'à l'extérieur.

### 4.5. Surface du bâti : 45 m<sup>2</sup>

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaires : Héritier VALMORIN (Source cadastre).

Situation d'occupation – Loué à M.Issam EDDO, magasin de vêtements.

**6 – URBANISME / RÉSEAUX**

PLU	PPRN
UAa : Cœur du centre ancien .	En zone bleue soumise à prescriptions individuelles et collectives .

**7 – MÉTHODES D'ÉVALUATIONS MISES EN ŒUVRE**

**Méthode par comparaison :** elle consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

**8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE****8.1. Études de marché****8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence**

<b>Biens bâtis : Commerce -valeur vénale</b>									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SU		PLU	Prix €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	22/02/2021	8 rue Vincent Campenon	AM 423		168	UDA	140 000	833,33	
2	30/04/2020	11 rue Docteur PITAT	AN 311 AN 312		66	UAB	148 000	2 242,42	
3	09/12/2022	114 Bd Général de Gaulle	AM 475		95	UAA	167 000	1 757,89	
							moyenne	1 611,21	

La valeur vénale du m<sup>2</sup> est de 1 611 € à laquelle on applique un abattement de 80 % pour vétusté soit une valeur vénale définitive arrondie à 644 €/m<sup>2</sup>.

<b>Biens bâtis : appartement – valeur vénale</b>									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SU		PLU	Prix €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	23/03/2018	13 rue de la république Basse-Terre	AM 416	281	104	UAa	109 975	1 057,45	
2	30/10/2019	13 rue de la république Basse-Terre	AM 416	281	50	UAa	58 000	1160	
3	01/03/2018	3 rue saint François Basse-Terre	AM 93	82	82	UAa	65 000	792,68	
							moyenne	972,77	
							médian	969,20	

La valeur vénale du m<sup>2</sup> retenue est de 969 €/m<sup>2</sup> à laquelle on applique un abattement de 80 % pour tenir compte de la vétusté du bâtiment et des coûts de réhabilitation. La valeur vénale est donc estimée à partir du prix de 194 €/m<sup>2</sup>.

## 9 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE – MARGE D'APPRÉCIATION

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.

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale est arbitrée pour les locaux commerciaux à  $45 \text{ m}^2 \times 644 \text{ €} = 28\,980 \text{ €}$

La valeur vénale est arbitrée pour les locaux d'habitation à  $240 \text{ m}^2 \times 194 \text{ €} = 45\,560 \text{ €}$

Soit une valeur vénale totale de l'immeuble de **75 540 €**

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **10 %** autorisant le consultant à céder

l'immeuble sans justification particulière jusqu'à un montant minimum **67 986 €**

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.

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.

### 1. Indemnités accessoires

#### a. Indemnités de emploi

Après DUP, il conviendra d'ajouter l'indemnité de emploi.

En matière d'expropriation, les propriétaires bénéficient d'une indemnité de emploi destinée à couvrir les dépenses que ceux-ci exposeront pour l'acquisition d'un bien de remplacement.

Selon la jurisprudence, cette indemnité forfaitaire est liquidée d'après un barème progressif pour tenir compte de la progressivité des frais d'acquisition :

20 % sur la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 €

15 % pour la fraction comprise entre 5 000 € et 15 000 €

10 % pour le surplus

Indemnité principale	Mode de Calcul	Indemnité de emploi
<b>3 898 €</b>	5 000 € x 20 %	1 000 €
	10 000 € x 15 %	1 500 €
	28 980 € -(28 980 € – 150 00) x 10 %	1 398 €
	Total	<b>3 898 €</b>

#### B . Indemnité pour éviction commerciale

Selon la méthode la plus répandue, calculée en appliquant un coefficient (qui varie, à l'intérieur d'une fourchette fixe, en fonction du type d'activité) au chiffre d'affaires moyen réalisé au cours des trois années précédant l'expropriation.

Occupant	Moyenne CA	Taux appliqué	indemnité
EDDO	63 659 €	40 %	<b>25 436 €</b>

## 10 - 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 n'est pas nécessaire 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 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 modifiée) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles (RGPD).

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 appartiendra d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur régional des Finances publiques et par délégation,



Jean-Luc AMIENS

Inspecteur des Finances publiques