

**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE***Liberté  
Égalité  
Fraternité*

FINANCES PUBLIQUES

**Direction régionale des Finances Publiques de La Guadeloupe  
de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin**

Pôle d'évaluation domaniale

Centre des Finances publiques de Desmarais

97100 Basse-Terre

téléphone : 0590-99-38-25

mél. : drfip971.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 24 février 2025

Le Directeur régional des Finances publiques de la  
Guadeloupe de Saint-Barthélemy et de  
Saint-Martin

POUR NOUS JOINDRE :

à

Affaire suivie par : Hervé MIRA

téléphone :

courriel : herve.mira@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS :

Réf OSE: 2024-97120-83181

Monsieur le Président de la Communauté  
d'agglomération Cap Excellence

## 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)*

Désignation du bien : Parcelles AE 40 41 42 203 307 384 385 386 387 391 de 25 958 m<sup>2</sup>

Adresse du bien : Les lauriers, 97110 POINTE A PITRE

Valeur vénale : 3 193 000 € assorti d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

**1 – CONSULTANT**

Affaire suivie par : TONY BERNARD

**2 – DATES**

de consultation : 28/06/2024  
 le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:  
 le cas échéant, de visite de l'immeuble : 16/10/2024  
 du dossier complet : 27/01/2025

**3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ****3.1. Nature de l'opération**

Cession :	
Acquisition :	amiable <del>par voie de préemption</del> <del>par voie d'expropriation</del>
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**

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) sur les périmètres du Morne, des Lauriers, de Chanzy, et de Gabarre.

**4 – DESCRIPTION DU BIEN****4.1. Situation générale**

S'étendant sur 2,7 km<sup>2</sup> de superficie totale, la commune de Pointe-à-Pitre est située à l'ouest de la Grande-Terre, face à la rade ouverte sur la mer des Caraïbes.

Elle est positionnée au centre de la Guadeloupe à la jointure entre la Grande-Terre et la Basse-Terre.

La ville, construite sur des marécages, a gagné du terrain sur la mer.

C'est une ville de basse altitude située au bord d'une mangrove. Elle détient son propre port de croisière.

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



La résidence des Lauriers a été construite en 1971 dans le quartier de l'Assainissement.

Cette cité HLM regroupe 456 logements répartis à travers quatre barres jumelles de 5 étages, séparées par une allée centrale.

Un vaste programme de rénovation urbaine est engagé dans ce quartier comme dans d'autres afin de redéfinir le paysage urbain.

## 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (m <sup>2</sup> )	Nature réelle
Pointe à Pitre	AE 0040	lauriers	3 385	sol
	AE 0041		3 689	
	AE 0042		5 939	
	AE 0203		550	
	AE 0307		627	
	AE 0384		370	
	AE 0385		32	
	AE 0386		6 714	
	AE 0387		1456	
	AE 0391		3 196	
	<b>Total</b>			<b>25 958</b>

## 4.4. Descriptif

Les parcelles listées ci-dessus correspondent aux parcelles d'assiette de la résidence « les lauriers ».

Note au lecteur : de cette liste a été exclue la parcelle AE 306. En effet, cette parcelle est l'assiette du laboratoire de biologie médicale Synergibio. Il a été acté lors de la réunion du 23 octobre 2024 que de part ses spécificités, l'évaluation du laboratoire serait dissociée et indépendante de cette évaluation.

## 4.5. Surface du bâti

Sans objet. Seul l'évaluation du non-bâti est demandée dans l'évaluation.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : commune de Pointe-à-Pitre.

Situation d'occupation – évalué avec encombrement.

**6 – URBANISME / RÉSEAUX**

PLU	PPRN
Zone Udd. La zone UD correspond en grande partie à l'opération de rénovation urbaine des quartiers de l'Assainissement et de la Gabarre. Le secteur Udd concerne les barres parallèles jusqu'à 8 niveaux (R+7).	Zone globalement bleue ciel, aléas cyclonique et liquéfaction moyens. PAC : aléa inondation moyen.

**7 – MÉTHODE D'ÉVALUATION**

**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 FORFAITAIRE****8.1. Études de marché**

<i>Biens non bâtis : - valeur vénale</i>								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	Surface	PLU	Prix €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	18/03/22	Gd Camp	101 CZ 433	525		117343	224	
2	21/07/22	Lauricisque	120 AC 7	1 263		250 000	198	
3	11/11/22	Assainissement	101 CN 155	109		21 000	193	
4	02/03/23	Gd Camp	101 CZ 355	523		110 441	211	
5	04/05/23	Assainissement	101 CN 157	111		25 000	225	
6	31/05/23	Lauricisque	120 AM 34	148		29 600	200	
	<i>Total</i>			<i>2 679</i>		<i>553 384</i>	<i>207</i>	
						<b>Moyenne</b>	<b>207</b>	
						<b>Médiane</b>	<b>205</b>	

**8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues**

La recherche a porté sur les transactions de terrain non-bâtis depuis janvier 2022 dans un polygone couvrant de Lauricisque à la Darse au sud de la rocade RN1.

Les termes de comparaison et les valeurs sont quasi identiques à la recherche dans les sections AB, AC, AD et AE de Pointe-à-Pitre et CN et CZ des Abyemes menée pour évaluer la Gabarre (même consultant dans le même contexte).

Les transactions de terrain nu ne sont pas pléthore : toutefois elles existent et présentent une cohérence.

En partant de la valeur médiane des transactions, soit 205 €/m<sup>2</sup>, à laquelle nous appliquerons un abattement de 25% pour grande superficie (> 2ha) et de 15% pour les risques naturels (deux tiers des TC sont en zone blanche), soit 40 %, nous obtenons **une valeur au m<sup>2</sup> de 123 €**.

**9 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – 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.

En conséquence, pour une superficie de 25 958 m<sup>2</sup>,

**La valeur vénale des parcelles AE 40, AE 41, AE 42, AE 203, AE 307, AE 384, AE 385, AE 386, AE 387 et AE 391 de Pointe à Pitre est arrêtée à 3 193 000 €.**

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 3 512 000 €.

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 acheter à un prix plus bas.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence.

**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 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 PARTICULIÈRES**

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) 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 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,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Thierry CLICHET', written over a light blue circular stamp.

Thierry CLICHET

Administrateur de l'État