



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction Générale Des Finances Publiques**

Le 24/06/2024

**Direction régionale des Finances Publiques de la Guadeloupe  
et des Iles du Nord**

Pôle d'évaluation domaniale

CDFIP Desmarais – 97100 BASSE-TERRE

téléphone : 0590-99-68-25

mél. : drfip71.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

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

à

La Directrice de TERRES CARAÏBES  
A l'attention de Madame FLATOT

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Fatima BALLIS

téléphone : 06 90 84 19 21

courriel : fatima.ballis@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS : 17424124 / OSE : 2024-97120-32716

## 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 AI 11 d'une contenance de **169m<sup>2</sup>**

*Adresse du bien :* 98 rue René Achille BOISNEUF – 97110 Pointe à Pitre

*Valeur vénale :* **95 000€**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Séverine FLATOT, Chargée de missions : [sflatot@epf-guadeloupe.fr](mailto:sflatot@epf-guadeloupe.fr)

## 2 - DATES

de consultation :	15/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	24/06/2024
du dossier complet :	24/06/2024

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

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	<input type="checkbox"/>

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

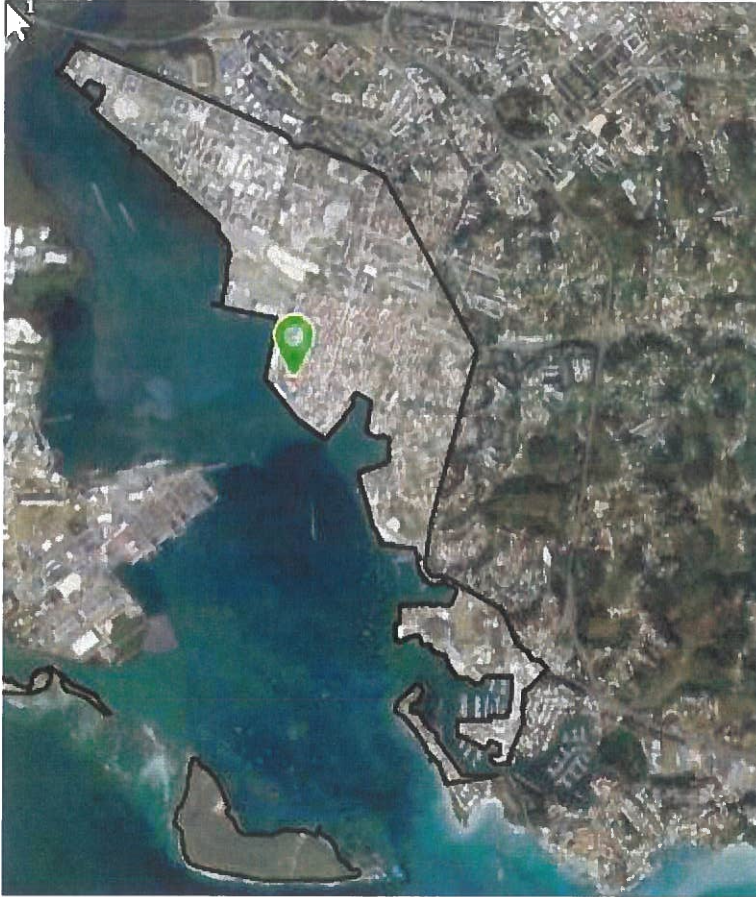
### 3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition amiable : Site Mémoirel SAINT JOHN PERSE

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

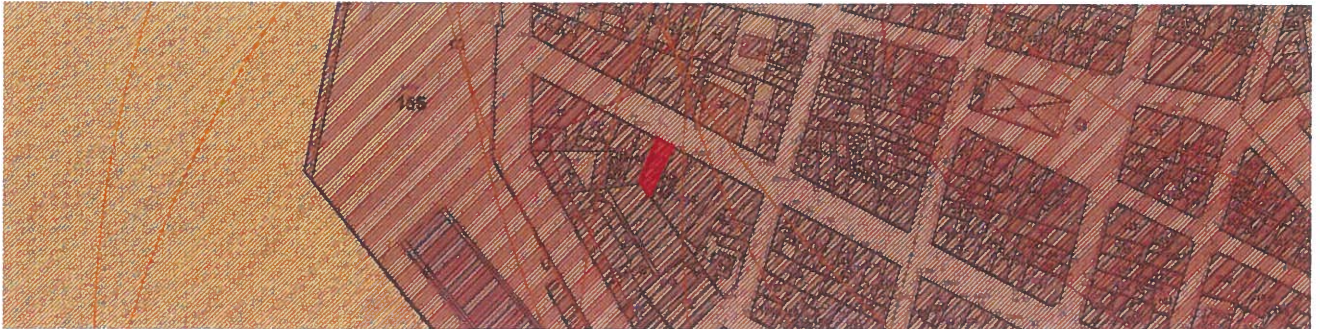
## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale



La parcelle AI 11 se situe dans le centre ville historique de la Ville de Pointe-Pitre, non loin des quais et du Terminal de Croisières.

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



La parcelle cadastrée AI 11 est composée d'un terrain nu , plat, de forme rectangulaire.

Elle est située le long des quais, non loin de tous les centres d'intérêt de la commune ( Place de la Victoire, Place du Marché, rues commerçantes attractives, axes routiers principaux...).

Elle dispose de l'accès aux réseaux.

Elle est accessible par la rue Achille René BOISNEUF.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
POINTE à PITRE	AI 11	98 rue Achille René BOISNEUF	169m <sup>2</sup>	Terrain à bâtir

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

**5.1. Propriété de l'immeuble : ASSOCIATION POUR LA SAUVEGARDE DE LA MAISON NATALE DE SAINT JOHN PERSE**

**5.2. Conditions d'occupation :** La parcelle est évaluée libre de toute occupation

## 6 - URBANISME

**Au regard du PLU en vigueur sur le territoire de la commune de Pointe à Pitre,** la parcelle AI 11 est située en **zone UA**

La zone UA correspond au centre de Pointe-à-Pitre. Elle couvre, autour de la place de la Victoire, la vieille ville et s'étend jusqu'au centre administratif, commercial et culturel où se trouve l'Hôtel de Ville.

Outre sa fonction d'habitat, **la zone UA** est le centre administratif, commercial et d'affaires de la ville. Elle concentre les activités tertiaires de la ville et accueille les principaux bâtiments publics (Hôtel de Ville, Sous-préfecture,...), les sièges principaux des banques, des entreprises commerciales à vocation départementale,...

**La zone UA** proprement dite comprend les quatre grandes rues commerçantes (rues Henri IV, Schoelcher, Frébault et Nozières) et les rues adjacentes (rues Delgrès, Boisneuf, Peynier, Sadi-Carnot, Barbès, Lamartine, Abbé Grégoire,...), la zone commerciale des quais et le centre d'affaires..

**Au regard du PPRN,** la parcelle AI 11 est située en zone blanche.

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

Méthode de comparaison du prix du m<sup>2</sup> de terrain à bâtir

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché ( Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison)

#### Ventes de terrains nus à Bâti : 2019-2024

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Nature
9714P32 2019P00921	20//AO/95//	8 T PL CAMILLE DESMOULINS	27/02/2019	141	79 876	566,5	Terrain non bâti Non bâti
9714P32 2021P04870	20//AI/128//	1 RUE JEAN JAURES	10/11/2021	124	70 000	564,52	Terrain non bâti Non bâti
9714P32 2021P04789	20//AI/136//	6 RUE SCHOELCHER	19/10/2021	138	70 000	507,25	Terrain non bâti Non bâti

**Prix moyen : 546€/m<sup>2</sup> Prix médian : 564€/m<sup>2</sup>**

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

Dans le secteur proche autour de la parcelle AI 11, on retrouve peu de ventes de terrains nus à bâtir sur la période récente.

Si l'on élargit la période à 2019-2024, on retiendra 3 ventes de terrains nus à bâtir réalisées au prix moyen de 546€/m<sup>2</sup> et au prix médian de 564€/m<sup>2</sup>.

On retiendra la moyenne des 2 valeurs, soit **564€/m<sup>2</sup>** pour tenir compte de la valeur culturelle du lieu.

La valeur vénale de la parcelle cadastrée AI 11 est estimée à partir du prix de **564€/m<sup>2</sup>**

D'où une valeur vénale de : 169m<sup>2</sup> X 564€ = **95 000€** ( arrondie).

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

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 du bien est arbitrée à **95 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 104 500€

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.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

*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 acquérir à un prix plus élevé.*

## 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

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  
Par délégation,  
L'inspectrice des Finances Publiques

  
Fatima BALLIS