



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 31/01/2025

Direction régionale des Finances Publiques de la Guadeloupe,
de Saint Barthélémy et de Saint Martin

Pôle d'évaluation domaniale

CDFIP Desmarais – 97100 BASSE-TERRE

téléphone : 0590-99-68-25

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

Le Directeur régional des Finances publiques de
la Guadeloupe, de Saint Barthélémy
et de Saint Martin

à

La Directrice de TERRES CARAÏBES-EPF

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Fatima BALLIS

téléphone : 06 90 84 19 21

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

Réf DS : 20236602/ OSE : 2024-97101-71339

A l'attention de Monsieur CALMET

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 **BV 69** d'une contenance de **195m²**

Adresse du bien : Le Bourg – 97129 Les Abymes

Valeur vénale: **112 000€**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Christophe CALMET, chargé de missions foncières: ccalmet@epf-guadeloupe.fr

2 - DATES

de consultation :	30/09/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	28/01/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**3.1. Nature de l'opération**

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

3.2. Nature de la saisine

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

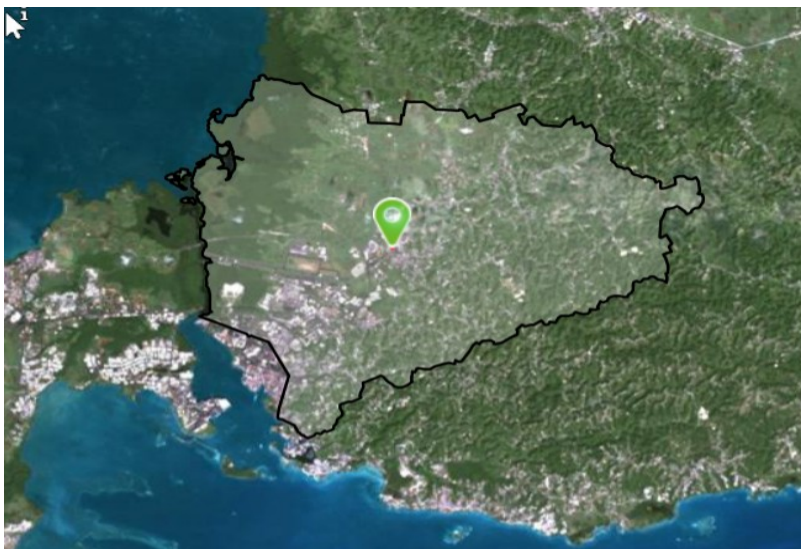
3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition amiable en vue de construire un ensemble immobilier.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



La parcelle BV 69 est située dans le centre bourg de la Ville des Abymes, à proximité immédiate des services publics et centres d'intérêts de la Commune.

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



La parcelle BV 69 est constituée d'un terrain de forme rectangulaire viabilisé, situé rue de Boucherville à proximité immédiate de l'axe principal (rue René Achille BOISNEUF).

Elle est placée dans un environnement urbain composé de bâtiments, de services d'aspect variés et d'espaces qualifiés.

Elle est située à proximité du Palais de la Culture Félix PROTO, de l'Hôtel de Ville, de l'Église, des établissements scolaires, du stade René Serge NABAJOH.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
LES ABYMES	BV 69	Rue de Boucherville Le Bourg	195 m ²	Terrain bâti

4.4. Descriptif

La parcelle BV 69 d'une contenance de 195m² supporte un bâti d'une surface de 111m², édifié dans les années 1965 (données CADASTRE).

Le bâti est actuellement occupé par un commerce (PMU).

Sans visite effectuée à l'intérieur des locaux, nous retiendrons cette surface utile.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

M RENOUX-LATOURE Gontran Marie Eddy

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 des Abymes, la parcelle BV 69 est située en **zone UA**

La zone UA porte sur les îlots agglomérés denses qui composent le « Bourg-Centre ». Elle correspond au pôle urbain historique porteur des éléments d'identité donnés par l'évolution des fonctions urbaines (passage du bourg rural aux fonctions directionnelles commandant la plateforme de services décentralisée des pôles de vie des sections) et des modes d'habiter.

La zone UA bénéficie d'une démarche particulière portée par les orientations du PADD. Elle vise :

- à mieux positionner l'agglomération-centre dans ses échelles de référence communale à l'appui du projet de requalification de la « RN5 », des perspectives résultant de l'aménagement du pôle d'activités « La Providence », du programme coordonné de renouvellement des tissus urbains défavorisés ;

- à fonder une véritable centralité abymienne forte et équilibrée, expression d'une démarche identitaire : approfondissement des lieux de centralité autour d'une politique de l'habitat (restructuration, amélioration, renouvellement, accueil et résidentialité) axée sur la diversité sociale, poursuite des programmes d'équipements structurants constitués en pôles d'intérêt (culture, sports, services publics), redynamisation commerciale, requalification des espaces publics, des conditions de circulation et de stationnement.

Au regard du PPRN, la parcelle BV 69 est située en zone blanche.

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

La valeur vénale est estimée par la méthode de comparaison

La méthode par comparaison consiste à fixer la valeur vénale 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 en raison d'un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

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

Biens bâtis : Commerces...- valeur vénale									
N	date mutation	adresse	cadastre	surface terrain / SU		Prix €	Prix/m ²	Observations	
1	28/03/2019	3 LOT PETIT PEROU	1//BX/149//	1 029	492	580 000	1 178,86	Année de construction :	
2	16/04/2019	9004 LOT PETIT PEROU	1//BX/160// 1//BX/189//	790	221	300 000	1 357,46	Année de construction :	
3	21/01/2020	8001 IMMEUBLE LE PEROU	1//CV/224//25 1//CV/224//24	11 675	94	100 000	1 063,82	Année de construction :1991 :	
4	03/05/2021	8003 IMMEUBLE LE PEROU	1//CV/224//66	11 675	106	161 500	1 523,58	Année de construction :1991	
5	23/05/2019	8005 IMMEUBLE LE PEROU	1//CV/224//81	11 675	108	175 000	1 620,37	Année de construction :1991	
6	12/09/2019	39 B LOT DUGAZON DE BOURGOGNE	1//BX/961//	1 776	700	1 100 000	1 571,42	Année de construction:1991	
							moyenne	1 386	
							dominante	1 440	médiane

Dans le centre bourg des Aymes, on retrouve peu de ventes de commerces récentes. Si on élargit au secteur de BOURGOGNE et PETIT PEROU, on retiendra 6 ventes de commerces réalisées depuis 2019 au prix moyen **1 386€/m²** et au prix médian de **1 440€/m²**

On retient la valeur de 1 440€/m² de surface utile , ce qui est cohérent avec la tendance haussière du marché et l'emplacement au cœur du centre bourg.

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

La valeur vénale de la parcelle BV 69 occupée par un bâti à usage commercial est estimée à partir du prix de 1 440/m² de surface utile auquel on applique un abattement de 30 % pour tenir compte de la vétusté de la construction datant des années 1965, soit un prix de **1 008€/m²**

D'où une valeur vénale de :

$$111\text{m}^2 \times 1\,008\text{€} = 112\,000\text{€} \text{ (arrondie)}$$

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 **112 000€**.

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 123 000€ (arrondie).]

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