



**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 : 0590-99-68-25
mél. : drfip971.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

Le 20 décembre 2024

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

POUR NOUS JOINDRE :

à

Affaire suivie par : Katia BIBIANO
téléphone : 0690-4676-71
Réf. DS : 16980841
Réf OSE: 2024-97120-84017

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*

Désignation du bien : Parcelle AE 306 et l'immeuble édifié de 629m²
Adresse du bien : Rue Anatole Léger – Assainissement - 97110 POINTE A PITRE
Valeur vénale : 1 127 000€ assorti d'une marge d'appréciation de 10 %
indemnité de remploi : 113 700€
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 – CONSULTANT

Affaire suivie par : TONY BERNARD

2 – DATES

de consultation : 18/11/2024
 le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:
 le cas échéant, de visite de l'immeuble : 25/11/2024
 du dossier complet : 16/12/2024

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

Cession :	
Acquisition :	amiable par voie de préemption par voie d'expropriation
Prise à bail :	
Autre opération :	Contexte particulier de l'ANRU – acquisition préalable à DUP

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 Renouveau Urbain (NPNRU) sur le périmètre des Lauriers, acquisition des locaux occupés par le laboratoire d'analyses médicales SYNERGIBIO dont la démolition est nécessaire dans le cadre du projet global des Lauriers.

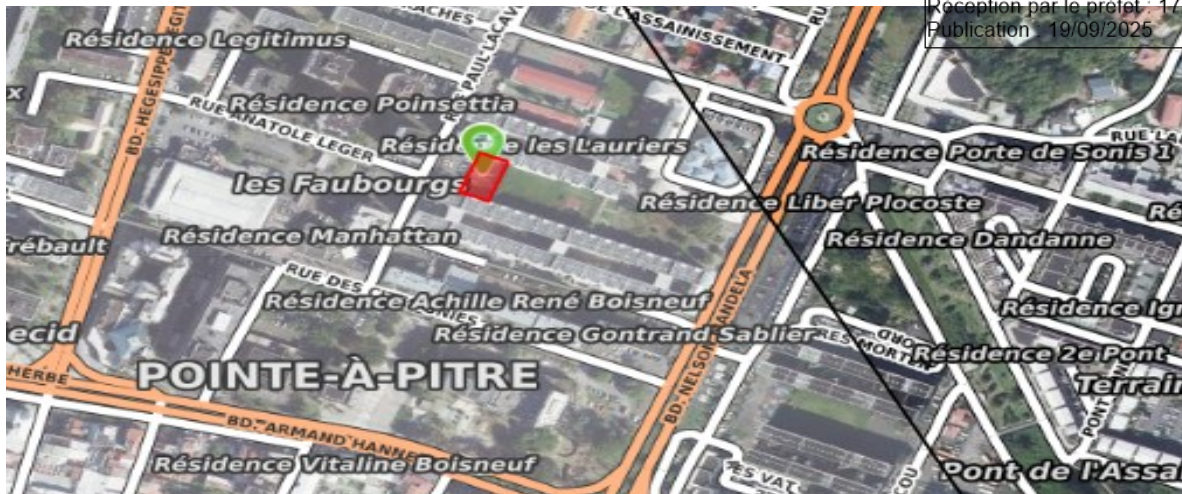
4 – DESCRIPTION DU BIEN**4.1. Situation générale**

S'étendant sur 2,7 km² 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 particulière-environnement-accessibilité-voirie et réseau

Assainissement est un quartier ancien et populaire de Pointe-à-Pitre, frontalier de la commune voisine des Abymes.

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 ²)	Nature réelle
Pointe à Pitre	AE 306	Les Faubourgs	629m ²	Terrain à bâtir

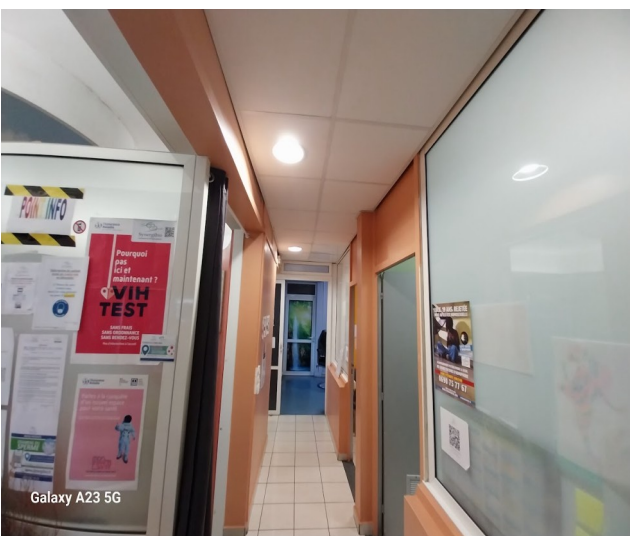
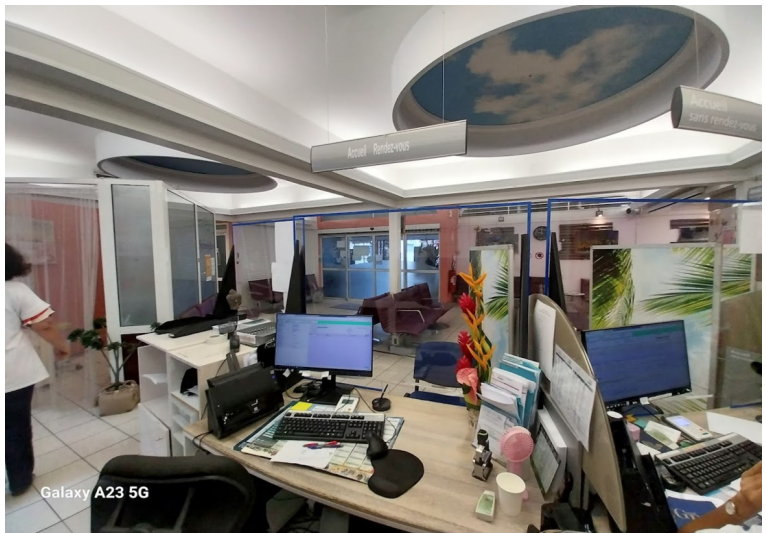
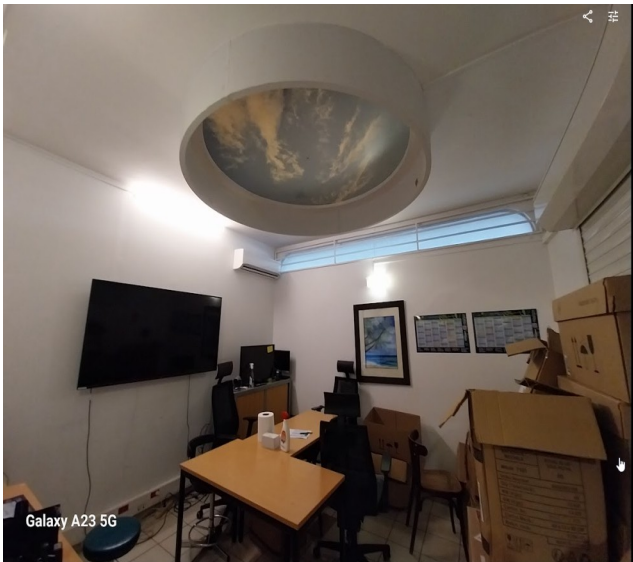
4.4. Descriptif

La parcelle AE 306 sert d'assiette foncière au local abritant le laboratoire d'analyses médicales « Synergibio ».

Édifié dans les années 80, cet immeuble sur un niveau a bénéficié de travaux de réaménagements et d'extension en 2014 afin de pouvoir accueillir la chaîne automatisée de traitement des données pour l'ensemble des structures Synergibio.

Au regard de l'activité qui y est exercée, le niveau d'entretien général est très bon. Environ la moitié de la toiture a fait l'objet de travaux d'étanchéité sur terrasse en 2022.

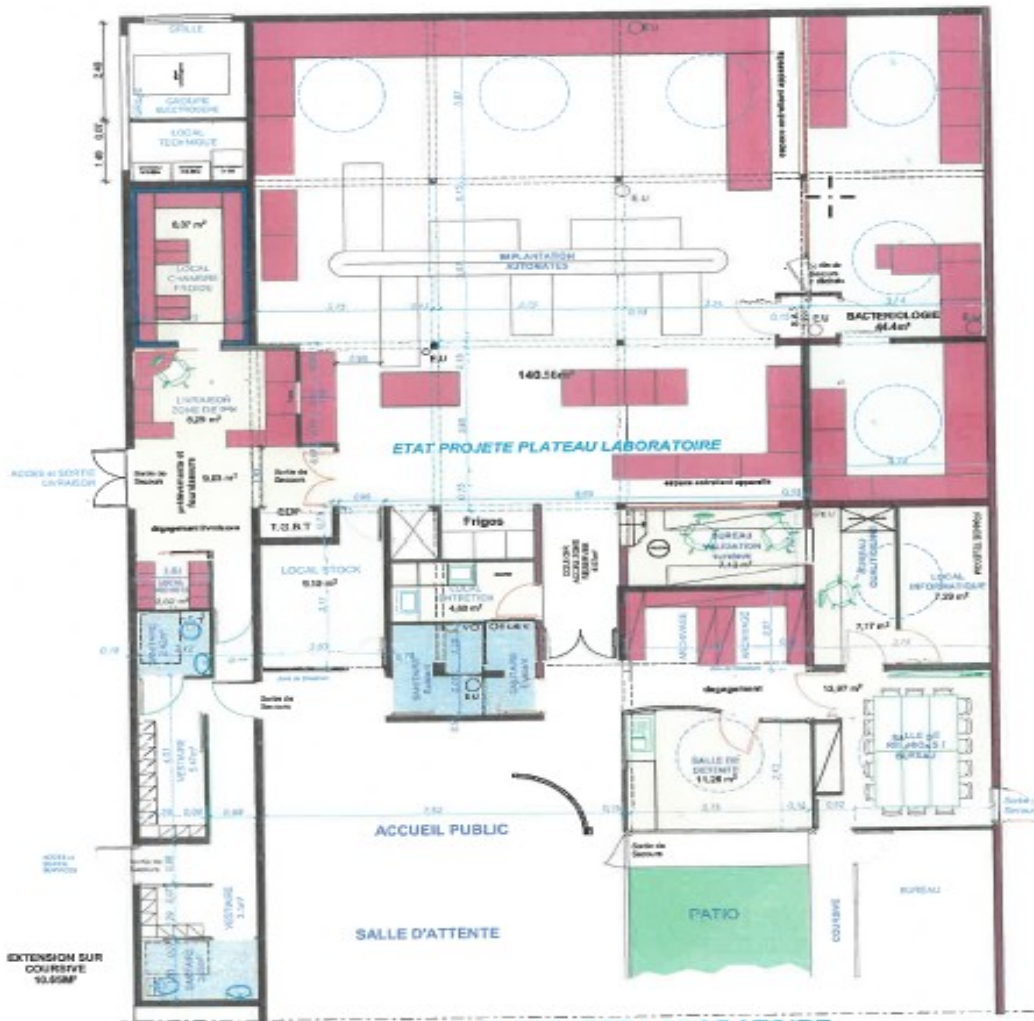




4.5. Surface du bâti

Le plan ci-contre permet d'apprécier la répartition des espaces divisés en deux unités opérationnelles : un plateau laboratoire et un espace d'accueil public avec boîtes de prélèvement.

Des espaces dédiés aux personnels et aux socles techniques sont identifiés.



L'ensemble occupe l'intégralité de la parcelle pour une surface de 629m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaires : immeuble détenu par la SCI Hippomène

Situation d'occupation – loué

6 – URBANISME / RÉSEAUX

PLU

La zone UD correspond en grande partie à l'opération de rénovation urbaine des quartiers de l'Assainissement et de la Gabarre.

C'est une zone dense en raison des grands ensembles qui y ont été construits. Ce sont principalement des immeubles collectifs en forme de barres, ou de tours.

Sur l'ensemble de **la zone UD**, toute demande d'autorisation de construire devra être accompagnée par un plan de masse côté portant sur l'ensemble de l'unité foncière et justifiant de l'intégration de l'opération à son environnement urbain.

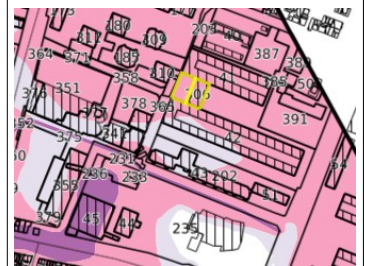
Les habitations seront accompagnées des divers équipements nécessaires à la desserte de ces quartiers.

PPRN

Zone bleu clair soumis à prescriptions individuelles

Aléa liquéfaction moyen

PAC -



7 – MÉTHODES 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.

Méthode par capitalisation des revenus : Elle consiste à déterminer la valeur du bien en appliquant le taux de capitalisation attendu au revenu net généré.

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODES COMPARATIVE ET FINANCIÈRE**8.1. Études de marché***8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison*

Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Sous-Groupes
20//AN/135//	22 Fg Alexandre Isaac	01/08/2024	320	250 000	781,25	Bureau
20//AM/391//2//3	26 Pl De L Eglise	22/09/2023	189	120 000	634,92	Bureau
20//AM/11//1	107 Rue De Nozieres	30/08/2024	195	150 000	769,23	Commerce
20//AC/42//	9003 Rue De La Ville De Soukhomi	30/06/2022	250	320 000	1280,00	Établissement de loisirs
20//AI/7//	46 Rue AR Boisneuf	18/10/2022	389	950 000	2442,16	Commerce
20//AC/34//	9003 Rue Ho Chi Minh	03/05/2023	554	700 000	1263,54	Stockage et stationnement
20//AH/511//2	52 Rue Jean Jaures	23/06/2023	289	470 000	1626,30	Stockage et stationnement
20//AK/232//	2 Rue De Provence	28/07/2022	311	545 000	1752,41	Commerce

La valeur moyenne pondérée est de 1 361,21€/m²

La médiane pondérée est de 1 234,60€.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sur le site domimmo, consultation du 16/12/2024, deux biens de grande surface sont en vente sur la commune de Pointe-à-Pitre :

- ensemble de bureaux de 309m² au 3ème étage d'une copropriété à 373 000€ soit 1 207€/m²
- un local commercial sur deux niveaux d'une surface totale de 282m² à 486 000€ soit 1 723€/m²

8.1.3.- méthode financière

L'immeuble rapporte en 2024 un loyer brut annuel de 111 820€.

Généralement, le taux de capitalisation des locaux professionnels est de l'ordre de 8 %.

La valeur vénale par la méthode de capitalisation des loyers est donc estimée à 1 397 750€

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

L'observation des offres sur le marché conduit à retenir la valeur vénale moyenne pondérée soit 1 361,21€ x 629m² = 856 201,09€.

La méthode financière conduit à une valeur vénale de : 1 397 750€

La valeur vénale sera arrêtée à la moyenne des deux soit : 1 126 975,50€.

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,

La valeur vénale arrondie de l'immeuble est arrêtée à 1 127 000€

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale arrondie d'acquisition sans justification particulière à 1 240 000€.

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.

En revanche, cette opération est réalisée dans le cadre des acquisitions amiables relatives à la déclaration d'utilité publique à intervenir. C'est pourquoi, en sus est calculée une indemnité de emploi calculée forfaitairement en proportion du montant de l'indemnité principale. Elle représente le montant des frais et droits que devrait supporter le vendeur pour reconstituer en nature son patrimoine.

Elle est accompagnée d'une indemnité de emploi de 113 700€.

Mode de calcul	Indemnité de emploi
20 % pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 €	113 700€
15 % pour la fraction comprise entre 5 001 € et 15 000 €	
10 % pour le surplus	

Soit un montant global d'indemnisation de : 1 240 700€.

10 – DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de dix-huit 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.

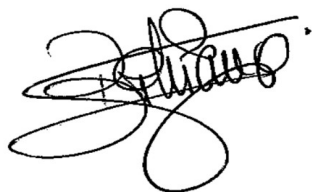
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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,



Katia BIBIANO
Inspectrice divisionnaire des Finances publiques