



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 19/02/2024

**Direction régionale des Finances Publiques de
Martinique**

Pôle d'évaluation domaniale

Le Directeur régional des Finances publiques de
la Martinique

Jardin Desclieux – BP 654/655
97263 FORT DE FRANCE CEDEX

téléphone : 05 96 59 07 07

mél. : drfip972.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Monsieur Le Directeur de la SOAME

Affaire suivie par : Anly NGUYEN TAN

téléphone : 05 96 59 03 83

courriel : anly.nguyentan@dgifp.finances.gouv.fr

Réf DS: 16141628

Réf OSE : 2024-97209-09090

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 : Parcelles cadastrées BC n° 333, 347, 591, 772, 781, 779, 788, 789, 1296, 816, et 871 et les parcelles cadastrées AR n°29 et 30 – Immeubles

Adresse du bien : Rue Perrinon, rue Antoine Siger, Boulevard Allègre, rue Blénac et rue Lazare Carnot – Fort de France

Valeur : Valeur vénale totale: **924 700 € HT** – la valeur vénale est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

La SOAME

affaire suivie par : Monsieur LARGEN Nicolas

2 - DATES

de consultation :	05/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Photos extérieures – site connu de l'évaluatrice depuis la rue
du dossier complet :	05/02/2024

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 :	

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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition de parcelles bâties au profit de la SOAME dans le cadre du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine. Procédure de DUP.
Absence de négociations.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien est dans la commune de Fort de France, chef-lieu de la Martinique concentrant d'importantes fonctions administratives, militaires et culturelles notamment dans son hyper-centre.

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

Les biens sont situés dans l'hyper centre-ville de Fort de France dans un secteur d'habitat dense à restructurer.

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

4.3. Références cadastrales

Parcelles cadastrées BC n° 333, 347, 591, 772, 781, 779, 788, 789, 1296, 816, et 871 et les parcelles cadastrées AR n°29 et 30.

Voir Annexe

4.4. Descriptif

Voir Annexe

Absence de diagnostics techniques et de visite intérieur de ces biens (estimation sommaire).
Biens estimés libres d'occupation.

4.5. Surfaces du bâti

Voir Annexe

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Voir Annexe

5.2. Origine de propriété

Voir Annexe

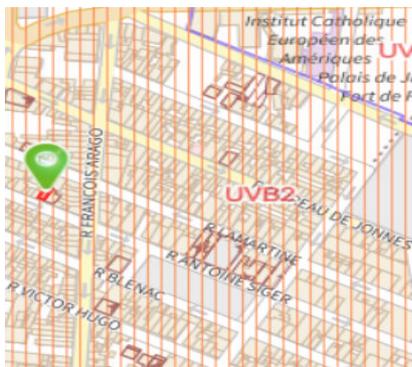
5.3. Conditions d'occupation

Situation d'occupation : **Voir Annexe. Cession estimée libre d'occupation**

6 - URBANISME

PPRN : zone jaune avec un aléa spécifique pour inondation, faible pour mouvement de terrain et fort pour liquéfaction.

Servitudes : Immeuble situé dans le rayon de protection de monuments historiques : HÔTEL DE VILLE, PALAIS DE JUSTICE, CATHÉDRALE.

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	Modification du PLU approuvé par DCM du 18 juillet 2023
Identification du zonage au PLU et le cas échéant du sous-secteur	zone UVB2 – correspond au secteur du centre-ville touristique.
Extrait du plan de zonage 	<ul style="list-style-type: none">– L'emprise au sol : dans le cas d'une unité foncière inférieure ou égale à 300 m² : 90 % d'emprise au sol maximum– Hauteur maximum des constructions : la règle de hauteur de l'égout du toit est fonction de la largeur des voies et ne peut excéder 11,5 mètres dans les rues d'une largeur de moins de 7 mètres ;

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison. Celle-ci 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.

Pour les parcelles cadastrées BC n°779-781 et 788 : méthode de la récupération foncière qui consiste à déterminer la valeur du terrain, considéré comme nu et libre d'occupation, c'est-à-dire diminuée des frais de démolition des constructions.

Au cas particulier, cette méthode est utilisée car le terrain à évaluer supporte un bâti très dégradé dont la valeur est inférieure à celle du terrain seul et dont les coûts de réhabilitation seraient disproportionnés.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.1 Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Parcelles BC n°333, 347, 591, 772, 789, 871, 1296 et AR n°29: bien en mauvais état et/ou à démolir:

Présentation du périmètre de l'étude et énoncé des critères de recherches retenu par l'évaluatrice :

la recherche porte sur des transactions depuis 2020 de biens anciens en état mauvais et médiocre avec moins de 100 m² de terrain en hyper-centre de Fort de France et bâti entre 50 – hors adjudication judiciaire, vente entre parents et vente entre personnes morales appartenant à une même personne physique.

Termes n°	Date	section	n°	surface terrain	SU	Lieu-dit	prix total	prix au m ² SU	Observations
1	20/07/2023	BC	8	46	30	7 rue José Marti	19 800 €	660 €	Construction bâtie en R+1 Très dégradé à démolir.
2	07/11/2022	BC	1031	98	167	8 rue Garnier Pagès	95 000 €	569 €	Une construction inhabitée à l'état d'abandon, composée d'un rez-de-chaussée et trois étages composés de trois pièces chacun
3	20/07/2022	BC	1183	57	170	rue Garnier Pagès	55 000 €	324 €	une maison construite en dur avec charpente métallique, séparations intérieures en bois, couverte en tôle, comprenant rez-de-chaussée divisé en deux pièces, un couloir et une cuisine le premier étage divisé en deux chambres et un cabinet de toilette et un galetas en deux chambres et un cabinet de toilette. Dénomination actuelle : un local de 170 m ² . Présence d'amiante non friable
4	01/12/2021	AR	15	72	153	Rue Lazare Carnot	75 000 €	490 €	Une maison mitoyenne de 1920 au cadastre élevée sur trois niveaux en moellon enduits et bois, couverte en tôles ondulées. Présence de termites et d'anomalies électriques.
5	15/04/2021	BC	39	80	138	8 rue Papin Dupont	45 900 €	333 €	une maison à usage mixte de 1976 au cadastre bâti sur deux niveaux. Le rez-de-chaussée constitué d'un local pour vente, un atelier, un WC et un dépôt. L'étage est composé d'une entrée, d'un séjour, d'une cuisine, d'une salle d'eau, d'une chambre et d'escaliers menant aux combles.
6	08/02/2021	AR	76	73	150	1 rue Bouillé	10 000 €	67 €	une construction en mauvais état de 1976 au cadastre, comprenant un rez de chaussée partiellement surmonté de deux étages
7	18/12/2020	BC	1124	65	117	16 bld Allègre	60 000 €	513 €	un bâtiment sur rez-de-chaussée et deux étages, comprenant : - au rez-de-chaussée : un local commercial composé d'une pièce sur rue à usage de salle de restaurant-bar, une cuisine, et des toilettes; - au premier étage : une pièce sur rue et une pièce à usage de bureau et des toilettes en mauvais état - au deuxième étage : une pièce sur rue et une pièce à usage de bureau et des toilettes en mauvais état.
8	13/08/2020	BC	783	43	68	81 rue Antoine Siger	50 000 €	735 €	Une construction en dur en mauvais état comportant : - au rez-de-chaussée : un local, une arrière-salle, une cour couverte à usage de toilettes ; - à l'étage, un local
							Moyenne	460 €	
							Médiane	500 €	

8.1.2.1 Autres sources externes à la DGFIP

Les sources externes consultées ne permettent pas d'identifier une information utile au présent dossier.

8.2.1 Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

L'étude de marché fait ressortir 8 mutations avec une moyenne à 460 €/m² et une médiane de 500 €/m².

Pour les biens en mauvais état (parcelles cadastrées BC n°333, 347, 772 et AR n°29) : il est arbitré un ratio de 500 €/m².

Pour les biens en péril ou en ruines (parcelles cadastrées BC n°591, 789, 871 et 1296): il est arbitré ratio de 330 €/m².

8.1.1.2 Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Parcelles BC n°816 et AR n° 30 : bien dans un état passable et/ou médiocre à rénover:

Présentation du périmètre de l'étude et énoncé des critères de recherches retenu par l'évaluatrice : la recherche porte sur des transactions depuis 2020 de biens dans un état passable-médiocre à rénover de constructions anciennes en hyper-centre de Fort de France (section BC) sur des terrains inférieurs à 100 m² – hors adjudication judiciaire, vente entre parents et vente entre personnes morales appartenant à une même personne physique.

Termes n°	Date	section	n°	surface terrain	SU	Lieu-dit	prix total	prix au m ² SU	Observations
1	21/06/2021	BC	943	72	162	8 rue Victor Hugo	140 000 €	864 €	Une maison de 1969 à rénover, comprenant : Au rez-de-chaussée : une grande salle à usage de magasin et un cabinet de toilettes; Au premier étage : deux pièces et un cabinet de toilette; Au deuxième étage : deux pièces, une salle d'eau et un coin cuisine.
2	31/05/2022	BC	363	61	120	58 rue Moreau de Jonnes	85 000 €	708 €	Une maison d'habitation sur 3 niveaux de 1965 comprenant : - au rez-de-chaussée : un séjour, une cuisine, une salle de bains, un patio, - au premier étage : trois chambres, un water-closet indépendant, - au deuxième étage : deux chambres, un water-closet indépendant
3	08/10/2021	BC	493	76	179	85 rue Moreau de Jonnes	160 000 €	894 €	un immeuble sur un étage comprenant : -au rez-de-chaussée : un local à usage de commerce, un WC et un escalier menant à l'étage, (à usage de mercerie) -à l'étage : arrivée de l'escalier, un dégagement, trois pièces, un balcon et une salle d'eau avec WC et un WC indépendant.
4	01/03/2021	BC	75	70	109	27 rue Papin Dupont	90 000 €	826 €	un immeuble sur deux niveaux de 1973 consistant en un appartement à usage d'habitation au premier étage et un local à usage de commerce au rez-de-chaussée.
5	19/02/2021	BC	226	55	110	36 rue Perrinon	75 000 €	682 €	- Une maison de construction mixte à trois niveaux de 1976 , comprenant une grande pièce au rez-de-chaussée et au premier étage, et deux chambres au deuxième étage. - Une dépendance construite en dur, à deux niveaux, comprenant un débarras au rez de chaussée, et une cuisine et une salle d'eau à l'étage.
							Moyenne arrondie	800 €	
							Médiane arrondie	830 €	

8.1.2.2 Autres sources externes à la DGFIP

Les sources externes consultées ne permettent pas d'identifier une information utile au présent dossier.

8.2.2 Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

L'étude de marché fait ressortir 5 mutations avec une moyenne de 800 €/m² et une médiane de 830 €/m². Les ratios allant de 682 € à 894 €/m².

Parcelles cadastrées BC n°816 et AR n°30 : ces biens à évaluer sont anciens, dans un état passable à l'extérieur, inoccupés, destinés à être réhabilités.

Ne correspond plus aux standards hôteliers actuels pour le bâti de la parcelle AR n°30 et aux standards des bureaux pour le bâti de la parcelle BC n°816, une réhabilitation est donc à prévoir.

Biens à rénover mais aucune indication sur l'étendue des rénovations à prévoir et des désordres intérieurs de ces biens vacants : prise en compte de la médiane soit 830 €/m² (valeur arrondie).

8.1.1.3 Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Parcelles BC n°779-781 et 788 : biens sommaires avec du terrain à valoriser – récupération foncière

Présentation du périmètre de l'étude et énoncé des critères de recherches retenu par l'évaluatrice :

la recherche porte sur des transactions depuis 2018 de terrains nus dans le centre-ville de Fort de France (sections BC, AR et AZ) en zone UVB – hors adjudication judiciaire, vente entre parents et vente entre personnes morales appartenant à une même personne physique.

Termes n°	Date	Sect	n°	Superficie	lieu dit	prix total	prix au m ²	PLU	Observations
1	2 mai 2023	AR	105, 106, 109 et 111	373	rue Lazare Carnot	250 321 €	671 €	UVB2	Secteur : hyper centre-ville -
2	29 novembre 2022	BC	259-261	506	Rue Victor Sévère et Place Fabien Véronique	400 000 €	791 €	UVB2	Secteur : hyper centre-ville -
3	17 décembre 2021	AZ	1259-1260-1567-1568	311	103 avenue Labbé Lavigne et 19 rue Marat	120 000 €	386 €	UVB2	Secteur Terre Sainville
4	22 novembre 2019	AZ	1081	97	20 rue du vieux chemin	60 000 €	619 €	UVB2	Secteur Terre Sainville
5	20 décembre 2018	AZ	863, 864 et 865	296	rue Paul Langevin et Jean Jaurès	144 744 €	489 €	UVB2	Secteur Terre Sainville
6	19 avril 2018	BC	280	54	103 rue Victor Sévère	38 340 €	710 €	UVB2	Secteur : hyper centre-ville- Jugement d'expropriation rendue définitif (indemnité principale)
							Moyenne arrondie	610 €	
							Médiane arrondie	645 €	

8.1.2.3 Autres sources externes à la DGFIP

Les sources externes consultées ne permettent pas d'identifier une information utile au présent dossier.

8.2.3 Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

L'étude de marché fait ressortir 6 mutations avec une moyenne arrondie de 610 €/m² et une médiane arrondie de 645 €/m². Les ratios allant de 386 € à 791 €/m².

Pour un terrain à bâtir en zone UVB dans l'hyper-centre ville, une valeur unitaire de 710 €/m² serait donc pertinente (prise en compte de la médiane des transactions en hyper-centre-ville).

Il est donc arbitré une valeur unitaire terrain de 710 €/m².

Pour les frais de démolition : non transmission d'un coût de démolition par le consultant

Pour les frais de démolition du bâti à estimer : le bien est dans l'hyper-ville de Fort de France, imposant des contraintes particulières, et selon les devis en possession par le service, le coût de démolition, pour ces biens sommaires, serait estimé à :

– 140 €/m² SU pour le garage de la parcelle cadastrée BC n°788 - bien sommaire d'une superficie de 32 m² de plain-pied en tôle facilement démontable: 4 480 € arrondi à 4 500 €.

– 370 €/m² SU pour le bâti en dur de la parcelle cadastrée BC n°781 de 61 m² soit 22 570 € et 250 €/m² SU pour le bâti de plain-pied et en ruine de 108 m² encombrant la parcelle cadastrée BC n°779 soit 27 000 €. Les frais de démolition pour les deux bâtis est donc fixé à 50 000 € (valeur arrondie).

Observation : les frais de démolition pourront varier à la hausse ou à la baisse en fonction du devis délivré par un professionnel.

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

Voir Annexe pour le détail.

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 des biens, avec une cession libre d'occupation, est arbitrée à 924 700 €. Elle est exprimée hors taxe et hors charges.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de + 10 % (valeur vénale haute).

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 vendre à un prix plus élevé ou **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 vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 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.

Pour le Directeur régional des Finances publiques,
L'adjointe de la responsable du service du Domaine



Catherine Daney de Marcillac

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.