

Direction Générale des Finances Publiques

Le 21/03/2024

Direction régionale des Finances Publiques de  
Martinique

Pôle d'évaluation domaniale  
Jardin Desclieux – BP 654/655  
97263 FORT DE FRANCE CEDEX

Le Directeur régional des Finances publiques de  
Martinique

téléphone : 05 96 59 07 07  
mél. : drfip972.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Françoise VILLANOVA  
téléphone : 05 96 59 03 84  
courriel : francoise.villanova@dgfip.finances.gouv.fr

Monsieur Le Directeur de la SOAME- Société  
d'Aménagement et d'Équipement  
63 Rue Victor Sévère  
97200 FORT DE FRANCE

Réf DS: **16149187**  
Réf OSE : **2024-97209-09092**

## 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 :* Bâtiment à usage mixte à rénover - Parcelle BC n°158.

*Adresse du bien :* 34 Rue René ACHÉEN (ex rue GALLIÉNI)  
97200 FORT-DE-FRANCE

*Valeur :* 66 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Monsieur Nicolas LARGEN, Chargé d'opérations.

## 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 :	22/02/2024 (visite extérieure)
du dossier complet :	22/02/2024

## 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 :	Opération d'ensemble.

### 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 d'un immeuble en mauvais état dans le cadre de l'opération du NPNRU (Nouveau programme de renouvellement urbain) de Recyclage de l'habitat ancien dégradé diffus.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

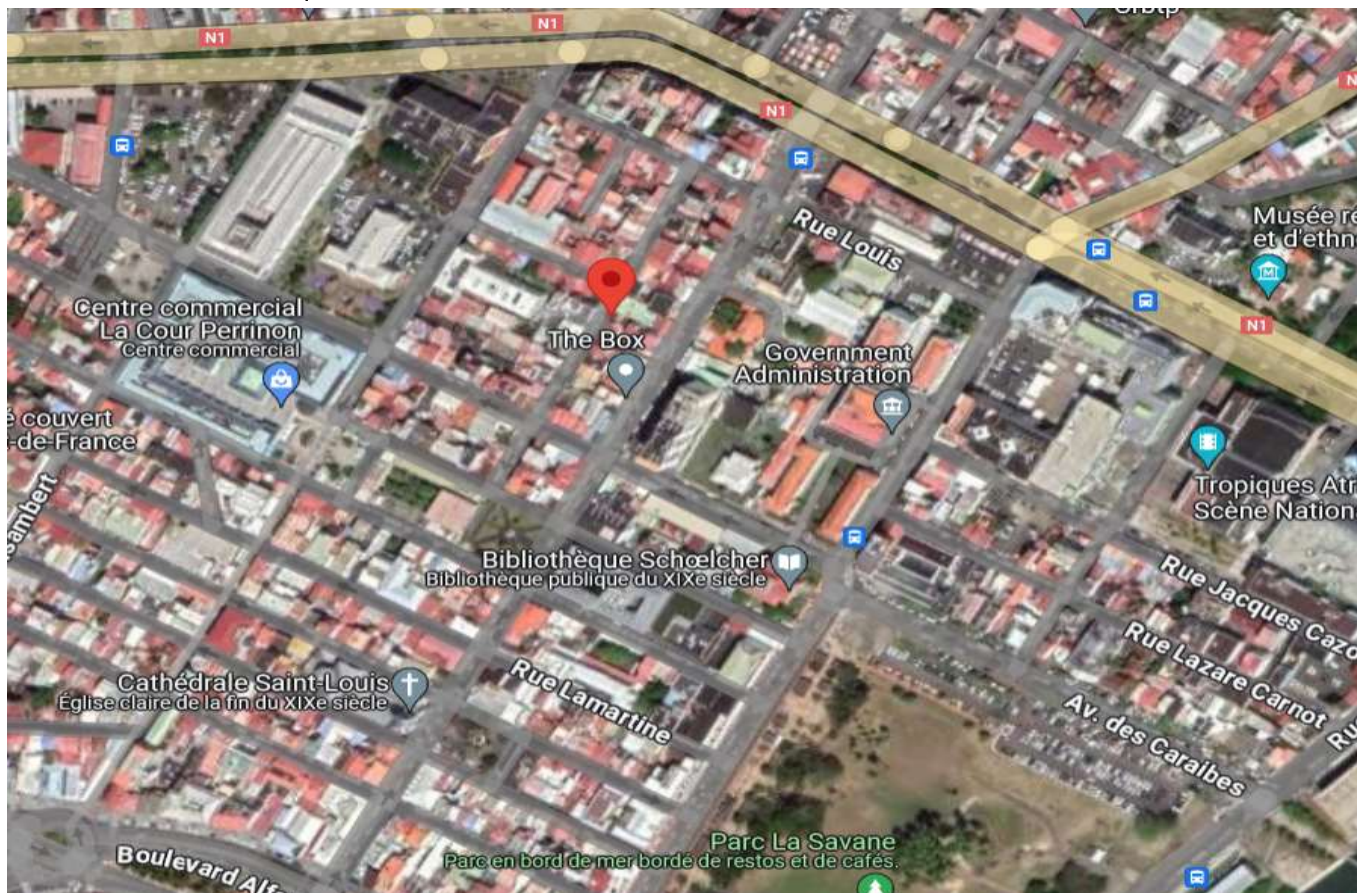
### 4.1. Situation générale

Le bien est situé sur la commune de Fort-de-France. Chef-lieu de l'île, Fort-de-France concentre d'importantes fonctions administratives, militaires et culturelles, notamment dans son hyper-centre.

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

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

Bien situé dans le centre-ville de Fort-de-France, dans une rue à sens unique, non loin du Centre commercial Perrinon et de nombreux bâtiments administratifs. Bien proche de toutes commodités. Les réseaux sont tous présents.



## 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie
FORT DE FRANCE	BC 158	34 Rue René Achéen (ex rue Galliéni)	52 m <sup>2</sup>

## 4.4. Descriptif

Parcelle de forme rectangulaire située dans une rue à sens unique, supportant un immeuble en dur de type R+2, mitoyen sur ses deux côtés, à usage commercial et d'habitation.

Le bâtiment comprend (selon plan fourni) un local commercial au rez-de-chaussée, un logement situé sur les deux autres niveaux et composé de : un séjour, un dégagement, une cuisine, une salle d'eau avec WC et une chambre avec salle d'eau adjacente, un patio et combles. L'accès aux étages se fait par un escalier en béton de faible largeur. Au 1<sup>er</sup> étage, une partie du plancher est en bois.

Bâtiment inoccupé, en très mauvais état : fissures des murs, éclatements, traces d'humidité, très mauvais état de conservation des ouvrages en bois du 2<sup>e</sup> étage. Présence d'amiante dans les murs intérieurs et façades. Cependant, le diagnostic solidité effectué conclue que : « *sur l'état de conservation des ouvrages de structure, il n'y a pas de désordres significatifs qui remettraient en cause la solidité et stabilité à froid du bâtiment de court à moyen terme vis-à-vis des charges permanentes et surcharges d'exploitation normales. Les désordres relevés doivent être réparés pour garantir la pérennité des ouvrages à long terme* ».

## 4.5. Surfaces du bâti

La surface utile est d'environ 120 m<sup>2</sup>.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Consorts Edmond ANNIBAL.

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	Plan local d'urbanisme de Fort-de-France approuvé par délibération du conseil municipal du 24 juin 2008 (dernière procédure le 18 juillet 2023).
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zone UVB2 .

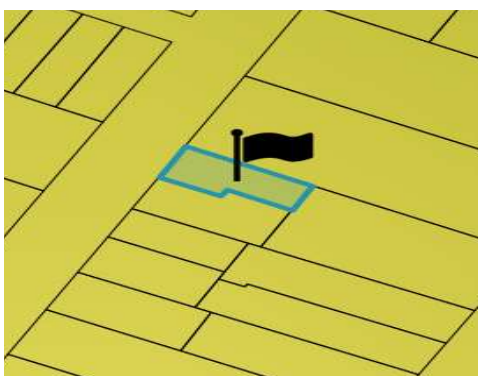
Extrait du plan de zonage



La zone UVB correspond à la ville basse de Fort-de-France englobant les quartiers du centre-ville et des Terres Sainville. Ce secteur est très dense malgré des hauteurs globalement contenues (R+1 à R+2) et abrite des commerces, des services et des équipements. Cette zone comprend le périmètre action cœur de ville et permet la réalisation des projets inscrits dans le cadre de la convention tout en préservant les caractéristiques morphologiques historiques du centre-ville.

Le secteur UVB2 correspond au centre-ville touristique et au secteur des Terres Sainville avec des gabarits et des typologies de construction traditionnelles.

PPRN



Zone jaune, aléa liquéfaction fort, risque de tsunami.

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison directe terrain intégré.

Celle-ci 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.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

- **Périmètre de recherche** : recherche d'immeubles à usage commercial et d'habitation dans le centre de Fort de France, d'une surface comprise entre 100 et 160 m<sup>2</sup> (bien à évaluer de 120 m<sup>2</sup>).
- **Termes de comparaison** : La consultation fait ressortir les biens suivants :

N°	Ref. Cad.	Commune	Adresse	Date mutation	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (utile)	Description
1	9//BC/888//	FORT DE FRANCE	65 RUE BLENAC	12/08/2022	108	310 000	2870,37	Immeuble élevé sur 4 niveaux couvert par 1 toiture terrasse, comprenant : - Au rdc : 1 local commercial comprenant 1 pièce et des toilettes - Au 1e étage: 1 appartement comprenant 1 pièce principale, 1 coin cuisine, salle d'eau et WC - Au 2e étage: 1 appartement comprenant 1 pièce principale, 1 coin cuisine, salle d'eau et WC - Au 3e étage: u1 appartement comprenant 1 pièce principale, 1 coin cuisine, salle d'eau et WC
2	9//BC/848//	FORT DE FRANCE	109 RUE BLENAC	10/05/2023	140	210 000	1500	Immeuble sur 4 niveaux, le rez-de chaussée étant à usage commercial
3	9//AS/653//	FORT DE FRANCE	24 BD GENERAL DE GAULLE	26/08/2022	129	400 000	3100,78	construction en dur comprenant : - Au rdc : 1 local à usage commercial de restaurant - Au 1e étage : 1 appartement de type F3 à usage d'habitation - Au 2e étage : 1 local à usage professionnel - Au 3e étage : 1 appartement de type F3 avec terrasse couverte - Au 4e étage : 1 appartement de type F2 et 1 studio avec 1 grande terrasse.
4	9//BC/89//	FORT DE FRANCE	39 RUE DU GENERAL GALLIENI	19/11/2022	128	300 000	2343,75	2 bâtiments construits en dur, le 1er sur 4 niveaux (rez-de-chaussée, deux étages et combles) et le 2nd, sur 2 niveaux (duplex), comme suit : -1er) Immeuble côté rue : - Au rdc : 1 local commercial - Au 1e étage : 1 logement de type F2, côté rue - Au 2e étage : 1 logement de type F2, côté rue - Au 3e étage : 1 logement de type F2, côté rue - Et combles. 2nd) Immeuble côté cour : - En duplex, 1 logement de type F2, côté rue,

5	9//AZ/721//	FORT DE FRANCE	21 RUE JULES MONNEROT	17/05/2021	159	135 000	849,06	Immeuble construit en dur, sur 4 niveaux, comprenant : - Au rdc : 1 commerce comprenant une 1 grande pièce, 1 plus petite pièce et 1 salle d'eau avec W.C ; - Au 1er étage : 1 appartement de type F3 - Au 2ème étage : 1 appartement de type F3 - Au 3ème étage : 1 appartement de type F3
6	9//BC/1031//	FORT DE FRANCE	8 RUE GARNIER PAGES	07/11/2022	156	95 000	608,97	Construction inhabitée à l'état d'abandon, composée d'un rez-de-chaussée et trois étages composés de trois pièces chacun.
							Moyenne	1878,82
							Médiane	1921,87

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant.

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

Les 6 mutations retenues concernent des immeubles à usage commercial et d'habitation, situés dans le centre de Fort de France. Ces mutations s'échelonnent entre 608,97 €/m<sup>2</sup> et 3 100,78€/m<sup>2</sup> pour une moyenne de 1 878,82 €/m<sup>2</sup> et une médiane de 1 921,87 €/m<sup>2</sup>. Elles concernent des constructions d'une centaine de m<sup>2</sup>. Pour rappel, l'immeuble à évaluer est un immeuble à l'abandon, en très mauvais état, à rénover, contenant de l'amiante.

Choix de l'évaluatrice : pour tenir compte des éléments précédents, on retiendra le prix le plus bas, soit 608,97 € auquel on appliquera un abattement pour présence d'amiante de 10 %, soit un prix de :

608,97 € - 10 % = 548,07 € arrondi à **550 €/m<sup>2</sup>**.

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

La valeur vénale totale des biens à évaluer est estimée à la somme de **66 000 €** déterminée comme suit :

Nature du bien	Surface	Prix/m <sup>2</sup>	Valeur vénale
Ensemble immobilier vétuste	120 m <sup>2</sup>	550 €	66 000 €
<b>Valeur vénale arrondie retenue</b>			<b>66 000 €</b>

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.

Elle est exprimée hors taxe et hors charges.

**La valeur vénale des biens est arbitrée à 66 000 €.**

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 72 600 €.

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 acheter 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 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.

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 et par délégation,



Françoise VILLANOVA

Inspectrice des Finances publiques