

Direction Générale des Finances Publiques

Le 30/05/2024

**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@dgfip.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@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS: 17874672

Réf OSE : 2024-97209-36249

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)

Vue aérienne BC n° 307	Photo façade BC n° 307
	

Nature du bien : Parcelle cadastrée BC n° 307 – Immeubles

Adresse du bien : 105 et 107 rue François Arago – Fort de France

Valeur : Valeur vénale : **263 400 € 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 :	14/05/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Photos intérieures et extérieures + vue extérieure depuis la rue
du dossier complet :	14/05/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☒ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

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

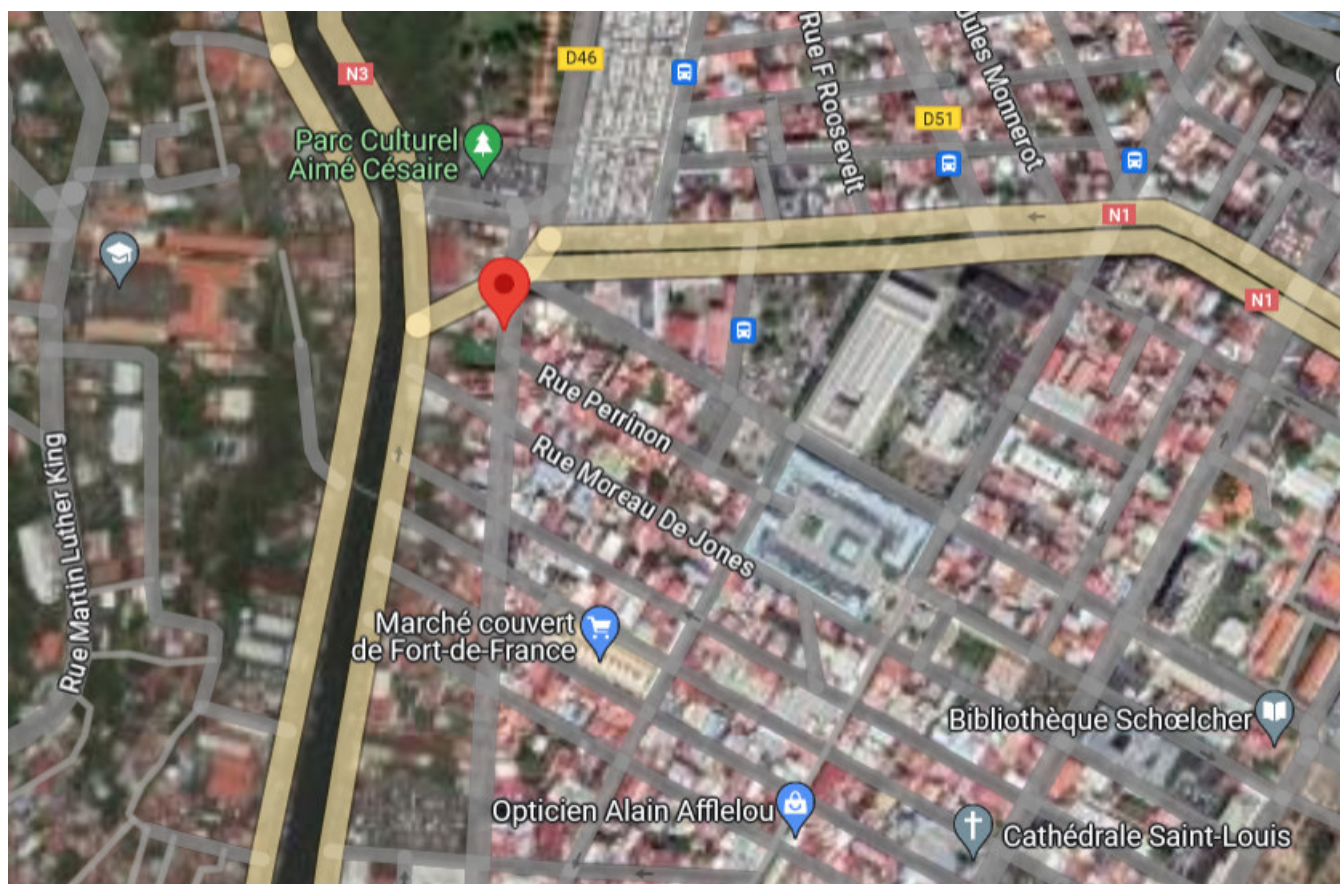
4.1. Situation générale

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.

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

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

Le bien pointé en rouge est situé dans l'hyper centre-ville de Fort de France dans un secteur d'habitat dense à restructurer.



4.3. Références cadastrales

Le terrain sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie parcelle
Fort de France	BC n°307	105 et 107 rue François Arago	230 m ²

4.4. Descriptif

Parcelle BC n°307 : parcelle d'une contenance cadastrale de 230 m² sur laquelle reposent deux immeubles à usage commercial en dur contiguës datant des années 30 en RDC+ 2 avec combles (en partie mansardé avec aménagements restreints).

Selon le règlement de copropriété en date du 16/03/2010, ces Immeubles sont divisés en lots :

-l'immeuble n°105 est le lot n°1 et celui au n°107 rue François Arago est le lot n°2.

Lot n°1 :

Au rez-de-chaussée : un local commercial ;

Au premier et deuxième étage : plusieurs pièces ; étages essentiellement à usage de dépôt – vétuste

Combles avec aménagements restreints.

Le local commercial est occupé en rez-de-chaussée. Le reste est en mauvais état général.

Lot n°2 :

Au rez-de-chaussée : un local commercial et un bureau;

Au premier et deuxième étage : plusieurs pièces ; étages essentiellement à usage de dépôt – vétuste.

Combles avec aménagements restreints.

État : mauvais.

Absence de diagnostics techniques transmis et de visite intérieure de ces biens (estimation sommaire).

Le règlement de copropriété en date du 16/03/2010 indique qu'un diagnostic amiante a été réalisé le 6/07/2005 et cet état révèle la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante.

Bien estimé libre d'occupation.

4.5. Surfaces du bâti – source cadastre et règlement de copropriété du 16/03/2010

Lot n°1 : 331,50 m²

Lot n°2 : 380 m²

Total surface utile des bâtis: 711,50 m² arrondis à 712 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La SCI Laurine

5.2. Origine de propriété

Acte de vente en date du 15/05/2006

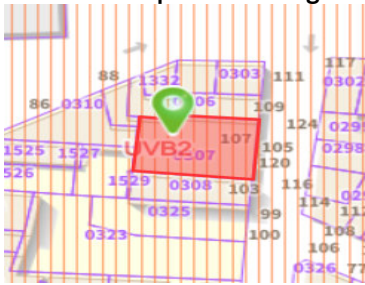
5.3. Conditions d'occupation

Situation d'occupation : local occupé au rez-de-chaussée du lot 1. 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 : parcelle située dans le rayon de protection de monuments historiques : HÔTEL DE VILLE, PALAIS DE JUSTICE, CATHÉDRALE. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques

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 	– 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

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 biens anciens à usage professionnel en état mauvais – médiocre de plus de 150 m² en hyper-centre de Fort de France (en sections BC et AZ, la recherche en section AR est infructueuse) – 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	usage du bien	Lieu-dit	prix total	prix au m ² SU	Observations
1	20/07/2022	BC	1183	57	170	Prof et ccial	rue Garnier Pages	55 000 €	324 €	une construction 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
2	30/12/2019	AZ	626-627	318	633,77	Prof et ccial	46 bld général de Gaulle	450 000 €	710 €	Un bâtiment ancien de 1982 dans un état médiocre à rénover entièrement sur quatre niveaux à usage de bureaux
3	02/08/2019	BC	299-302	120	210	Prof et ccial	Angle des rue Arago et Severe	75 000 €	357 €	une construction de 1970 composé de : -Au rez-de-chaussée : une salle de restaurant, une cuisine, un ascenseur desservant les étages jusqu'au deuxième, -Au premier étage : un dégagement, deux chambres froides, une salle de réunion, -Au deuxième étage : un dégagement, un balcon, un couloir, un vestiaire, trois WC, une salle de douche avec Wc, une salle d'archives, un bureau avec accès au grenier, -Au troisième étage : un grenier.
4	06/06/2018	BC	301	57	180	Prof et ccial	115 rue Victor Sévère	110 000 €	611 €	Un immeuble de 1970 élevé de quatre étages sur rez-de-chaussée en mauvais état
5	14/05/2018	BC	949	209	681	Prof et ccial	7 rue de la liberté	250 000 €	367 €	Un immeuble bâti en mauvais état à rénover entièrement consistant en un terrain sur lequel existe une construction en mur et Bois à usage d'hôtellerie, comprenant : - au rez-de-chaussée : entrée, trois pièces et toilette, - au premier étage : bureau, six chambres avec salle d'eau attenante, dressing et buanderie, - au deuxième étage : bureau, six chambres avec salle d'eau attenante, dressing et buanderie, - au troisième étage : dressing, six chambres avec salle d'eau attenante
								moyenne arrondie	470 €	
								médiane arrondie	370 €	

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 7 mutations avec une moyenne arrondie de 470 € et une médiane arrondie de 370 €/m². Les ratios allant de 324 € à 710 €/m².

Les deux lots à évaluer sont plus anciens que nos termes de comparaison.

Les biens à évaluer sont de grande superficie, en mauvais état, avec des défauts structurels (éclats bétons sur les plafonds et murs vétustes) et avec la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante, supposant des coûts de rénovation et de remise en état très conséquent. Seul le petit local commercial du lot n°1 est jugé dans un état passable. Par conséquent, il est pris en compte une valeur unitaire de 370 €/m².

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.

Nature du bien	Superficie Utile	Prix/m ²	Valeur vénale
Parcelle cadastrée BC n°307 – Immeubles Lots n°1 et 2	712 m ²	370 €	263 440 €
Valeur vénale arrondie retenue			263 400 €

La valeur vénale des biens, avec une cession libre d'occupation, est arbitrée à 263 400 €. 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'inspectrice des Finances Publiques

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by a circular flourish and a trailing line.

Anly NGUYEN TAN