

Donneur d'ordre :

CGSS
PA La Providence
Espace Amédée Fengarol
BP 160
97181 LES ABYMES CEDEX - GUADELOUPE

Site :

ANCIEN SIÈGE DE LA CGSS ET DE LA CAF
Quartier Hôtel de Ville
97110 POINTE-A-PITRE

**RAPPORT D'EXPERTISE
EN
EVALUATION IMMOBILIERE**



REF : 90.02.23404

Valeur : 30 juin 2018

SOMMAIRE **Page**

I.	PREAMBULE	3
I.1	Mission	3
I.2	Définitions	3
I.3	Conditions d'exécution	4
II.	ANALYSE	5
II.1	Situation géographique	5
II.1.1	LA GUADELOUPE	5
II.1.2	Situation générale	6
II.1.3	Situation particulière	6
II.1.4	Desserte	6
II.2	Désignation cadastrale	7
II.3	Description	8
II.3.1	Terrain :	8
II.3.2	Construction	9
II.4	Urbanisme	12
II.5	Situation juridique et conditions d'occupation	14
II.5.1	Situation Juridique	14
II.5.2	Condition d'occupation	14
II.5.3	Renseignements divers	14
III.	EVALUATION	15
III.1	Analyse du marché	15
III.2	Eléments d'appréciation	23
III.3	Evaluation	24
IV.	SYNTHESE	25

ANNEXES

I. PREAMBULE

I.1 Mission

Nous avons été missionnés par Monsieur Hervé MARECHAL, Directeur du Patrimoine et du Programme de Relogement, par contrat du 15 juin 2018 afin de déterminer la **valeur vénale** de biens et droits immobiliers consistant en l'ancien siège de la CGSS et de la CAF, sis :

**Quartier Hôtel de Ville
POINTE-A-PITRE (97110)**

Contexte :

Cette mission s'inscrit dans le cadre d'une cession.

Hypothèse d'évaluation :

Valeur vénale en considérant le bien en l'état et libre d'occupation.

Après visite des lieux et consultation des documents communiqués (selon la liste annexée), et en conformité avec la **Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière** et les normes européennes d'évaluations publiées par **TEGoVA** (The European Group of Valuers associations), nous avons rédigé nos observations et conclusions dans les pages qui suivent en tenant compte notamment :

- De la situation et de l'emplacement,
 - De la configuration, de l'usage, de la spécificité et de l'état des constructions,
 - Du règlement d'urbanisme,
 - Des prix pratiqués sur les principaux pôles économiques en Guadeloupe,
 - De l'état du marché immobilier local et régional.
-
- o Date de visite : le 4 juillet 2018
 - o Nom de l'Expert : Benoit ANTOINE
 - o En présence de : Monsieur Claude CONFIANT, manager du secteur immobilier
 - o Nature de la visite : Visite extérieure et intérieure (partielle) du site
 - o Date de valeur : 30 juin 2018

I.2 Définitions

Dans le respect de la **Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière** et conformément à l'objet de la mission confiée, les conclusions développées dans le présent rapport se réfèrent aux notions de :

- Valeur vénale
- Valeur locative de marché.

Les définitions des valeurs sont en annexe.

I.3 Conditions d'exécution

Les valeurs annoncées s'entendent à la date du 30 juin 2018 et ne sauraient engager l'avenir ; le présent rapport n'est valable qu'aux fins exprimées au moment où l'étude nous a été demandée.

Ces valeurs ont été déterminées à partir des documents qui nous ont été communiqués et qui sont considérés comme exacts et sincères, notre mission n'impliquant en aucun cas la vérification de ces documents.

Entre autres, les surfaces retenues dans le dossier ne constituent qu'une simple présomption (*). Si la vérification par un géomètre expert devait faire ressortir une surface sensiblement différente, nous nous réservons le droit de revoir notre évaluation.

L'évaluation a été menée en postulant que les biens considérés répondent à toutes les obligations légales ou réglementaires (permis de construire, conformité, etc.). Notre mission n'impliquant en aucun cas les vérifications pour ce qui concerne :

- . La présence d'amiante,
- . Les risques d'accessibilité au plomb, dans le cadre de la lutte contre le saturnisme,
- . La présence de termites et autres insectes xylophages,
- . Les risques encourus par la présence de radon,
- . De même qu'en ce qui concerne l'éventualité d'un quelconque type de pollution ou de contamination du sol.

Nous supposons également que les biens étudiés bénéficient de toutes les autorisations administratives pour les activités et les usages communiqués et retenus (Usage : art. L. 631-7 et suivants du CCH et art. R. 123-9. Destination : R. 421-14 et suivants du CU.).

Les informations relatives à la réglementation d'urbanisme nous sont communiquées par les services locaux d'urbanisme (sous réserve de la demande par un homme de l'art et de l'obtention d'un certificat d'urbanisme).

L'évaluation s'appuie sur les informations obtenues au cours d'entretiens avec le donneur d'ordre, aucune autre servitude ou obligation que celles citées dans le présent rapport n'a été portée à notre connaissance.

Les conclusions auxquelles nous aboutissons, sont données sous réserve d'audit technique que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire ou commenter. S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels ou de servitude de droit privé, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence.

Les valeurs ici indiquées sont actuelles et ne tiennent compte d'aucune valeur pouvant convenir aux parties pour des raisons subjectives.

Le présent rapport n'est destiné qu'au client qui en a passé commande et ne saurait être utilisé par quiconque d'autre que lui.

Toute utilisation partielle de ce rapport d'expertise est à proscrire.

Ni Expertises GALTIER, ni GALTIER VALUATION, ni aucun membre de son personnel n'ont d'intérêts financiers eu égard au niveau de cette évaluation, et la rémunération perçue par le cabinet pour le présent rapport est indépendante des conclusions qui y sont livrées.

Nous n'avons pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers à étudier.

(*) En cas d'évaluation de locaux en copropriété :

Les surfaces retenues dans le présent dossier et servant de base au calcul de la valeur ne correspondent pas, par leurs critères de détermination, aux surfaces telles qu'elles sont définies de manière particulière dans la loi dite « Carrez » portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété. Elles ne peuvent donc pas être reprises en tant que telles dans les actes juridiques.

II. ANALYSE

Les biens et droits immobiliers consistent en un important immeuble de bureaux - ancien Siège de la CGSS et de la CAF - d'une surface utile de 10 500 m², construit en 1979 et implanté dans le centre-ville de Pointe-à-Pitre, quartier Hôtel-de-ville, et élevé sur 2 niveaux de RDC et 7 étages droits.

II.1 Situation géographique

II.1.1 LA GUADELOUPE



La Guadeloupe est une région monodépartementale située au cœur de l'arc antillais et dans la zone Caraïbes à quelques 7 000 km de la France hexagonale, 140 km de La Martinique et 2 000 km des Etats Unis d'Amérique.

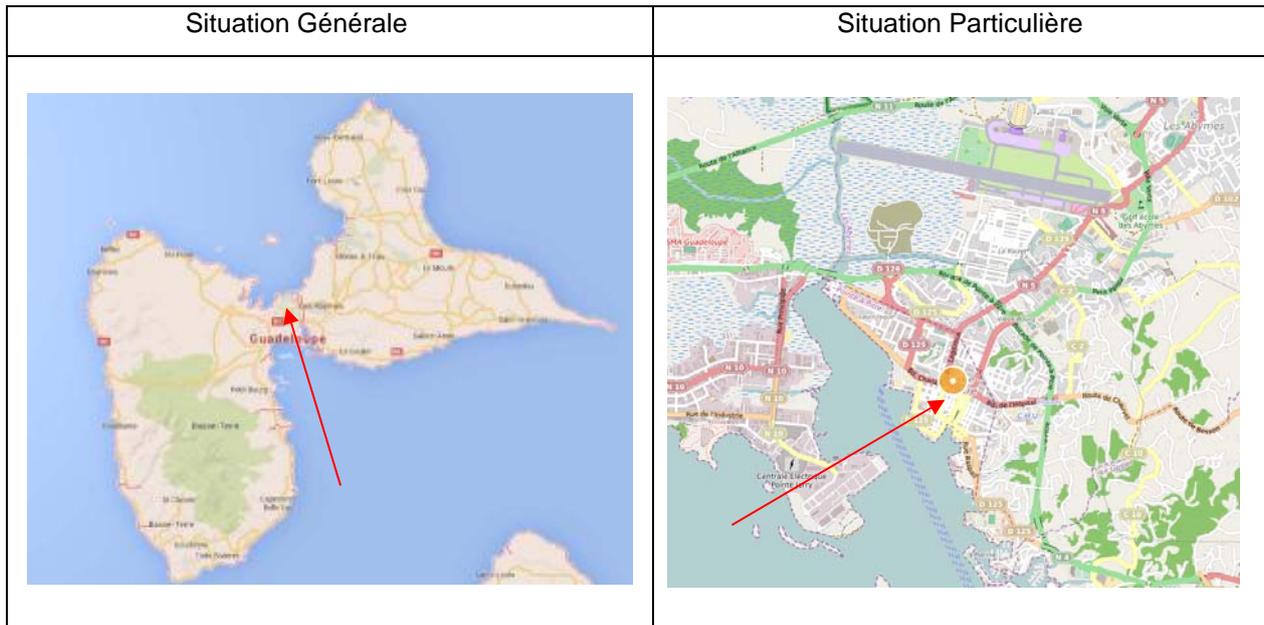
L'archipel de la Guadeloupe comprend deux îles principales séparées par un étroit bras de mer, la Grande Terre de 590 km² où se situe l'agglomération de Pointe-à-Pitre centre économique du département, et la Basse Terre de 850 km² où se trouve la ville Basse-Terre, chef-lieu administratif du département. L'archipel compte également 3 dépendances que sont Marie-Galante, l'archipel des Saintes et la Désirade.

Au 1^{er} janvier 2015, la population de la Guadeloupe, hors îles du Nord, est estimée à 398 000 habitants, en baisse par rapport aux années précédentes. Sur la période 2009/2014, le taux de croissance annuel moyen de la population est quasi nul (- 0,01%/an) et les départs tendent à être plus nombreux que les arrivées et annulent l'excédent naturel. Le vieillissement de la population s'accélère.

Quelques chiffres :

	Guadeloupe (2014)	France (données 2014)
- Population :	398 000 habitants	65 907 000 habitants
- Densité :	246 habitants au km ²	105 habitants au km ²
- Nombre de logements :	220 000	34 800 000
- Proportion de propriétaires :	59,30%	57,60%
- Taux de chômage (2009) :	23,70%	9,4%
- PIB par habitant (2015) :	21 000 €	32 800 €

II.1.2 Situation générale



POINTE-A-PITRE

Habitée en 2015 par 16 350 personnes, la commune est, avec sa voisine des Abymes, au centre d'une vaste aire urbaine de 314 647 habitants, soit la 32ème de France.

Pointe-à-Pitre est l'unique sous-préfecture de la Guadeloupe, elle est le chef-lieu de l'arrondissement de Pointe-à-Pitre.

Pointe-à-Pitre est située à l'ouest de la Grande-Terre, face à la rade ouverte sur la mer des Caraïbes et idéalement placée au centre de la Guadeloupe à la jointure entre la Grande-Terre et la Basse-Terre.

Pointe-à-Pitre appartient à la communauté d'agglomération, nommée Cap Excellence, dont elle est le siège et qui regroupe les communes des Abymes et de Baie-Mahault.

II.1.3 Situation particulière

Plus précisément, le site est implanté au cœur du centre-ville – Quartier Hôtel de ville – en bordure du boulevard Faidherbe entre les boulevards Légitimus et Nelson Mandela.

L'environnement immédiat est dense, il comprend notamment l'hôtel de ville, l'ancien bâtiment de la Poste (vacant), des immeubles d'habitation avec commerces et services, des locaux commerciaux (magasins de centre-ville, Super U Saint-Jules), parking public, salle de spectacle – centre d'art contemporain (en travaux). De l'autre côté du boulevard Faidherbe : centre-ville historique de Pointe-à-Pitre, rue commerçante (Frébault).

II.1.4 Desserte

Bonne desserte routière par plusieurs grands boulevards permettant de rejoindre la RN1 à 1,5 km

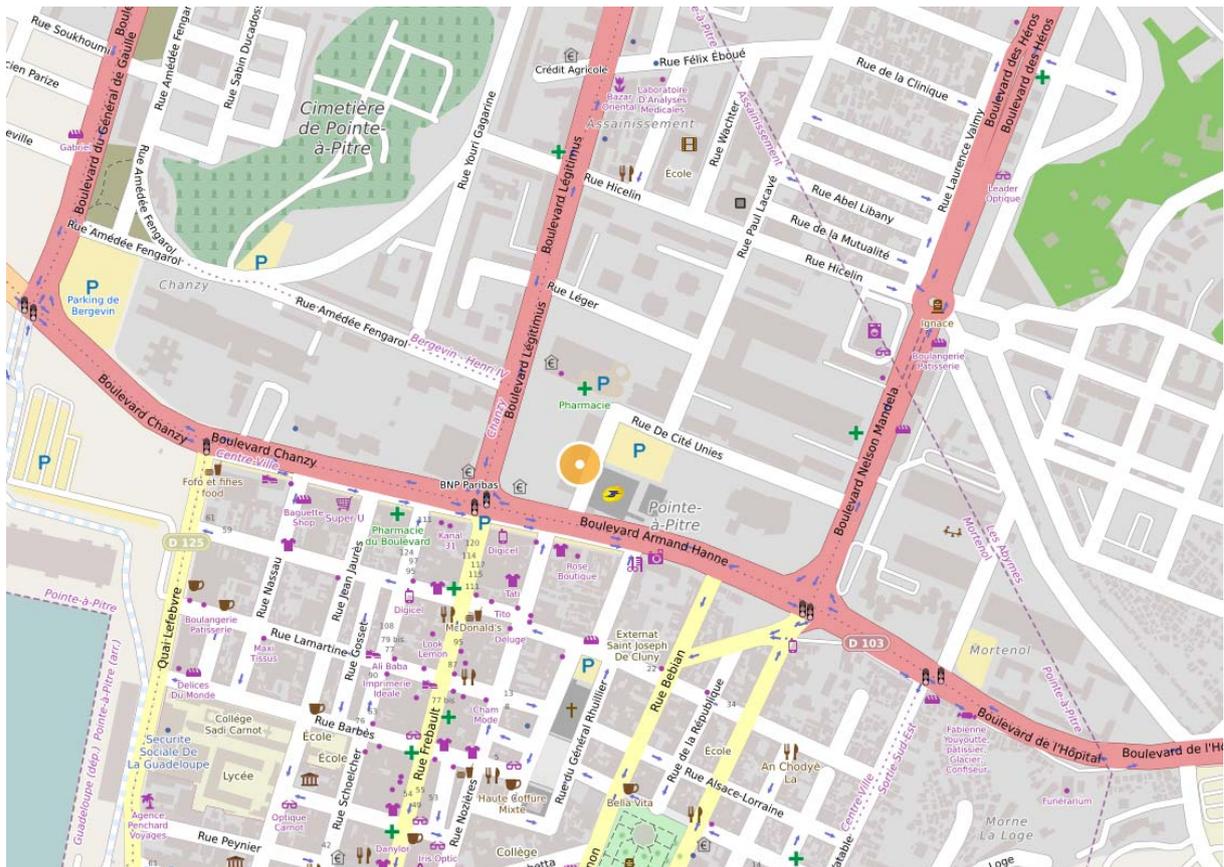
Secteur desservi par plusieurs lignes de bus

Aéroport international à 6 km

En revanche stationnement difficile en centre-ville

Appréciations générales :

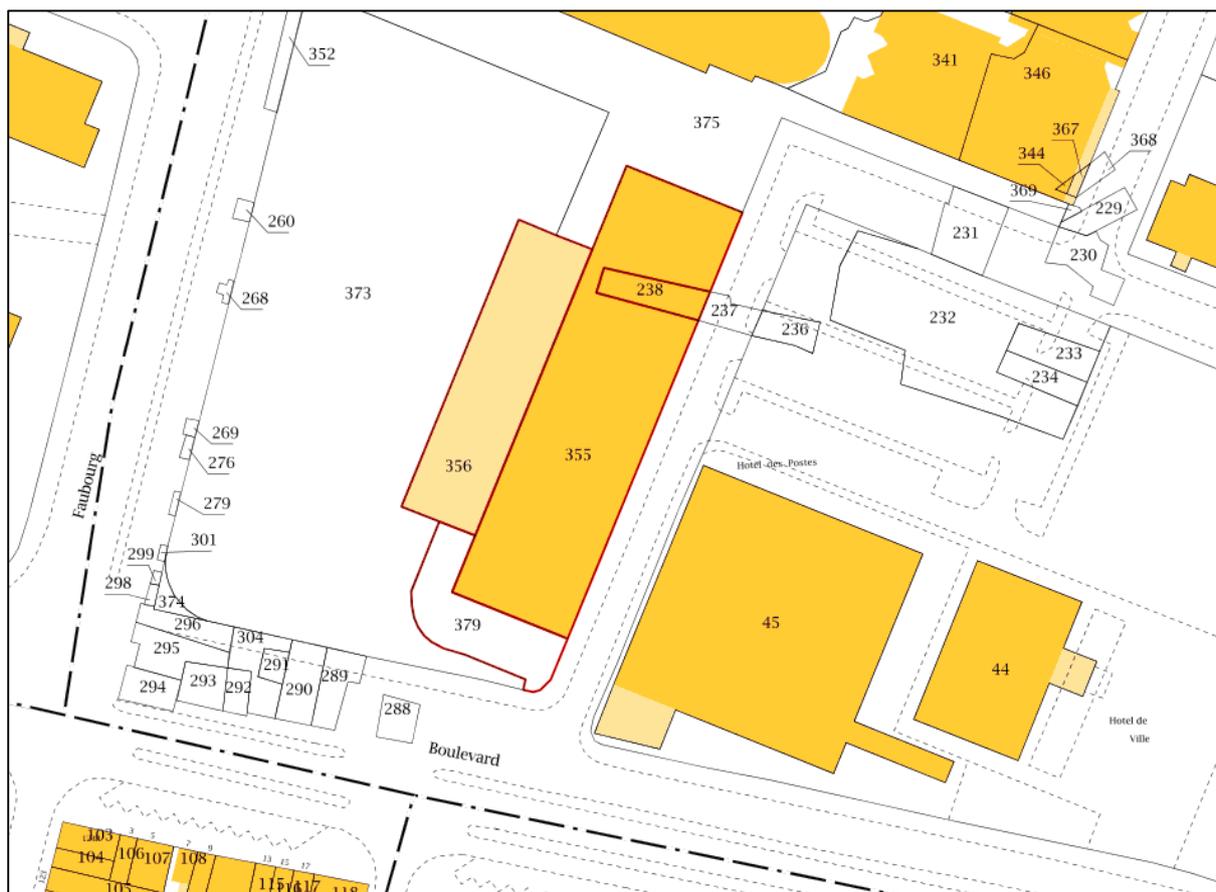
- Localisation en centre-ville de Pointe-à-Pitre
- Emplacement délaissé pour de tels immeubles de bureaux au profit des parcs périphériques (La Jaille, PA la Providence, ...) plus récents, mieux desservis et permettant une facilité de stationnement
- Absence de parking privatif suffisant : une vingtaine de places seulement



II.2 Désignation cadastrale

Cadastre de la ville de la commune de POINTE-A-PITRE		
Section	Numéro	Surface
AE	238	110 m ²
	355	1 886 m ²
	356	760 m ²
	379	393 m ²
Contenance globale :		3 149 m²

Sous réserve : Aucun titre de propriété communiqué. Propriété du sol à valider.



(Extrait du plan cadastral – sans échelle précise)

II.3 Description

II.3.1 Terrain :

▪ Configuration et accès du terrain :

Terrain disposé perpendiculairement au boulevard Faidherbe

Il est pratiquement totalement encombré par le bâtiment et la dalle haute permettant l'accès au RDC haut

Présence d'uniquement 20 places de stationnement pour l'ensemble du site

▪ Aménagements du terrain :

Réseau de viabilité :

- Eau de ville : 1 arrivée avec 3 surpresseurs
- Electricité : une arrivée 20 kV, 3 transformateurs 630 kVa 2008, desservant le bâtiment et *a priori* une partie du quartier, un groupe électrogène de 800 kVa, un local onduleur
- Assainissement : propriété supposée reliée au réseau de tout à l'égout, *a priori* réseau séparatif

Appréciations :

- **Terrain pratiquement réduit à l'emprise du bâtiment**
- **Nombre de places de stationnement très nettement insuffisant au vu de l'importance du bâtiment : +/- 20 places pour 1 080 salariés (à l'origine)**

II.3.2 Construction

Les biens et droits immobiliers comprennent un important bâtiment construit en 1979 et élevé sur 2 niveaux de RDC et 7 étages droits

Présence d'une dalle haute ou parvis (parcelle 356) permettant l'accès au RDC haut

Permis de construire, date d'achèvement des travaux et certificat de conformité : non communiqués

Immeuble non classé IGH : le plancher haut du dernier étage est à 27,88 m

Immeuble relevant des ERP type W 2^{ème} catégorie, effectif 1 080 personnes

Bâtiment composé de 3 blocs contigus en communication directe ne répondant pas aux normes parasismiques actuelles. Parmi les solutions envisageables : mise en place de pieux antivibratils, chaînage des étages supérieurs, ... - cout à déterminer.

GROS ŒUVRE

- Fondations : *a priori* radier sur pieux (à valider)
- Structure poteaux / poutres / planchers / terrasse en béton armé.
- Trame des poteaux : 7,25 x 7,40 m
- Façade : impostes et allèges : remplissage en panneaux composites (présence d'amiante)
- Structure pare-soleil en éléments métal
- Châssis aluminium avec vitrage simple, au RDC bas et haut : barreaudage métal
- Toiture : terrasse, dalle béton avec étanchéité et dalles en béton, acrotère : hauteur de 1 m, présence de locaux techniques climatisation.

DISTRIBUTION

- Au RDC bas (de niveau avec les rues) : bureaux, archives, service éditique, entrées du personnel, locaux techniques (transformateur, groupe électrogène, onduleur, ...), 2 logements de gardien, garages
- Au RDC haut (de niveau avec la dalle) : 2 entrées pour le public (CAF et CGSS), quelques bureaux pour accueil du public, bureaux administratifs
- Etages : bureaux, salles de réunion, couloirs de circulation, blocs sanitaires (pas aux normes PMR), aménagement de locaux pour le personnel : vestiaires, restauration

AMENAGEMENTS INTERIEURS

- Revêtement sol en carrelage ou en dalles thermo plastiques, quelques zones avec parquet flottant ou moquette
- Faux-plafonds dalles acoustiques (ht 2,50 m, circulation : 2,20 m)
- Cloisonnement léger en panneaux métal

EQUIPEMENTS :

- Eclairage
- Installation d'électricité ancienne
- Eclairage de secours
- Climatisation : plusieurs centrales en terrasse (voir la nature des fluides)
- Alarme incendie, paratonnerre
- Vidéo surveillance : 13 caméras fixes
- Trappes de désenfumage
- Circulation verticale, plusieurs cages d'escalier et d'ascenseur (1 125 kg, 15 personnes), un monte-charges OTIS 600 kg

Bâtiment de près de 40 ans dont le gros œuvre paraît structurellement sain

Vaste bâtiment totalisant 10 500 m² utiles, de grande hauteur, ne semblant plus répondre aux normes parasismiques actuelles ni aux normes accessibilité, présence d'amiante

Locaux en état d'usage nécessitant une rénovation totale

Amiante, document communiqué : fiche récapitulative du DTA mise à jour le 12 février 2014, il en résulte qu'il a été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante

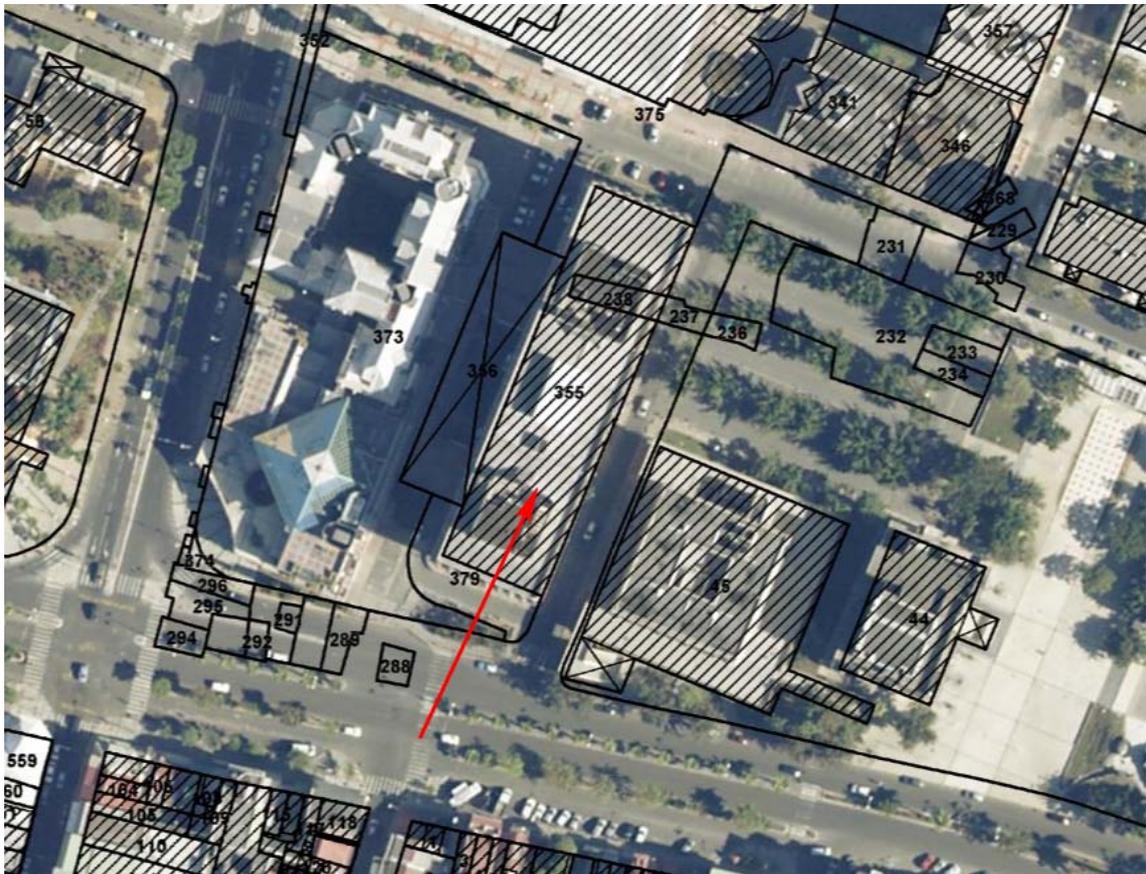
- **Panneaux extérieurs en allèges et d'impostes en panneaux muraux intérieurs**
- **Dalles de sol et colle noire, colle noire sous carrelages**
- **Remplissage CF des joints de dilatation entre bâtiments ABC compris joints portes CF**
- **Conduits fibres ciment**

ETAT DES SURFACES

(Selon informations communiquées sous réserve de vérification par un géomètre expert)

Il ressort des informations communiquées par notre donneur d'ordre que

- **La surface utile totale pour les 9 niveaux est de 10 500 m² hors circulations verticales et horizontales, blocs sanitaires et locaux techniques.**
- La surface développée hors œuvre s'élève à 17 385 m².

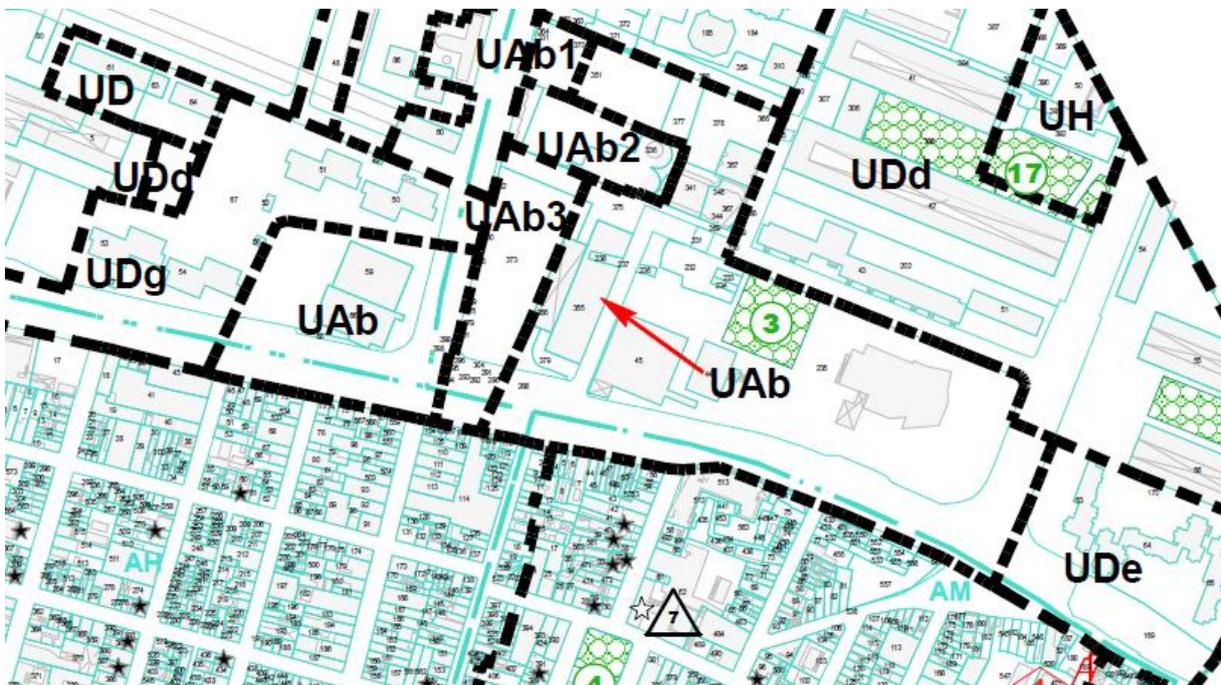


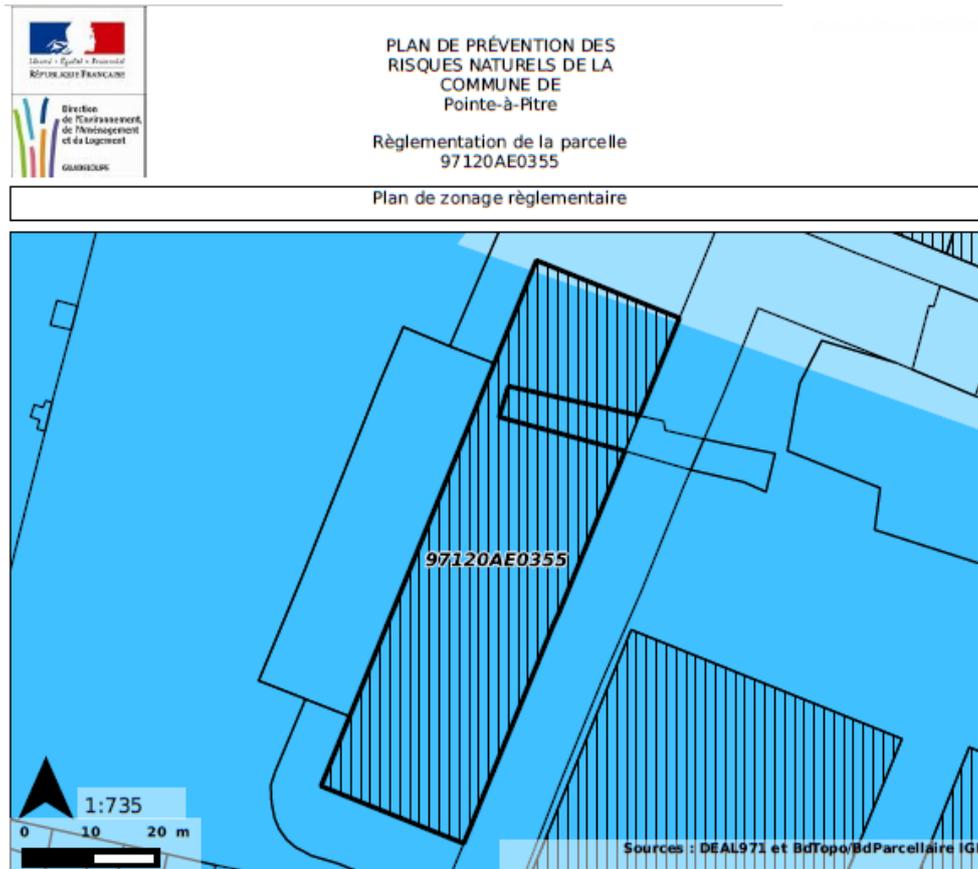
II.4 Urbanisme

PLU de la commune de POINTE-A-PITRE approuvé en août 2013.

Les biens et droits immobiliers sont situés en zone UAb.

- La zone UA correspond au centre. Elle couvre, autour de la place de la Victoire, la vieille ville et s'étend jusqu'au centre administratif, commercial et culturel où se trouve l'Hôtel de ville. Outre sa fonction d'habitat, la zone UA est le centre administratif, commercial et d'affaires de la ville. Elle concentre les activités tertiaires de la ville et accueille les principaux bâtiments publics (Hôtel de Ville, Sous-préfecture, ...), les sièges principaux des banques, des entreprises commerciales à vocation départementale, ...
- Le secteur UAb concerne le centre administratif, culturel, commercial et d'affaires de Pointe-à-Pitre.
- Emprise au sol et hauteur maximale : non fixé en secteur UAb
- Stationnement : voir art UA 12
- Servitudes d'utilité publique : propriété concernée par un périmètre de protection d'un monument historique
- Le territoire de POINTE-A-PITRE est concerné par le PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) le bâtiment se trouverait en zone de risque cyclonique et liquéfaction : niveau d'aléa moyen.





Légende de la carte

Zones inconstructibles			
	6 - Aléa boue cyclonique fort		4 - Aléa mouvement de terrain fort
			5 - Aléa inondation fort
Zones constructibles sous prescriptions			
	3 - Zones soumises à projet d'aménagement		8 - Zones de faille
	2 - Zones soumises à prescriptions individuelles et/ou collectives		9 - Zones des grands-fonds
	1 - Zones soumises à prescriptions individuelles		7 - Parc national
	0 - Zones soumises aux règles communes à l'ensemble du territoire		

Informations sur les aléas concernant la parcelle : 97120AE0355

Nature de l'aléa	Faible	Moyen	Fort
Aléa cyclonique		Moyen	
Aléa liquéfaction		Moyen	

Partie réglementaire

Zone	Niveau de contraintes	Nature des prescriptions	Titres
1	contraintes faibles	prescriptions individuelles	cf Titres I, II et VI
2	contraintes moyennes	prescriptions individuelles et collectives	cf Titres I, II et V

Règlement applicable à la parcelle : 97120AE0355

Titre I	Le titre de règlement correspondant est téléchargeable en cliquant sur le numéro affiché dans l'infobulle de la parcelle dans l'interface cartographique
Titre II	Le titre de règlement correspondant est téléchargeable en cliquant sur le numéro affiché dans l'infobulle de la parcelle dans l'interface cartographique
Titre V	Le titre de règlement correspondant est téléchargeable en cliquant sur le numéro affiché dans l'infobulle de la parcelle dans l'interface cartographique
Titre VI	Le titre de règlement correspondant est téléchargeable en cliquant sur le numéro affiché dans l'infobulle de la parcelle dans l'interface cartographique

Par ailleurs, l'immeuble serait situé hors Zone Franche Urbaine (ZFU)

II.5 Situation juridique et conditions d'occupation

II.5.1 Situation Juridique

En l'absence de communication de tout titre de propriété, il nous a été impossible d'établir une situation juridique décrivant avec précision la date d'acquisition des parcelles, la désignation, l'origine de propriété, le mode d'acquisition...

Nous supposerons les biens détenus en pleine propriété y compris le terrain (à valider).

Aucune servitude n'a été portée à notre connaissance. S'il s'avère qu'une servitude grève le bien expertisé, il conviendra de répercuter l'impact de celle-ci sur la valeur déterminée dans le présent dossier.

II.5.2 Condition d'occupation

Les biens seront évalués en les considérant libres d'occupation.

II.5.3 Renseignements divers

- Taxes foncières 2017 : montant non communiqué
- Amiante, document communiqué : fiche récapitulative du DTA mise à jour le 12 février 2014, il en résulte qu'il a été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante
 - Panneaux extérieurs en allèges et d'impostes en panneaux muraux intérieurs
 - Dalles de sol et colle noire, colle noire sous carrelages
 - Remplissage CF des joints de dilatation entre bâtiments ABC compris joints portes CF
 - Conduits fibres ciment

III. EVALUATION

III.1 Analyse du marché

CONTEXTE NATIONAL

L'économie

Après une période d'attente, d'incertitudes politiques financières et fiscales, les perspectives de croissance économique sont revues à la hausse. L'activité repart. Au 4^{ème} trimestre l'effet rattrapage est là, les volumes commercialisés en immobilier d'entreprise ont explosé, notamment sur le marché francilien. En 2018, les liquidités disponibles pour l'immobilier devraient progresser et booster les collectes des SCPI/OPCI. Toujours recherché, l'immobilier d'entreprise capte 70% des opérations. Comme les années précédentes, très convoités, les actifs *prime/core+* affichent des prix en hausse. Sur certains biens, nous relevons des distorsions entre des valeurs locatives en repli avec des valeurs vénales en augmentation, et une compression des taux de rendement sur les actifs *prime*.

Indicateurs clés

	Variation	
	volume	Période
Croissance économique	+0,5%	3T 2017
Inflation	+0,1%	Novembre 2017
Chômage (y c. Dom)	9,7%	3T 2017
Consommation des ménages	+0,4%	juin 2017
Production industrielle	+0,4%	Septembre 2017
Climat des affaires	111/100	Novembre 2017
OAT 10 ans	0,7950 %	8 janvier 2018
Euribor 12 mois	-0,187%	5 janvier 2018

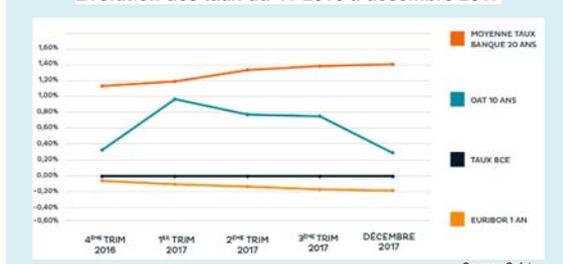
	2T - 2017	2T - 2016	Variation
ICC - Coût de la construction	1 664	1 622	+2,59%
ICL - Loyers commerciaux	110	108,40	+1,48%
ILAT - Loyers des activités tertiaires	109,89	108,41	+1,37%
	1T - 2017	1T - 2016	Variation
IRL - Référence des loyers habitation	125,90	125,26	+0,51%

Sources : Insee - Banque de France

Les taux

Le taux **Euribor 12 mois** est à -0,19%, et l'**OAT 10 ans** à 0,8%, au 5 janvier 2018. En novembre, hors assurance, le taux moyen de **crédit** aux particuliers s'établit à 1,54% avec une durée médiane de 219 mois. La **part des prêts** à plus de 20 ans capte 59,4% de la production. Avec la hausse des prix de l'immobilier et des difficiles conditions d'obtention de crédits, les demandes fléchissent. Hors rachat de crédit, le nombre de prêt est en chute de -10,9% et les volumes de -19,1%.

Evolution des taux du 4T 2016 à décembre 2017



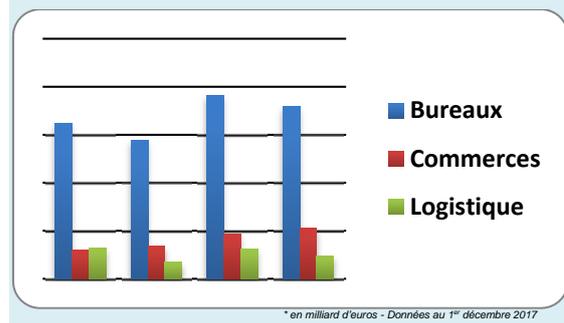
Source : Capi

Le marché de l'investissement

Immobilier d'entreprise

En France, près de 22,5 milliards* d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise banalisé sur les onze premiers mois de l'année 2017, soit +15% sur un an. Ce montant s'approcherait des 26 milliards à fin 2017. Près de 70% des volumes commercialisés sont localisés en Ile-de-France, 15% en province et 15% sur des portefeuilles nationaux. Malgré une légère baisse (-2%), les bureaux restent très prisés et actent 72% des transactions, très dynamique la logistique captent 14% des volumes (+5% sur un an), tandis que le commerce fléchit de -5% en concentrant 13% de la demande placée. Les actifs compris entre 100 et 200 millions d'euros ont représenté 20% des commercialisations et les surfaces supérieures à 200 millions d'euros, 40% des opérations (+13% sur un an). Les acquisitions réalisées à travers les SCPI et les OPCI, en hausse, représentent 5,7 milliards d'euros. A noter, une présence plus importante des investisseurs privés (8% des opérations).

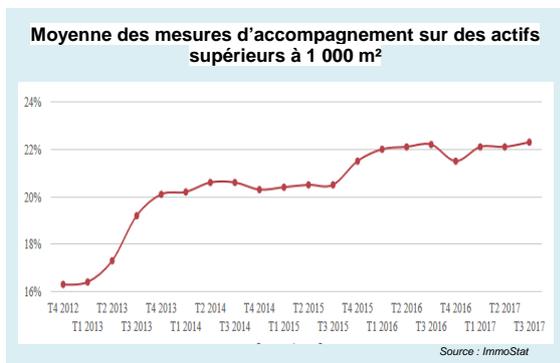
Répartition des montants investis en France en immobilier d'entreprise banalisé*



* en milliard d'euros - Données au 1^{er} décembre 2017

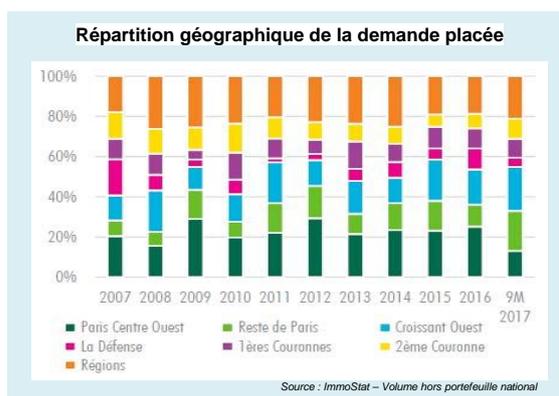
L'**Ile-de-France** reste la région la plus attractive avec près de 2,7 millions de mètres carrés placés sur l'année 2017, soit +8% par rapport à 2016. Les volumes commercialisés au 4^{ème} trimestre progressent de +21% sur douze mois. L'**offre disponible** en bureau atteint les 3 389 000 m² (-4% en un an). Selon ImmoStat, les **montants investis** côtoient les 18,5 milliards d'euros, dont 8,9 milliards lors du 4^{ème} trimestre ! Dans le détail, près de 3,2 Mds€ ont été engagés au sein du QCA (-42% par rapport à 2016), 3,3 Mds€ dans le secteur de La Défense (-36% sur un an) et 4,6 Mds€ sur le Croissant Ouest. Dans les transactions phares nous pouvons citer, la cession de Cœur Défense à Amundi Immobilier, Crédit Agricole Assurances et Primonial REIM (159 000 m²). Concernant la **moyenne des loyers faciaux** sur l'ensemble de l'IDF, les montants, en légère hausse, côtoient les 357 € HT HC/m²/an (+3% en un an) sur le marché seconde main et les 370 € sur les actifs neufs ou rénovés (+1%), et 530 € sur le marché seconde main parisien. En moyenne, les **mesures d'accompagnement** se négocient autour de 22%

du loyer facial, sur des locaux supérieurs à 1 000 m², ce pourcentage peut augmenter de +2% sur des biens de plus de 5 000 m². Les mesures d'accompagnement peuvent atteindre les 15% dans le QCA et les 29% en deuxième couronne parisienne.



Le **taux de vacance** moyen avoisine les 6,2% dans la région et frôle les 2,7% dans le QCA. Le **prix moyen** facial des bureaux côtoie les 6 390 €/m². Le **loyer prime** facial, en hausse, grimpe à 775 € dans le QCA et à 510 € HT HC/m²/an à La Défense. Le **taux de rendement prime** facial avoisine les 3,15%, mais peut franchir le seuil des 3% sur certains actifs dans le QCA.

En Province, faute d'offre de qualité, seulement **3,36 milliards d'euros** ont été investis (hors portefeuille national) à fin novembre 2017. Lyon reste le marché régional le plus dynamique avec près de 534 millions d'euros transactés à fin septembre. 73% des actifs commercialisés sont des bureaux. Dans les transactions phares nous pouvons citer, les 5 400 m² Nextdoor dans l'immeuble Silex 1 à la Part-Dieu à Lyon. Au sein des grandes métropoles, les **taux de rendement prime**, en légère érosion, s'affichent à 3,95% à Lyon, à 4,90% à Lille, à 5,25% sur Bordeaux, à 5,75% sur Aix/Marseille et Toulouse, à 5,95% à Strasbourg et à 6,10% à Nantes. Le loyer **prime** facial côtoie les 300 € HT HC/m²/an à Lyon.



* Les chiffres accessibles émanent de quelques brokers qui délivrent des données variant de 10 à 25% rendant difficile l'appréciation des volumes annoncés, mais permettant de dégager une

Fourchette de taux de rendement bruts investisseurs* :

	Biens "prime"		Biens hors "prime"	
	Ile-de-France	Régions	Ile-de-France	Régions
Bureau	3% - 4,25%	3,95% - 7,35%	6,25% - 7,75%	7,50% - 10,25%
Locaux d'activité	5,90%	7% - 9,25%	8,25% - 9,75%	9% - 12%
Logistique/entrepôt	5,25%	5,25% - 6,75%	7,75% - 8,75% ⁽¹⁾	8% - 10,75% ⁽¹⁾
Hôtellerie et établissement de santé	4,5% - 6,50%	6% - 7,5%	5,25% - 7,25%	7,75% - 9,25%
Commercial Retail park	4,50% - 6,50%	6% - 7%	7,75% - 9,25%	8,50% - 9,75%
Boutique et galerie centre-ville	2,75% - 4,25%	3,50% - 5,75%	5,75% - 8,25%	6,25% - 9,5%
Résidentiel (hors maison)	2,25% - 3,25%	4,25% - 5,75%	4,50% - 6%	5,75% - 8,25%

*Taux constatés sur des actifs standards - ⁽¹⁾entrepôts logistique classe B

Département Etudes - Galtier Valuation

tendance. L'analyse a été réalisée selon les éléments disponibles début janvier 2018. (1) : Immobilier d'entreprise banalisé : bureaux, commerces, entrepôts et locaux d'activités ;

Panorama de l'économie de LA GUADELOUPE : (Source IEDOM)

L'économie guadeloupéenne connaît depuis le début des années 90 une profonde transformation structurelle. Sa modernisation est principalement le fait de l'émergence d'un secteur privé dynamique, majoritairement de service, et du développement de services administrés, supplantant les secteurs traditionnels de l'agriculture, du bâtiment et du petit commerce.

La structure de l'économie est marquée par la prépondérance du secteur tertiaire qui concentre 85,5% de la valeur ajoutée et 86,5% des emplois salariés (Source IEDOM). Comme au niveau national, les services marchands (commerce, services aux particuliers, services aux entreprises, activités immobilières et financières, hôtellerie et transport) constituent la principale branche de l'économie guadeloupéenne, avec 48% de la richesse produite.

Les prix progressent légèrement :

Au premier trimestre 2018, l'indice des prix à la consommation (IPC) des ménages progresse légèrement (+0,1 %).

L'ensemble des postes de l'IPC évolue peu. Les prix des produits manufacturés s'inscrivent en faible hausse de 0,1 % alors que ceux des services sont stables. Les prix de l'alimentation sont en légère baisse (-0,1 %), la diminution des prix des produits frais (-6,9 %) étant compensée par la hausse des autres produits alimentaires (+0,8 %). Enfin, les prix de l'énergie diminuent de 0,1 % (-0,4 % pour les produits pétroliers).

Sur un an, l'IPC progresse de 1,0 %. En particulier, les prix de l'alimentation et de l'énergie augmentent respectivement de 3,1 % et 1,5 % en glissement annuel.

Le marché de l'emploi s'améliore

Le nombre de demandeurs d'emploi de catégorie A (DEFM A) enregistré à Pôle emploi diminue de 0,6 % (CVS) sur le trimestre. Ils sont 55 910 inscrits à fin mars 2018. Le nombre d'inscrits âgés de 25 à 49 ans et ceux de moins de 25 ans reculent respectivement de 1,0 % et 2,7 % (CVS). À contrario, le nombre de DEFM A âgés de plus de 50 ans progresse (+0,8 %, CVS).

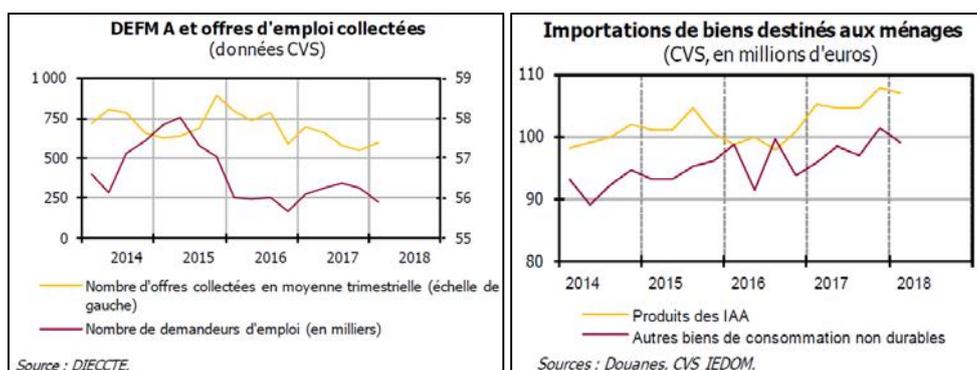
Sur un an, le nombre de DEFM A baisse de 0,3 % (CVS) en Guadeloupe. Au niveau national, la tendance est également à la baisse bien qu'elle soit plus prononcée (-2,0 %, CVS).

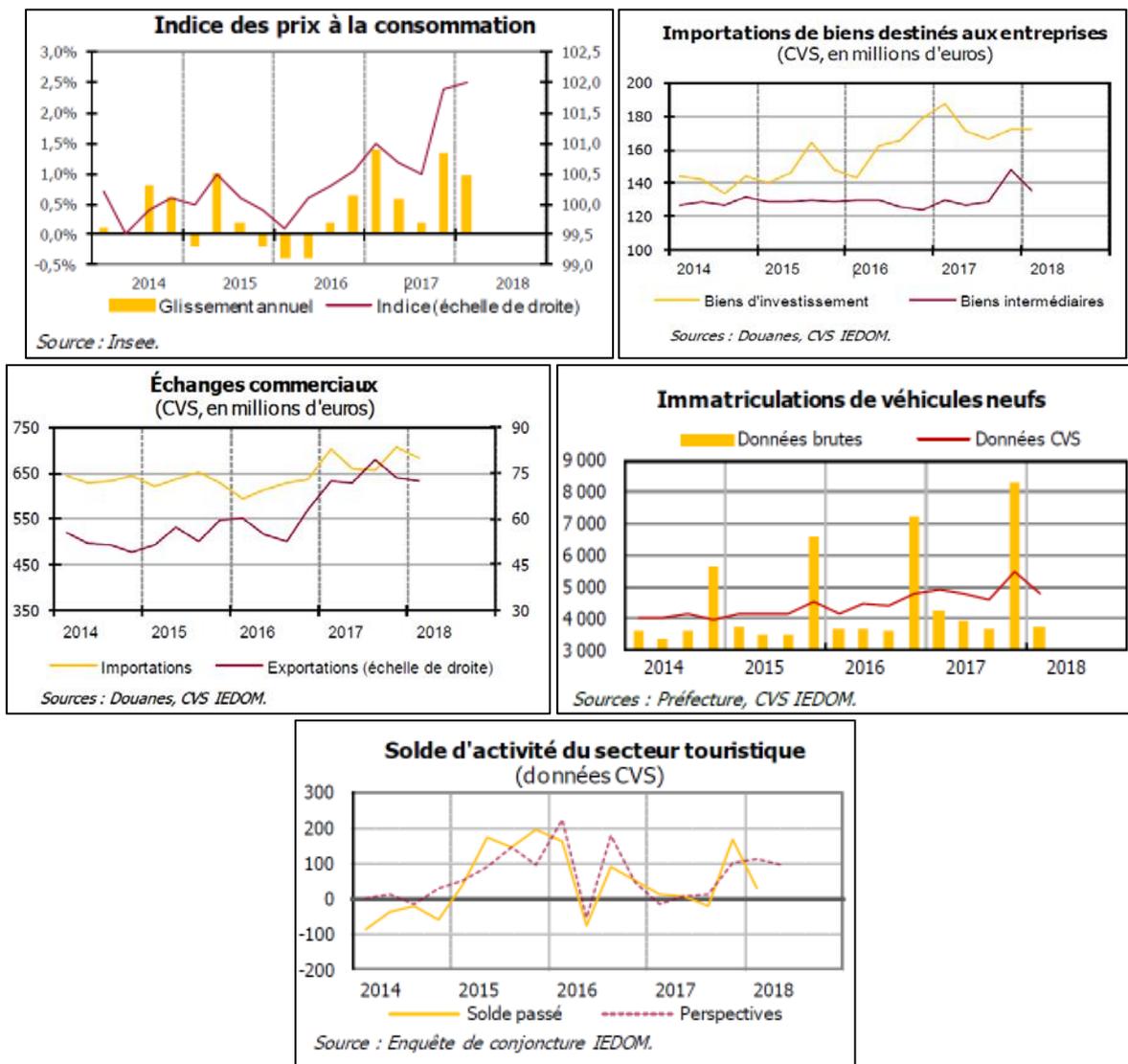
Les offres d'emploi collectées augmentent au premier trimestre 2018 (+9,1 %, CVS), mais diminuent de 14,3 % en glissement annuel (CVS).

La consommation des ménages marque le pas

Au premier trimestre 2018, les importations destinées aux ménages reculent mais restent à un niveau élevé. Les importations de biens de consommation durables et non durables diminuent respectivement de 11,5 % et 1,6 % (CVS). Les importations de produits agroalimentaires sont stables. En parallèle, les immatriculations de véhicules neufs chutent de 12,7 % (CVS). Dans leur sillage, l'encours de crédits à la consommation baisse sur trois mois, et ce, malgré des conditions d'emprunt qui restent attractives.

Les évolutions sur un an montrent néanmoins la bonne tenue de la consommation des ménages. Les importations de biens durables et non durables augmentent respectivement de 1,2 % et 2,4 % en glissement annuel (CVS). Toutefois, les immatriculations de véhicules neufs sont moins élevées qu'il y a un an (-1,7 %, CVS).





L'investissement privé reste à un niveau élevé

Au premier trimestre 2018, les prévisions d'investissement sont bien orientées. Les chefs d'entreprise interrogés dans le cadre de l'enquête de conjoncture de l'IEDOM anticipent une hausse de leurs investissements sur les douze prochains mois.

Les importations de biens d'investissement sont stables sur le trimestre (-0,2 %, CVS). Cependant, les importations de biens intermédiaires diminuent (-8,6 %, CVS) après un pic au quatrième trimestre 2017. Les crédits d'investissement et immobiliers s'inscrivent en hausse.

En glissement annuel, les importations de biens intermédiaires augmentent de 4,2 % (CVS) et les importations de biens d'investissement diminuent de 8,4 % (CVS).

Concernant la vulnérabilité des entreprises, le nombre de personnes morales en interdit bancaire baisse de 1,1 % et les impayés sur effets, de 7,9 % au cours du trimestre.

Les échanges commerciaux se contractent

Au premier trimestre, les importations reculent de 3,1 % (CVS). Plus précisément, les importations de biens intermédiaires et de biens de consommation non durables baissent respectivement de 8,6 % et 1,6 % (CVS). Les exportations sont également en baisse (-1,0 %, CVS). En particulier, les exportations de biens intermédiaires, de biens de consommation non durables et d'énergie (réexpédition de produits pétroliers) diminuent (respectivement -23,4 %, -17,9 % et -6,0 %, CVS).

En glissement annuel, les exportations sont stables (+0,2 %, CVS) et les importations reculent (-2,6 %, CVS).

DES ÉVOLUTIONS SECTORIELLES GLOBALEMENT BIEN ORIENTÉES

Au premier trimestre 2018, la bonne tenue du secteur du tourisme se poursuit. La situation du BTP montre des signes d'une amélioration réelle pour la première fois depuis 2015. Dans son sillage, l'activité des industries (hors industries agroalimentaires) est bien orientée. L'activité des industries agroalimentaires (IAA) se stabilise après plusieurs bonnes performances trimestrielles. Dans le secteur du commerce, les évolutions sont mitigées du fait d'une consommation des ménages qui marque le pas en début d'année. Dans le secteur primaire, l'activité reste pénalisée par le passage de l'ouragan Maria.

Dans le **secteur des IAA**, les exportations de produits du secteur sont stables au premier trimestre 2018. Toutefois, les chefs d'entreprise du secteur considèrent que leur activité est favorablement orientée au premier trimestre et sont optimistes concernant son évolution au second. En glissement annuel, les exportations des IAA augmentent de 4,1 % (CVS). Si les exportations de rhum s'orientent à la hausse, les exportations de sucre marquent le pas.

Après une fin d'année 2017 marquée par le passage de l'ouragan Maria, les **exportations de produits du secteur primaire** redémarrent lentement au premier trimestre 2018 (3,9 millions € contre 7,2 millions € au premier trimestre 2017). La reprise des exportations de bananes est attendue au second trimestre par les professionnels du secteur.

Au premier trimestre de 2018, le redémarrage de l'activité du **BTP** se confirme. Les chefs d'entreprise interrogés par l'IEDOM perçoivent une hausse du niveau de leur activité pour le deuxième trimestre consécutif. Ils mettent également en avant une amélioration de leur trésorerie et des délais de paiement. Les ventes de ciment se contractent légèrement (-0,6 %, CVS), mais s'inscrivent en nette amélioration en glissement annuel (+7,5 %, CVS). Les effectifs salariés recensés à la caisse des congés payés du BTP rebondissent (+11,3 % par rapport au quatrième trimestre de 2017) avec la hausse attendue de l'activité liée aux différents chantiers d'envergure prévus (centre hospitalier universitaire, nouveaux hôtels, extensions de l'aéroport, etc.). Toutefois, le marché immobilier montre des signes de ralentissement. Les permis de construire délivrés chutent de 16,3 % sur le trimestre et de 48,1 % en glissement annuel.

L'activité s'améliore dans les **autres industries**. Cette tendance devrait se poursuivre au cours du prochain trimestre en lien avec le regain d'activité du BTP. Les chefs d'entreprise projettent d'augmenter leurs investissements sur les douze prochains mois et continuent de renforcer leurs effectifs.

Au premier trimestre 2018, l'évolution du **secteur du commerce** est mitigée. Les immatriculations de véhicules neufs reculent sur le trimestre (-12,7 %, CVS) ainsi que sur un an (-1,7 %, CVS). Toutefois, les professionnels ont une appréciation positive de leur activité au premier trimestre 2018. En dépit d'un ralentissement attendu au second trimestre, les chefs d'entreprise prévoient une hausse de leurs investissements ainsi qu'un renforcement de leurs effectifs.

Malgré le recul du nombre de nuitées dans l'**hôtellerie** au premier trimestre (-0,9 %), le secteur du tourisme demeure favorablement orienté. Les dirigeants d'entreprises sont également confiants quant à l'augmentation de leur activité pour le prochain trimestre. Le nombre de passagers (hors transit) à l'aéroport continue d'augmenter (+3,7 % par rapport au quatrième trimestre 2017). La destination Guadeloupe bénéficie à nouveau du repositionnement des croisiéristes ayant prévu de voyager dans les parties de la Caraïbe touchées par les cyclones. La fréquentation des croisiéristes progresse ainsi de 34,7 % en glissement annuel. Les prévisions d'investissement du secteur sont en hausse pour les douze prochains mois.

Le climat des affaires s'améliore sensiblement :

Au premier trimestre 2018, l'indicateur du climat des affaires est orienté à la hausse (+3,7 points). Il s'inscrit désormais au-dessus de sa moyenne de longue période et s'établit à 103,7 points. L'amélioration de l'ICA relève d'une appréciation positive portée par les chefs d'entreprise sur le trimestre passé, mais surtout de leurs anticipations sur celui à venir. Plus précisément, ils mettent en avant la progression de leur activité et de leurs effectifs.

L'environnement macroéconomique de début d'année se caractérise par des prix en légère progression (+0,1 % sur le trimestre). Sur le marché de l'emploi, le nombre de demandeurs d'emploi de catégorie A (DEFM A) diminue (-0,6 %, CVS) tandis que les offres d'emplois enregistrées progressent (+9,1 %, CVS). En parallèle, l'investissement reste à un niveau élevé. Toutefois, la consommation des ménages ralentit et les échanges extérieurs se contractent par rapport au trimestre précédent.

Sur le plan sectoriel, le secteur du tourisme demeure sur une tendance positive, en dépit du recul du nombre de nuitées hôtelières. Dans le secteur du BTP, un net regain d'activité s'observe avec une consommation de ciment et des effectifs en hausse. L'activité du commerce et des industries agroalimentaires se maintient. Dans le secteur primaire, les effets de la période cyclonique de 2017 continuent de peser sur l'activité. Globalement, les chefs d'entreprise prévoient une hausse de leurs investissements sur les douze prochains mois.

Observations sur l'immobilier d'entreprise en Guadeloupe

Après une longue période de progression constante des valeurs favorisées par le développement général de la Région, le marché a été fortement stoppé en 2008 et 2009 par les effets de la crise financière et immobilière mondiale et de la métropole, mais également par le facteur local des troubles générés par le mouvement social insulaire de 2009.

L'économie de l'île dépend fortement de l'apport des finances publiques (rémunération des fonctionnaires, retraite, baisse du pouvoir d'achat, augmentation du chômage, ...)

Ainsi, plusieurs phénomènes nouveaux sur l'île sont perceptibles depuis :

- L'augmentation des stocks de produits immobiliers vieillissants et/ou obsolètes, disponibles et non résorbés.
- L'allongement sensible de la durée de commercialisation pouvant atteindre 1 à 2 ans suivant le type de produits.
- L'augmentation du taux de rotation.

Contexte sectoriel : marché des locaux d'activités

L'immobilier d'entreprise resterait un marché porteur en Guadeloupe, notamment en temps de crise où il demeure une valeur refuge. Les capacités d'investissements restent néanmoins limitées du fait de l'étroitesse de ce marché insulaire qui limite nécessairement l'offre et le volume d'investisseurs locaux prêts à s'engager.

Les craintes quant aux modifications de dispositif de défiscalisation demeurent. L'investissement dans ce secteur doit répondre désormais à une demande de plus en plus qualitative, qui prend désormais en compte non seulement le prix du m², mais aussi l'accessibilité des locaux proposés, le nombre de places de parking disponible, l'environnement économique dans lequel s'insère l'offre, et le cadre de vie.

La plupart des activités de l'île sont concentrées principalement sur les communes de BAIE-MAHAULT ainsi que LES ABYMES, véritable poumon économique de l'île.

Sur BAIE-MAHAULT, depuis la création de Jarry, de nombreux programmes plus ou moins importants de bureaux, commerces et locaux d'activités s'y sont développés jusqu'à un passé proche. A l'heure actuelle, arrivée de fait à quasi-saturation, la zone de Jarry regroupe 12 000 emplois sur 450 hectares concentrant les activités portuaires, industrielles, tertiaires et commerciales, elle ne peut plus guère se développer si ce n'est en requalifiant d'anciens bâtiments devenus obsolètes.

En périphérie nord de Jarry en bordure de la RN1, le parc de la Jaille a été développé en 2006, il compte à ce jour 8 600 m² de bureaux.

En parallèle, un nouveau secteur à vocation essentiellement tertiaire et commercial a été initié sur la commune des ABYMES dans le secteur de DOTHEMARE, afin de proposer aux investisseurs et aux chefs d'entreprises des locaux implantés en dehors de Jarry, offrant une alternative de qualité (environnement de travail, situation géographique, proximité des commerces et centres de vie urbaine, dessertes et liaisons routes / ports et aéroports, accessibilité privilégiée), la surface de plancher autorisée est de 368 000 m² :

- Dans le Parc d'Activités de la Providence s'étendant sur 90 hectares et comptant plus de 2 600 emplois, de grands immeubles de bureaux s'y sont récemment élevés afin d'y accueillir les grandes administrations : l'état-major du SDIS, la CAF, la CGSS (2 bâtiments), Pôle Emploi, le Rectorat, un Centre de Gérontologie, un programme immobilier d'entreprises Kann'Opé accueillant la DEAL et la DAAF, ... quelques commerces (SACI, BRICO LEADER).
- La zone commerciale MILENIS s'est développée autour d'une locomotive, l'hypermarché CARREFOUR.

- **Les valeurs locatives : Les bureaux :**

Le marché présente une offre non absorbée de produits anciens et devenus obsolètes, par une demande exigeante et en recherche d'économies. Il peut être présenté sous deux catégories de biens aux caractéristiques opposées :

1/ Un marché de renouvellement : on y retrouve des locaux peu adaptés aux besoins des utilisateurs. La part la plus importante des bureaux est localisée à Jarry.

1/a - En règle générale, les bureaux situés en étage et appartenant à des « petits propriétaires » sans surface financière importante, sont proposés à la location entre 12/13 € et 15/18 € HT/HC/m². Il s'agit d'un marché de petites surfaces de 50 à 80 m².

Nous avons noté sur la ZI de JARRY :

- 56 m² de bureaux, loués : 956 € HT/HC/mois, soit 17 € HT/HC/m²/mois.
- 60 m² de bureaux, loués : 700 € HT/HC/mois, soit 12 € HT/HC/m²/mois.
- 80 m² de bureaux, loués : 1 360 € HT/HC/mois, soit 17 € HT/HC/m²/mois (bureaux de 10 ans, avec bonne visibilité et bonnes prestations).
- 715 m² de bureaux complètement réaménagés (Ex compagnie d'assurance), à louer 18 € HT/HC/m²/mois.

- Une surface indépendante de 218 m² (sur 420 m² au total) de bureaux formant le rez-de-chaussée d'un ensemble à usage d'entrepôt sec louée 16 €/m².
- Une surface autonome en étage de 107 m² sur le pignon d'un entrepôt sec loué 18 €/m² (très bon état avec un effet d'enseigne).

1/b - Une autre partie des bureaux présentent, en général, des prestations supérieures et un état rénové. Ils sont proposés à la location à un prix mini (non négociable) de 18 à 20 € HT/HC/m² en fonction des surfaces, de la situation. Vu le prix élevé, les preneurs sont en général des établissements bancaires, des sociétés d'assurances, des multinationales, des professions libérales. Ces preneurs exigeants en contrepartie des prestations élevées en termes de sécurisation (intrusion, sécurité électrique, informatique, ...), des parkings en quantité « suffisante » et des conditions d'accessibilité satisfaisante (ascenseur notamment).

La Palmeraie : Rez-de-chaussée : bureaux ou commerces de 140 m² tout équipé, à louer : 20 € HT/HC/m²/mois (luminaire, parquet flottant, ...) - Etage : bureaux de 120 m², à louer : 19 € HT/HC/m²/mois.

Rue principale de Jarry : Local de 499 m² (ancien restaurant), à louer : 9 000 € HT/HC/mois, soit 18 € HT/HC/m²/mois - Local de 70 m², à louer : 990 € HT/HC/mois, soit 14 € HT/HC/m²/mois.

Boulevard de Houelbourg :

- Bureaux étage de 130 m², loués : 24 000 € HT/HC/an, soit 15 € HT/HC/m²/mois.
- Bureaux étage de 83 m², loués : 14 940 € HT/HC/an, soit 15 € HT/HC/m²/mois.
- Commerce de 210 m² et dépôt de 173 m², loués : 75 792 € HT/HC/an, soit 16,50 € HT/HC/m²/mois.

Galerie de Houelbourg : Local commercial de 100 m², loué : 2 100 € HT/HC/mois, soit 21 € HT/HC/m²/mois.

1/c - Dans le centre-ville de Pointe-à-Pitre, secteur non clairement identifié de bureaux, valeur locative de marché s'inscrivant dans une large fourchette de 7 / 10 / 15 €/m²/an HT HC.

2/ Un marché de produit Premium.

2/a – Pôle de la Jaille, accueillant le siège du Crédit Mutuel, Air France, Agence Française de Développement, Caisse des Dépôts, cabinets d'avocat. Valeur locative comprise entre 19 et 24 €/m²/an HT HC plus le cas échéant le paiement d'un surloyer lié à des aménagements demandés par le preneur.

2/b – Parc d'activités de la Providence (ex Dothémare), valeur locative s'inscrivant dans une fourchette similaire de 20 / 25 €/m²/an HT HC.

- **Les valeurs vénales (€FAI) :**

- a) Les bureaux :

Pour le neuf, valeur vénale de 2 500 à 2 600 € le m², suivant aménagements spécifiques (cloisons...)
Pour le seconde main, pratiquement pas de stock : valeur d'opportunité.

- **Les rendements attendus par les investisseurs :**

Suite à la crise immobilière, le marché de l'investissement demeure très sélectif. Les taux de rendement se stabilisent autour des 8 à 9% pour les actifs "prime".

En règle générale, un investisseur prudent et avisé ne se risquera pas dans une opération sans retirer un rendement net de 10% mini, pouvant aller jusque 12 à 14% suivant le risque et les travaux à prévoir.

III.2 Eléments d'appréciation

Eléments favorables

- Localisation en hyper centre-ville de Pointe-à-Pitre
- Desserte relativement correcte à proximité plusieurs grands axes
- Bâtiment de près de 40 ans dont le gros œuvre paraît structurellement sain

Eléments moins favorables

- Emplacement délaissé pour de tels immeubles de bureaux au profit des parcs périphériques (La Jaille, PA la Providence, ...) plus récents, mieux desservis et permettant une facilité de stationnement
- Terrain pratiquement réduit à l'emprise du bâtiment
- Nombre de places de stationnement très nettement insuffisant au vu de l'importance du bâtiment : +/- 20 places pour 1 080 salariés (à l'origine)
- Bâtiment de grande hauteur, ne semblant plus répondre aux normes parasismiques actuelles ni aux normes accessibilité,
- Locaux en état d'usage nécessitant une rénovation totale
- Effet de masse : vaste bâtiment totalisant 10 500 m² utiles
- Amiante, document communiqué : fiche récapitulative du DTA mise à jour le 12 février 2014, il en résulte qu'il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante
 - Panneaux extérieurs en allèges et d'impostes en panneaux muraux intérieurs
 - Dalles de sol et colle noire, colle noire sous carrelages
 - Remplissage CF des joints de dilatation entre bâtiments ABC compris joints portes CF
 - Conduits fibres ciment

Opportunités

- Néant en l'absence de projet

Menaces

- Conjoncture économique et sociale encore morose.
- Forte concurrence de la zone de Jarry et des nouvelles zones tertiaires, ces dernières attirant l'essentiel des investisseurs
- Délais de commercialisation longs localement.
- Absence de projet de réhabilitation
- Nombreux aléas liés à l'importance du bâtiment, à la nature, aux coûts et au délai des travaux à envisager
- Foncier très limité, absence de stationnement

III.3 Evaluation

Evaluation non communiquée
sur décision UIOSS 971

Evaluation non communiquée sur décision UIOSS 971

Date de rédaction : 18 juillet 2018

Date de valeur : 30 juin 2018

GALTIER VALUATION

Expert : Benoit ANTOINE (06.09.63.04.61)

Recognised European Valuer

FRN

Dossier suivi par Olivier de Visscher (06.07.86.07.09)

La valeur ici indiquée est actuelle et ne tient compte d'aucune valeur pouvant convenir aux parties pour des raisons subjectives.

La valeur déterminée ci-dessus suppose expressément que les biens, objet de l'expertise, soient en conformité avec l'ensemble des législations en vigueur, sur le plan de l'environnement (amiante, plomb, radon, pollution des sols, ...), de l'urbanisme et du fonctionnement de ses équipements.

Évaluation réalisée sans tenir compte des éventuels coûts de dépollution du site.

Évaluation réalisée sous toutes réserves, notamment celles liées à la transmission des diagnostics techniques suivants : état de l'installation intérieure de gaz naturel, électrique, le diagnostic de performance énergétique, le diagnostic d'accessibilité handicapés.

ANNEXES

- **Définitions des différentes valeurs**
- **Liste des documents et renseignements demandés et ceux communiqués**
- **Plan de cadastre**
- **Photos**

Définitions des différentes valeurs

La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait raisonnablement être loué au moment de l'expertise.

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail.

La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- La libre volonté du locataire et du propriétaire.
- La conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré.
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location.
- La présentation préalable du bien aux conditions du marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats
- L'absence de facteur de convenance personnelle.
- Une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

Le terme de valeur locative de marché suppose qu'il n'y ait pas de versement en capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte ou droit d'entrée), parallèlement ou en sus du loyer.

La valeur locative de marché est exprimée hors taxes ou TVA et hors charges locatives ou de toute autre nature refacturées au preneur.

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur ;
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché ;
- Que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats ;
- L'absence de facteur de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation.

Liste des documents et renseignements demandés et de ceux communiqués.

Nature de l'information (1)	Information demandée	Information fournie	Observations
Propriété/régime juridique : - Titres de propriété ou attestation - Contrat crédit-bail immobilier - Règlement de copropriété - Compte-rendu de la dernière assemblée de copropriété - Servitudes - Justification juridique de l'affectation des locaux	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Cadastre/urbanisme : - Relevé cadastral - Plan cadastral - Certificat d'urbanisme - Autres autorisations (CDEC, activités classées etc...)	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Construction : - Permis de construire - Déclaration d'achèvement et certificat de conformité - Contentieux éventuels - Descriptif, liste des installations générales et techniques	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Plans/surfaces : - Plans par niveau – Plan masse - Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Surface utile globale de 10 500 m ² (sous réserve de mesurage par un Géomètre-Expert)
Situation locative : - Etat locatif détaillé en vigueur – derniers loyers facturés - Baux et avenants - Convention de sous-location - Etat des contentieux éventuels - Résiliation des baux : dénonciations reçues ou prévues - Etat des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le bailleur - Etat des taxes (impôts, taxes bureaux et autres taxes), assurances immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le Bailleur	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Travaux : - Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux-entretien courant et montants) - Liste des travaux prévisionnels (gros travaux-entretien courant et montants)	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Environnement/Pollution : Document technique et/ou concernant l'environnement susceptible d'avoir une incidence sur la valeur : - Attestation amiante, termites, radon, plomb... - Pollution des sols	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	DTA
Autres : - Coordonnées des gestionnaires et/ou personnes à contacter pour effectuer les visites - Bilans d'exploitation détaillés sur 3 ans. Résultats d'exploitation - Taux d'occupation - Tarifs pratiqués - Autres	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Taxes foncières

(1) Conformément à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et aux recommandations communes de la C.O.B./C.N.C. de 1995 et au rapport du groupe de travail C.O.B. devenue A.M.F. publié en 2000.

Plan de cadastre

Département : GUADELOUPE Commune : POINTE A PITRE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : Pointe-à-Pitre Centre des Finances Publiques de Morne Caruel Rue des Finances 97139 97139 Abymes tél. 05 90 83 85 73 -fax odif.pointe-a-pitre@dgifp.finances.gouv.fr
Section : AE Feuille : 000 AE 01 Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/1000 Date d'édition : 04/09/2018 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : GUAD48UTM20 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics	Cet extrait de plan vous est délégué par : cadastre.gouv.fr	



Photos





















Règlement d'urbanisme**CHAPITRE I****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA****PRESENTATION DE LA ZONE**

La zone UA correspond au centre de Pointe-à-Pitre. Elle couvre, autour de la place de la Victoire, la vieille ville et s'étend jusqu'au centre administratif, commercial et culturel où se trouve l'Hôtel de Ville.

Outre sa fonction d'habitat, **la zone UA** est le centre administratif, commercial et d'affaires de la ville. Elle concentre les activités tertiaires de la ville et accueille les principaux bâtiments publics (Hôtel de Ville, Sous-préfecture,...), les sièges principaux des banques, des entreprises commerciales à vocation départementale,...

La structure urbaine est caractérisée par un parcellaire très découpé et de petite dimension. Il convient de renforcer l'homogénéité des volumes par des constructions à l'alignement et en mitoyenneté dont une constance d'épannelage est souhaitable (les hauteurs ne dépassant pas quatre niveaux, sauf dans le nouveau centre où la limite maximum est fixée à dix niveaux et pour le front de mer de la rue St John Perse côté Darse au boulevard de Chanzy ainsi qu'une partie du Bd Hanne où la hauteur maximale est fixée à cinq niveaux.

Centre-ville de la ville et de l'agglomération, le renforcement souhaitable de ses dynamiques urbaines passe également par la valorisation de la qualité architecturale du domaine bâti (création de passages sous arcades, maintien des éléments forts de l'architecture traditionnelle,...), ainsi que l'organisation du centre ancien dont l'accès pluriel doit être recherché par des liaisons douces et des cheminements piétonniers. Les liaisons tant typologiques que structurelles entre l'ancien et le nouveau centre devront être renforcées.

La zone UA proprement dite comprend les quatre grandes rues commerçantes (rues Henri IV, Schœlcher, Frébault et Nozières) et les rues adjacentes (rues Delgrès, Boisneuf, Peynier, Sadi-Carnot, Barbès, Lamartine, Abbé Grégoire,...), la zone commerciale des quais et le centre d'affaires.

La zone UA comprend trois secteurs :

- **Le secteur UAa** couvre la partie Est où les dynamiques économiques sont moins fortes qu'en zone UA malgré une densité de population qui demeure importante. Ce sont les rues Général Ruiller, Bébian, République, Cdt Mortenol, François Arago.

Il convient de développer les activités et l'animation commerciale de ce secteur, tout en améliorant la qualité du domaine bâti et les normes de confort des logements.

- **Le secteur UAb** concerne le centre administratif, culturel, commercial et d'affaires de Pointe-à-Pitre.

- **Le secteur UAc** concerne le secteur destiné à recevoir le nouveau quartier projeté sur le domaine portuaire en interface du centre ancien et du quartier de Bergevin.

Dans la vieille ville, une liste des constructions dont la conservation ou la reconstruction des façades à l'identique est souhaitée permet la préservation du domaine bâti de qualité. De plus, une zone à caractère pittoresque a été approuvée par arrêté préfectoral n° 11 AD/1/5 daté du 10 juin 1976 afin de préserver l'unité architecturale de ce vieux centre.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Dispositions générales

Sont interdites toutes les occupations du sol ou constructions non visées à l'article UA 2 notamment :

- Les activités industrielles et artisanales,
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- Les campings, caravanages et dépôts de caravanes,
- Les dépôts et décharges
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- La création d'installations classées soumises à autorisation ;
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ils sont inconstructibles.

1.2 – Dispositions particulières en dehors des secteurs UAa, UAb et UAc.

Les immeubles ayant moins de 60% de leur Surface de plancher destinée à l'habitat sont strictement interdits, à l'exception des immeubles destinés aux équipements publics et aux activités de services.

1.3 – Dispositions particulières au secteur UAa

1.3.1 - Les immeubles qui n'ont pas au minimum 50 % de leur Surface de plancher destinée à l'habitat sont strictement interdits. Cette disposition ne concerne pas les immeubles de services ou d'équipements publics dès lors qu'ils intègrent sur leur unité foncière une capacité de stationnement suffisante à leur fonctionnement.

1.3.2 - Les dépôts et les stockages de toutes natures d'une supérieure à 80 m² sont interdits ainsi que ceux non liés directement à un commerce ou à une activité existant dans l'immeuble.

1.3.3 - Sauf pour le secteur UAb et en dehors des dispositions particulières prévues pour le secteur UAa, les dépôts et entrepôts de toutes natures, aussi bien en rez-de-chaussée qu'aux étages des immeubles sont strictement interdits.

Toutefois, les dépôts directement liés à un commerce ou à une activité existant dans l'immeuble sont autorisés, uniquement en rez-de-chaussée et à condition de ne pas avoir d'accès direct à la façade sur rue et de ne pas excéder 80 m² de Surface de Plancher.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**2.1. Rappels**

2.1.1 - Sur l'étendue de la zone à caractère pittoresque ainsi que dans un rayon de 500 mètres autour des bâtiments inscrits ou classés, l'instruction de tout projet se substituant à une construction ou installation ancienne est conditionnée par le dépôt préalable d'une demande de permis de démolir, conformément aux articles L et R 430 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.2-1 - Dans ces périmètres, les projets sont de plus soumis à l'avis conforme de l'architecte des Bâtiments de France.

2.2. Dispositions générales**2.2.1 - Sont notamment admises dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UAb les constructions et utilisations à usage :**

- 2.2.1.1 - d'habitation;
- 2.2.1.2 - de commerce (ainsi que les dépôts qui leur sont liés);
- 2.2.1.3 - de bureaux;
- 2.2.1.4 - d'artisanat;
- 2.2.1.5 - d'équipement collectif;
- 2.2.1.6 - de parking.

2.2.2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après.

2.2.2.1 - Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale

2.2.2.2 - Certains établissements artisanaux ou dépôts attenants à une activité commerciale de vente au détail à condition qu'ils soient par leur volume et leur aspect extérieur être compatibles avec le milieu environnant

2.2.2.3 - Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour deux places

2.2.2.4 - Les parcs de stationnement couverts à condition que leur volume et leur aspect s'harmonisent avec le milieu environnant

2.2.2.5 - Toutes les installations génératrices de nuisances sonores (salles de spectacle, cultes...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les arrêtés municipaux pris à cet effet .

2.3 - Dispositions particulières au secteur UAa

Un accès direct en façade d'une largeur maximale de 6 mètres peut être autorisé en rez-de-chaussée pour les dépôts directement liés à une activité ou à un commerce existant dans l'immeuble sous réserve de dispositions particulières pour soigner l'aspect extérieur de la façade.

2.4 - Dispositions particulières au secteur UAb, à l'exception des sous-secteurs UAb1, UAb2 et UAb3, les constructions :

2.4.1 - Les constructions ou aménagements susceptibles d'abriter des services ou équipements ouverts au public et des établissements à caractère économique ou de service.

2.4.2 - Pour le sous-secteur UAb1:

Ne sont autorisés que les lotissements, constructions et installations à usage de bureaux, commerces, services, dépôts, hôtels et habitations.

2.4.3 - Pour le sous-secteur UAb2 :

Ne sont autorisés que les lotissements, constructions et installations à usage de bureaux, commerces (dont une seule grande surface inférieure à 1.000 m² de Surface de Plancher), services, dépôts, silo à voitures et les logements indispensables au gardiennage.

2.4.4 - Pour le sous-secteur UAb3 :

Ne sont autorisés que les lotissements, constructions et installations à usage de bureaux, commerces de détail, services, dépôts, hôtels et habitations.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination et à son importance.

3.1-1 - La voie assure la commodité de la circulation et des accès, permet l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, satisfait les besoins de la protection civile, du brancardage et de l'enlèvement des ordures ménagères.

3.2 - Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage respectant les conditions prévues ci-dessus en 3.1, aménagé sur un fonds voisin, conformément à l'article 682 du code civil.

3.3 - Toute voie nouvelle a une plate-forme d'une largeur au moins égale à 8 mètres; toutefois, cette largeur peut être réduite lorsqu'il s'agit d'une voie privée desservant moins de 5 logements.

3.4 - Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules, y compris les véhicules utilitaires assurant les livraisons, puissent aisément faire demi-tour.

3.5 - L'aménagement des accès et de leur débouché sur la voirie publique est tel qu'il est adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuit pas à la sécurité et à la commodité de la circulation. Les sorties de véhicules doivent impérativement pouvoir s'effectuer en marche avant.

3.6 - Les sorties particulières doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 5% de pente sur une longueur minimale de quatre mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

3.7 - Le nombre d'accès est limité à 1 pour une même unité foncière, sauf autorisation justifiée par l'amélioration des conditions de fonctionnement de l'ensemble "unité foncière - circulation générale".

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 4.1 - Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2 - Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau public de distribution d'énergie électrique et de téléphone.
- 4.3 - Lorsque l'importance du programme l'exige, les équipements techniques nécessaires à l'alimentation correcte et régulière en eau et en électricité du projet sont installés par l'aménageur.
- 4.4 - Toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence de réseau, l'assainissement se fait par un procédé conforme à la réglementation nationale et départementale en vigueur.
- 4.5 - L'écoulement et le recueillement des eaux pluviales sur le fonds s'effectuent dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins.
Les eaux pluviales sont conduites, le cas échéant, dans les caniveaux sur voies.
- 4.6 - Les divers dispositifs doivent permettre un raccordement aux réseaux à venir; un délai de deux ans maximum est admis entre la mise en service du réseau et le raccordement de l'installation ou de la construction à ce réseau.
- 4.7 - La création d'un local permettant le stockage des conteneurs à ordures ménagères nécessaires à la collecte mécanisée est obligatoire en rez-de-chaussée de toute nouvelle construction. Les dimensions de ce local et de son (ou ses) accès à la rue devront être compatibles avec celles des conteneurs.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 - Un terrain n'est constructible que si sa superficie est au moins égale à 100 m², et s'il présente une largeur de façade sur rue au moins égale à 6 mètres.
- 5.1-1 - Toutefois, pour les unités foncières existant avant la date du 15 septembre 1980, date de publication du P.L.U., la superficie et la largeur de façade minimales pour que le terrain soit constructible sont ramenées respectivement à 40 m² et à 4 mètres.
- 5.1-2 - Les unités foncières d'une superficie inférieure à 100 m² créées par rattachement de parcelles plus petites postérieurement à la date du 15 septembre 1980, date de publication du P.L.U., sont constructibles si elles présentent une largeur de façade sur rue d'au moins 4 mètres et une superficie minimale de 40 m².

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.1 - Dispositions Générales**

6.1.1 - L'implantation des constructions à l'alignement est obligatoire.

6.1.1-1- Le retrait de la façade du rez de chaussée peut être autorisé dans le but de permettre la création d'un passage piéton sous galerie couverte.

6.1.1-2 - Toutefois, pour les constructions existantes qui ne serait pas implantées à l'alignement ou dont la conservation ou la reconstruction des façades à l'identique serait souhaitée (cf.liste en annexe), des adaptations à la règle 6.1 pourront être autorisées.

6.1.2 - Les balcons et saillies ne comportant ni Surface de Plancher ni surfaces habitables peuvent s'avancer sur le domaine public dans les limites fixées à l'article UA 11.

6.2 - Dispositions particulières**Pour le secteur UAa**

6.2.1 - L'implantation à l'alignement reste la règle; toutefois, une marge de recul pourra être autorisée sur un minimum de 3 mètres et un maximum de 10 mètres à la condition que la façade ne rejoigne pas les pignons voisins à plus de 80% de leur profondeur.

6.2.2 - Les bâtiments sont alors implantés parallèlement à l'alignement des constructions voisines.

Pour le secteur UA b

6.2.3 - L'implantation des constructions pourra se faire à l'alignement ou en retrait; ce retrait ne pourra excéder dix mètres sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité à justifier.

Pour le secteur UA c

6.2.4 - L'implantation des constructions et installations sont déterminés par les plans de référence (cf. Orientations d'aménagement du PLU n° 5).

Sur ce secteur, aucune construction ou partie de construction ne pourra être implantée à moins de 12 mètres de la limite effective du rivage, afin de permettre la libre circulation piétonnière. Des adaptations à cette règle pourront être autorisées sur justifications techniques pour les constructions de faible importance liées à une activité maritime ou portuaire et élaborées pour le compte d'une collectivité locale ou d'un établissement public.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1 - Dispositions générales**

7.1.1 - Les constructions sont édifiées **obligatoirement en mitoyenneté** par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques. Cette mitoyenneté latérale est autorisée sur une profondeur maximale de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement ou de la marge de recul lorsqu'elle existe. Au-delà de ces 15 mètres, les règles de prospect édictées à l'article UA 7.2 s'appliquent.

7.1.2 - Si une servitude établie par un acte authentique intéresse la parcelle, la limite de cette servitude est considérée comme une limite séparative lorsqu'un prospect ne peut être observé.

7.1.3 - En fond de parcelle et sur les autres limites si la construction n'est pas en mitoyenneté, la distance, mesurée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus

rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2 - Dispositions particulières aux sous- secteurs UAb 1, 2 et 3 & UAc

7.2.1 - Les constructions peuvent être implantées en ordre discontinu et en retrait par rapport à l'alignement. Il n'est pas fixé de profondeur maximum pour les constructions et installations nouvelles

En fond de parcelle et sur les autres limites si la construction n'est pas en mitoyenneté, la distance, mesurée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3 - Dispositions particulières dans le cas d'une unité foncière peu profonde (moins de 10 mètres de profondeur)

7.3-1 - L'implantation en fond de parcelle est autorisée.

7.3-2 - Une adaptation à l'alinéa 7.2 pourra être autorisée pour le dernier niveau de la construction afin d'éviter son décrochement en façade arrière; la règle générale reste valable pour les autres niveaux de la construction.

7.3-3 - Si la longueur de la façade sur rue est supérieure à 15 mètres, un vide de cour ne respectant pas le prospect arrière pourra être autorisé afin de permettre un meilleur éclairage des constructions et d'éviter un trop grand mur aveugle en façade arrière. La profondeur d'un tel vide de cour (ou puits de jour) est au minimum de 3 mètres et sa largeur au moins égale à la distance entre deux constructions prévue à l'article UA 8.1 (8 mètres en cas de vue directe et quatre mètres dans les autres cas).

7.4 - Dispositions particulières dans le cas d'une unité foncière profonde et large (plus de 28 mètres de profondeur et de 15 mètres de large)

7.4-1 - La réalisation de constructions est autorisée en 2ème rang ou bien en fond de parcelle. Elles devront respecter le prospect arrière et les distances entre constructions.

7.4-2 - Toutefois, la mitoyenneté en limite arrière pourra être autorisée; mais la construction aura alors une profondeur comprise entre 5 mètres minimum et 8 mètres maximum ainsi qu'une hauteur maximale de R+2+C.

7.4-3 - La mitoyenneté latérale de cette deuxième construction n'est pas souhaitable; toutefois, elle pourra être autorisée; la construction ne pourra alors avoir plus de quinze mètres de profondeur sauf dans le cas où la construction est implantée en mitoyenneté en fond de parcelle, où la profondeur est alors au minimum de 5 m et au maximum de 8 m, quelle que soit la distance aux limites latérales.

7.4-4 - Lorsqu'une construction est édifiée en deuxième rang ou en fond de parcelle, un passage permettant l'accès des véhicules de secours et de défense incendie doit être prévu.

7.5 - Dispositions particulières dans le cas d'une unité foncière d'angle

7.5-1 - La construction est permise sur une profondeur de 15 mètres comptés à partir de l'une des façades choisie par le pétitionnaire comme façade principale. Au-delà de ces quinze mètres, un vide de cour d'une taille minimale de 3 mètres par 4 est obligatoire. Ce vide de cour détermine la profondeur de la construction sur la deuxième façade et n'est pas sensé respecter le prospect arrière.

7.5-2 - Pour les unités foncières d'angle d'une grande profondeur (supérieure à 23 mètres quelle que soit la façade considérée comme façade principale), les constructions devront respecter les distances aux limites ainsi que les prospects arrière.

7.6 - Dispositions particulières dans le cas d'un rez-de-chaussée à usage commercial

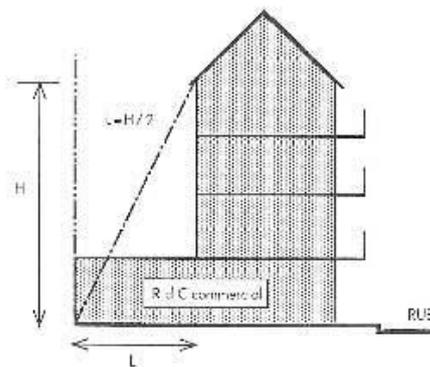
Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UAb

7.6-1 - Les rez-de-chaussée à usage commercial peuvent couvrir la totalité de l'unité foncière sous réserve de ne pas dépasser le maximum des 300 m² de Surface de Plancher par unité commerciale fixé à l'article UA 2.7.

Des systèmes d'aération et d'éclairage satisfaisant aux normes du Code de la Construction et de l'Habitation devront être mis en place; des plantations ornementales et si possible une couche de terre végétale permettant des plantations devront être prévues sur la dalle de couverture de ce rez-de-chaussée lorsqu'elle existe. (cf. croquis UA 7.6).

UA 7.6

Cas particulier : Rez de chaussée commercial



7.6-2 - La règle générale de prospect $L=H/2$ s'applique aux niveaux autres que rez-de-chaussée à compter du niveau bas de ce dernier.

Pour le secteur UAb

Il n'est pas fixé de règle.

7.7 - Dispositions particulières pour les constructions dont la conservation ou la reconstruction des façades à l'identique est souhaitée (cf. liste en annexe) :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**8.1 - Dispositions Générales**

8.1.1 - La distance horizontale mesurée entre deux bâtiments ou entre deux parties de bâtiments se faisant face doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute des façades en vis-à-vis, mesurée du sol naturel à l'égout de toiture.

8.1.1-1 - Cette distance ne doit pas être inférieure à 8 mètres s'il s'agit de deux constructions comportant des vues directes ou obliques au sens du Code Civil, et quatre mètres si l'une des deux au moins ne comporte pas de vue.

8.1.2 - Le passage prévu à l'article 7.4-4 est obligatoire en cas de construction de deuxième rang sans accès direct sur une voie satisfaisant aux normes fixées à l'article UA 3.

8.2 - Dispositions particulières au secteur UAb****

8.2.1 - Les règles définies ci-dessus s'appliquent, mais la distance entre deux constructions ou parties de construction ne peut être inférieure à 8 mètres, sauf dans le cas de bâtiments contigus ou d'équipements commerciaux dont la continuité est expressément souhaitée en rez-de-chaussée.

8.3 - Dispositions particulières dans le cas d'une unité foncière étroite et profonde (moins de 6 mètres de largeur de façade)

La construction d'un deuxième immeuble en fond de parcelle n'est pas autorisée, faute d'un accès suffisant pour les véhicules de secours et de défense incendie.

8.4 - Dispositions particulières dans le cas d'une unité foncière d'angle de grande dimension (supérieure ou égale à 23m quelle que soit la façade sur rue considérée)

Le surplus de terrain intérieur est constructible sous réserve de respecter les distances entre bâtiments ou parties de bâtiment prévues à l'article UA 8.1; toutefois la distance minimale prévue ne peut jamais être, dans ce cas, inférieure à 8 mètres.

Les constructions intérieures pourront être bâties en mitoyenneté en respectant le minimum et le maximum de profondeur prévus à l'article UA 7.5-2.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**9.1 - Dispositions Générales**

L'emprise au sol ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

9.2 - Dispositions particulières dans le cas d'une unité foncière d'une superficie inférieure à 100 m² ou d'une unité foncière d'angle

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

9.3 - Dispositions particulières dans le cas d'une unité foncière comportant un rez-de-chaussée à usage uniquement commercial

Une emprise maximale de 100% est admise dans la mesure où la construction respecte par ailleurs les autres dispositions du règlement.

9.4. Dispositions particulières pour le secteur UAb****

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**I. Rappels**

10.1 - La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

10.2 - Lorsque la façade est mitoyenne, la hauteur est mesurée par rapport au fonds voisin.

10.3 - Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 15 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

II. Dispositions Générales

10.4 - La hauteur maximum des bâtiments est fixée à 13 mètres à l'égout du toit et 17 mètres au faîtage.

10.5 - Afin d'améliorer l'insertion dans le paysage urbain, la hauteur minimale des constructions est fixée à R+1.

Toutefois une hauteur différente pourra être prescrite pour des motifs architecturaux ou d'insertion dans un cadre urbain particulier.

III. Dispositions particulières

10.6 - Le long de tous les quais, du boulevard de Chanzy (depuis les quais jusqu'à Mortenol), des rues de Provence et A.R. Boisneuf et de la place du Général Ruillier : la hauteur des constructions ne pourra en aucun cas être inférieure à R+2.

10.7 - Autour de la place de la Victoire à l'exception des parcelles concernées par l'article UA 10.10: la hauteur des constructions est obligatoirement égale à R+2+C.

10.8 - Cas des rues étroites (Campenon, Gosset) : la hauteur est limité à R+2+C.

10.9 - Cas des constructions de deuxième rang : la hauteur est limité à R+2+C.

10.10 - Pour les unités foncières proches du Collège Michelet (AL n° 302, 303, 315, 318, 320, 321) et de celles jouxtant les parcelles AL n° 252, 253, 255, 256, 355) :

la hauteur maximale des constructions pourra être modulée en fonction de l'insertion dans le bâti.

10.11 - Cas des constructions comportant un parking en sous-sol :
les hauteurs maximales des constructions, fixées à l'article UA 10, sont augmentées de 1 mètre.

10.12 - Le long des quais, de l'angle du boulevard Chanzy à l'extrémité donnant sur la Darse de la rue St-John Perse, la hauteur maximale des constructions est fixée à R + 5 + C sur une profondeur de 15 mètres à compter de l'alignement.

Toutefois l'inscription de tels gabarits de construction ne peut pas être de nature à porter atteinte à l'échelle et l'identité des façades du centre ancien existantes (cf Orientations d'aménagement n°1 « interface portuaire »).

Le long du boulevard Hanne, entre la rue d'Ennery et la rue du Commandant Mortenol, la hauteur maximale des constructions est fixée à R+5+C sur une profondeur de 15 mètres à compter de l'alignement.

10.13 - Pour le secteur UAb à l'exception des sous-secteurs UAb1 et UAb3 :
Il n'est pas fixé de hauteur.

10.14 - Pour le sous-secteur UAb1:
les constructions ont une hauteur maximale de 21 mètres, mesurés du sol naturel au faîtage.

10.15 - Pour le sous-secteur UAb3:
la hauteur maximale des constructions est fixée à R+4, soit une hauteur maximale de 16 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout de toiture.

10.16 - Pour le sous-secteur UAc1:
la hauteur maximale des constructions est fixée à R+5, soit une hauteur maximale de 19 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout de toiture.

10.17 - Pour le sous-secteur UAc2:

la hauteur maximale des constructions est fixée à R+3, soit une hauteur maximale de 13 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout de toiture.

IV - Hauteurs de références pour l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UAb

NIVEAU	HAUTEUR TOTALE	HAUTEUR DE REFERENCE A L'EGOUT DU TOIT
R	7 mètres	4 mètres
R+1	11 mètres	7 mètres
R+2	14 mètres	10 mètres
R+3	17 mètres	13 mètres
R+4	20 mètres	16 mètres
R+5	23 mètres	19 mètres

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 – Aspect architectural et caractère des lieux

Toute modification du traitement ou de l'habillage des façades (ravalement, traitement chromatique, accrochage d'enseignes publicitaires, réalisation de fresque ou de publicité peinte) sera soumise à l'avis du Maire, en considération de l'aspect architectural et de l'harmonisation de cette modification avec le caractère des lieux auxquels s'intègre la construction.

11.2 – Toitures

11.2.1 - La pente des toitures est de 35° minimum (70%).

11.2.2 - La pente des toitures des galeries, balcons et auvents sera comprise entre 10 et 15° (18 à 27%).

11.2.3 - La toiture des rez-de-chaussée à usage commercial pourra être en terrasse au delà des quinze mètres de profondeur définis à l'article UA 7.1.

11.2.4 - L'article UA 11.2 ne s'applique pas pour le terrasson des combles à la Mansart.

11.2.5 - La teinte des éléments de couverture doit être comprise dans une gamme de nuances s'étalant du brun à l'orangé.

11.3 - Ouvertures en façade sur rue

11.3.1 - Dispositions générales

11.3.1.1 - Les murs pignons sont interdits en façade sur rue.

11.3.1.2 - A l'exception des façades des rez-de-chaussée commerciaux, les ouvertures ont des proportions verticales, leur largeur ne pouvant être supérieure à la moitié de leur hauteur.

Les axes des ouvertures sont superposés aux axes des ouvertures et les parties pleines aux parties pleines (trumeaux sur trumeaux).

Les axes des ouvertures de vue ou d'accès aux différents étages doivent être super-posés afin de retrouver une verticalité marquée dans la perception des façades.

Les fermetures métalliques de type « jalousies » ou similaires, sont interdites.

11.3.2 - Dispositions particulières

11.3.2-1 - Les ouvertures des façades des rez-de-chaussée commerciaux doivent être de proportions verticales.

11.3.2-2 - La largeur des ouvertures destinées à un accès pour les véhicules automobiles pourra être différente de la norme fixée à l'article UA 11.4 .

11.4 - Ouvertures en façade arrière

11.4-1 - Dispositions générales

Les ouvertures sont de proportions verticales ou découpées en éléments ayant des proportions verticales.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5-1 - Dispositions générales

En façade sur rue, les ouvertures en toiture se font uniquement par des lucarnes.

11.5-1 - Les façades sur rue des lucarnes sont de proportions verticales. Il en est de même pour les baies qui les percent.

11.5-2 - La largeur cumulée des lucarnes est toujours inférieure à 40 % de la largeur totale de la façade qui les supporte.

11.5-3 - L'espace compris entre deux lucarnes n'est pas inférieur à la largeur de la plus grande des deux lucarnes voisines.

11.5-2 - Dispositions particulières

Pour les façades ne donnant pas sur une rue, les ouvertures en toitures pourront être d'un type différent de la lucarne tout en respectant le style des ouvertures traditionnelles.

11.6 – Balcons et auvents

11.6.1 - Les dimensions visibles depuis la rue des éléments en saillie ne doit pas être supérieure à 5 cm afin de respecter la légèreté de l'architecture traditionnelle.

11.6.2 - Toutefois l'épaisseur visible des planchers des balcons pourra atteindre 10 cm.

11.6.3 - Les balcons peuvent avancer en saillie de 80 à 150 cm maximum et jusqu'à 50 cm de la limite de la chaussée existante ou projetée. Leur face inférieure est située à un minimum de 3 mètres du niveau haut du trottoir.

11.6.4 - Les garde-corps peuvent être doublés de protections végétales vivantes à l'exclusion de tout autre dispositif.

11.6.5 - Les auvents de protection pour les piétons sont souhaitables dans tous les cas et vivement recommandés lorsqu'il n'y a pas de balcon au premier étage. Ils doivent avancer jusqu'à la limite de la chaussée existante ou projetée moins 50 cm. Leur face inférieure est située à 3 mètres minimum du niveau du trottoir.

11.6.6 - Les balcons sont continus et obligatoires sur la totalité de la largeur des façades sur rue au premier étage afin de garantir la protection du piéton; toutefois, la discontinuité pourra être autorisée sous réserve de la mise en place d'un dispositif assurant une protection équivalente.

Il est souhaitable de retrouver des balcons continus aux autres étages.

11.7 - Les clôtures

Les clôtures ne dépassent pas 2 mètres de hauteur comptés à partir du sol naturel ou des terrasses en tenant lieu. Les clôtures sur rue sont constituées de haies, grilles ou tout autre dispositif à claire voie, elles ne peuvent pas comporter de partie pleine sur plus du tiers de leur surface verticale.

Les clôtures séparant les constructions édifiées sur une même unité foncière sont toujours végétales.

11.8 – Enseignes de Publicité

La publicité, les pré-enseignes et les enseignes sont régies par les dispositions de la loi n° 79.1150 du 29 décembre 1979 et de ses décrets d'application. Si un Plan Local de Publicité est approuvé par la Ville, il s'applique en lieu et place de la loi susvisée ».

11.9 – Dispositifs de climatisation

11.9-1 - Dispositions générales

L'accrochage en façade de dispositifs de climatisation constitue une modification de l'aspect extérieur de la construction au sens de l'article L 421.1 et nécessite l'obtention des autorisations réglementaires.

Ces dispositifs lorsqu'ils sont prévus en façade doivent être discrets et intégrés aux motifs architecturaux de cette façade (imposte d'ouverture, ...).

11.9-2 - Dispositions particulières

Les façades des constructions dont la conservation ou la reconstruction à l'identique est souhaitée (cf. liste en annexe) ne sont pas soumises aux dispositions de l'article UA 11 ci-dessus.

11.10 – Dispositions spécifiques au secteur UA b

Il n'est pas fixé de règle pour l'aspect extérieur des constructions et installations, mais les façades réalisées le long du bd Frébault doivent être en harmonie et dégager une forme urbaine homogène, notamment vis à vis des constructions déjà réalisées.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Dispositions générales

12.1 - Cet article concerne :

- * Les constructions et installations nouvelles;
- * Les extensions de plus de 60 m² de Surface de Plancher;
- * Les changements d'affectation des installations et constructions.

12.2 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

12.3 - Les normes de stationnement sont ainsi définies :

12.3-1 - Les places de stationnement ont au minimum une largeur de 2,40 m et une longueur de 5 m. Un dégagement d'une longueur de cinq mètres doit permettre aux véhicules de manœuvrer aisément pour entrer ou sortir de leur place.

12.3-2 - Les accès au parking devront permettre la circulation des véhicules dans des conditions normales.

12.4 - **Constructions individuelles à usage d'habitation :**

- 2 places par logement.

12.5 - **Constructions collectives à usage d'habitation :**

- 1 place par tranche de 60 m² de Surface de Plancher Nette de logement entamée (exemple: un logement de 45 m² = 1 place, de 80 m² = 2 places, de 125 m² = 3 places) sans qu'il y ait moins d'une place par logement.

12.6 - Etablissements commerciaux :

- 1 place pour 40 m² de S.H.O.B.

12.7 - Bureaux :

- 1 place pour 15 m² de Surface de Plancher

12.8 - Restaurants :

- 2 places pour 10 m² de salle de restaurant.

12.9 - Hôtels :

- 1 place par chambre.

12.10 - Etablissements d'enseignement :

- Pour le 1er degré, 1 place par classe;

- Pour le second degré, 2 places par classe;

- Pour les établissements universitaires et pour adultes, 1 place pour 4 élèves.

12.11 - Etablissements hospitaliers et cliniques :

- 1 place pour 2 lits.

12.12 - Salles de spectacles et de réunions :

- 1 place pour quatre places de spectateurs.

12.13 - Stades et équipement sportifs :

- 1 place pour 5 places de spectateurs.

12.14 - La règle applicable aux constructions et installations ou équipements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.15 - Dans le cas où le constructeur ne peut réaliser sur son terrain la totalité du nombre de places de stationnement correspondant aux normes du présent article, il lui sera demandé une participation à la construction d'un parking collectif correspondant au nombre de places de stationnement manquantes ou la concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et ce, en application des articles L. 421-3 et L. 332-6-1 du Code de l'Urbanisme.

Dispositions particulières

12.16 - Les constructions bordant les rues piétonnes ou les rues pour lesquelles le Conseil Municipal a pris une décision d'aménagement en rue piétonne sont dispensées de la création de surfaces de stationnement.

12.16-1 - La construction de garages est autorisée sous réserve que l'accès se fasse par d'autres voies que la rue piétonne.

12.17 - Dans le cas où le terrain permet la réalisation de parking en demi sous-sol, le garage ainsi réalisé ne doit pas excéder 2,20 mètres de hauteur sous plafond et doit être muni des dispositifs assurant une sécurité parfaite, tant au point de vue incendie que défense contre les eaux.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les espaces boisés classés à conserver, à créer ou à protéger sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2 - Les espaces libres, plantations et obligations de planter :

13.2-1 - L'abattage des plantations d'arbres sans autorisation administrative est interdit.
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2-2 - Les espaces libres sont plantés. Les garde-corps des balcons et terrasses peuvent être doublés par des protections végétales vivantes.

13.2-3 - Dans les lotissements, 10% au moins de la surface totale sont traités en espace planté collectif d'un seul tenant.

13.2-4 - Les aires de stationnement au sol sont plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour quatre places de stationnement.

13.2-5 - Lorsque le projet prévoit d'utiliser la totalité du rez-de-chaussée à usage de commerce et qu'il en résulte une terrasse visible des étages supérieurs, celle-ci devra être couverte d'une couche de terre végétale permettant des plantations d'ornement ou à défaut, recevoir des aménagements plantés.

13.3 - Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, il pourra être exigé un schéma des plantations à conserver, à créer ou à reconstituer.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL****14.1 - Dispositions générales**

14.1.1 - Pour les constructions à usage d'habitation, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.).

14.1.2 - Pour les constructions à usage autre qu'habitation, le C.O.S. global maximum est fixé à 1 sous réserve des dispositions de l'article UA 2.

14.2 - Dispositions particulières au secteur UAa

14.2-1 - Pour les constructions à usage d'habitation, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.).

14.2-2 - Pour les constructions à usage autre qu'habitation, le C.O.S. global maximum est fixé à 1,3 sous réserve des dispositions de l'article UA 2.

14.3 - Dispositions particulières au secteur UAb

14.3-1 - Il n'est pas fixé de C.O.S. pour le secteur UAb mais des maxima de Surfaces de Plancher constructibles par sous-secteur :

14.3.1-1 - Sous-secteur UAb1: 6.850 m².

14.3.1-2 - sous-secteur UAb2 : 3.000 m².

14.5-3 - Sous-secteur UAb3 : 9.000 m².