

Direction Générale des Finances Publiques

Le 11/08/2022

Direction régionale des Finances Publiques de la Guadeloupe
et des Iles du Nord

Pôle d'évaluation domaniale - CDFIP DESMARAIS

97100 BASSE TERRE

Courriel : drfip971-pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques de
La Guadeloupe et des Iles du Nord

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Fatima BALLIS

Courriel : fatima.ballis@dgifp.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 90 29 69 84

à

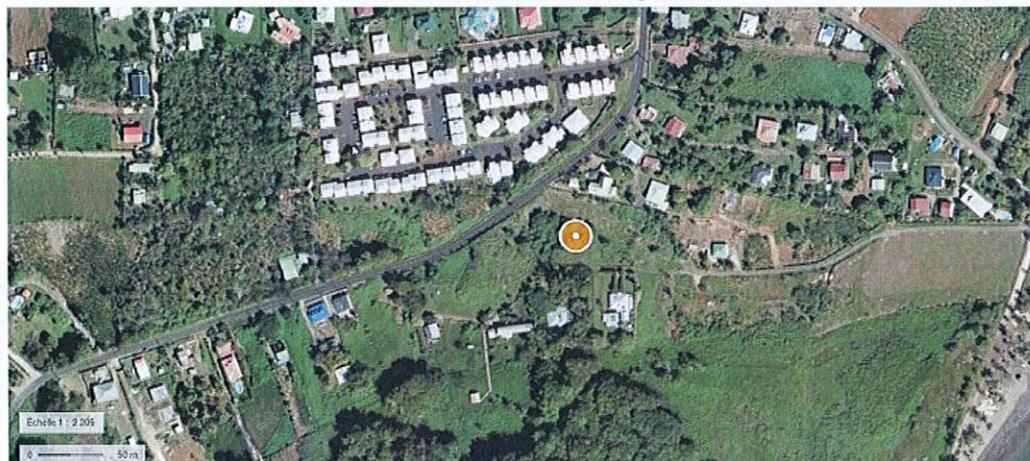
Monsieur le Maire de GOYAVE

A l'attention de Madame DURBANT

Réf DS: / Réf OSE : 2022-97114-61977

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Parcelle cadastrée **AN 89** d'une contenance de **10 358m²**

Adresse du bien :

Rte SAINTE CLAIRE – 97128 GOYAVE

Valeur vénale :

638 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Maryse DURBANT : maryse.durbant@villedegoyave.fr

2 - DATES

de consultation :	11/08/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	11/08/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition par exercice du droit de préemption – DIA du 05/07/2022

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire : soumise au délai d'un mois	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

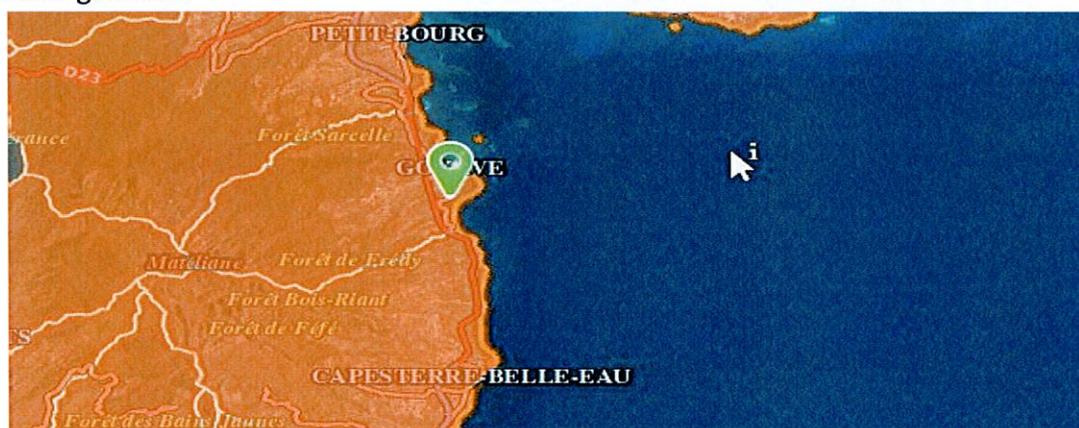
3.3. Projet et prix envisagé

Relogement des particuliers de la ZAC de l'AIGUILLE.

DIA pour un prix de 630 000€

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



Vaste parcelle de terrain plate située route sainte Claire, à proximité immédiate du centre bourg de GOYAVE.

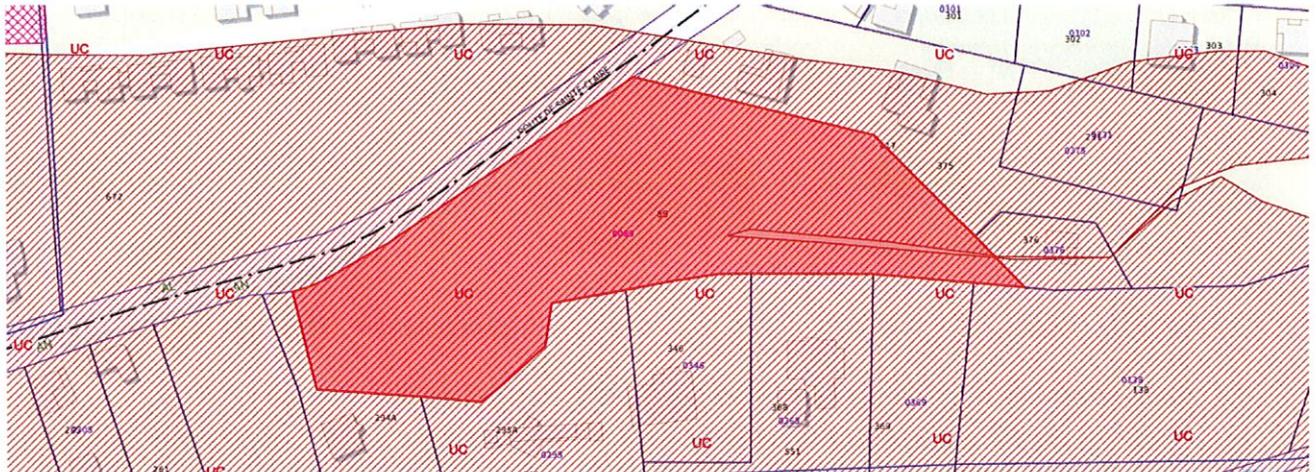
Elle est à viabiliser mais située à proximité immédiate des réseaux et en bordure de route, légèrement incliné en fond de parcelle.

4.2. Références cadastrales

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

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie Terrain	Nature réelle
GOYAVE	AN 89	Rte de Sainte Claire	10 358m ²	Terrain à bâtir



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Consorts GAMIETTE

5.2. Conditions d'occupation : La parcelle est évaluée libre de toute occupation et encombrement..

6 - URBANISME

Au regard du PLU de la Commune de GOYAVE dont la dernière procédure a été approuvée le 23/03/2017, la parcelle AN 89 est située en zone UC.

La zone UC a une vocation dominante d'habitat et correspond aux quartiers et aux ensembles urbains développés en appui des pôles urbains, et en particulier du centre bourg.

La zone UC se caractérise par la forme et la volumétrie d'ensembles groupés ou de petits collectifs s'élevant sur 2 niveaux. Elle concerne des extensions projetées sur les quartiers de SAINTE CLAIRE et de BOIS SEC notamment.

Au regard du PPRN, la parcelle AN 89 se situe en zone bleu clair : zone soumise à prescriptions individuelles (aléa liquéfaction moyen, aléa mouvement de terrain faible).

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

Méthode comparative

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Terrain à bâtir- valeur vénale - GOYAVE

Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
14//AK/1089//	RUE FRANCIS JAMMES	12/02/2021	378	27 594	73
14//AL/352//	L AIGUILLE	18/01/2019	696	88 000	126,44
14//AK/424//	LE BOURG	09/02/2021	376	38 000	101,06
14//AK/531//	LE BOURG	16/06/2021	355	52 000	146,48
14//AL/1165//	FORTE ILE SUD	15/01/2019	502	35 000	69,72
14//AL/1165//	FORTE ILE SUD	03/03/2020	502	76 000	151,39
14//AH/219//452	MORNE A GOMME OUEST	04/06/2020	1013	120 000	118,46

prix moyen : 112€

prix médian : 113€

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

La valeur vénale de la parcelle AN 89 peut être estimée à partir du prix de **112€/m²** qui est le **prix moyen et médian des terrains de faible contenance**, auquel on applique un abattement de :

- 10 % pour tenir compte de la vaste superficie de la parcelle,
 - 35% pour tenir compte de la viabilisation à prévoir et du PPRN impactant la parcelle,
- soit un prix de **61,60/m²**.

La valeur vénale retenue est de 61,60€/m².

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

Détermination de la valeur vénale : acquisition

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **10 358m² x 61,60€ = 638 000€ (arrondie)**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 702 000€

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de DOUZE mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur régional des Finances publiques
et par délégation ,

Katia BIBIANO

Inspectrice divisionnaire des Finances publiques



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