

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 01/09/2023

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

Pôle d'évaluation domaniale

CDFIP Desmarais – 97100 BASSE-TERRE

téléphone : 0590-99-68-25

mél. : drfip71.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques
de la Guadeloupe et des Îles du Nord

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pierre RIGOBERT

Courriel : pierre.rigobert@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 0690 49 75 94

Réf DS : 13682374 : Réf OSE : 2023-97113-61491

Monsieur le Maire du Gosier

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 BX 946

Adresse du bien :

Dampierre – 97190 Le Gosier

Valeur :

911 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 - CONSULTANT

Consultant : Mairie de Le Gosier- Affaire suivie par : Sébastien VATI

2 - DATES

de consultation :	11/08/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	11/08/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	<input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	<input type="checkbox"/>

3.2. Nature de la saisine

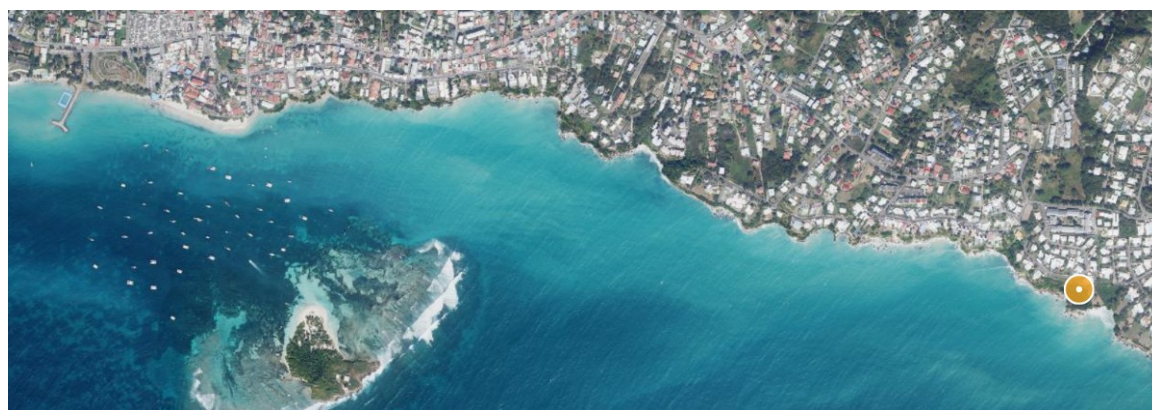
Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé ou négocié par le consultant

cession amiable

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



Parcelle sise en proche périphérie du bourg de la commune de Le Gosier, à proximité immédiate de lotissements résidentiels, en bordure de littoral.

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

Parcelle non viabilisée en bordure de voie et des réseaux.

4.3. 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/Lieu dit	Superficie	Nature réelle
97113	BX 946	Dampierre	9 905m ²	bois

4.4. Descriptif

Vaste parcelle polymorphe , sise en en bordure du littoral, dans une zone résidentielle en proche périphérie du bourg de la commune de LE GOSIER. Non viabilisée elle est néanmoins en bordure des réseaux, elle est recouverte d'une dense végétation hétéroclite l'on remarque toutefois les inégalités de son relief avec par endroit de fortes dénivellation. Enfin une forte odeur d'égout émane de ce terrain provenant fort probablement des rejets d'une station d'épuration.




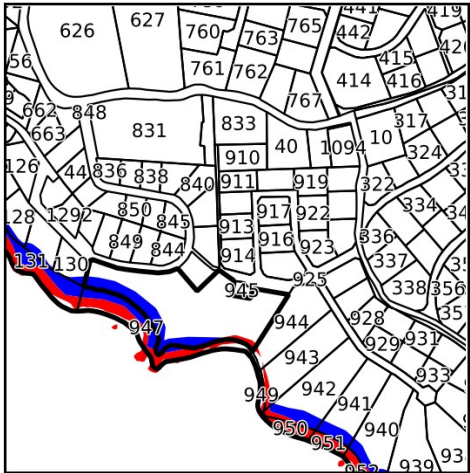
5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble – : Commune de le Gosier (source cadastre)

5.2. Conditions d'occupation : libre

6 - URBANISME

6-1-Règles actuelles

<p>URBANISME :</p>		<p>8 747 m² en zone IINA (zone d'urbanisation future)</p> <p>La zone II NA constitue des ensembles de terrains peu ou pas équipés, situés dans les principales sections de la commune ou à proximité de l'agglomération.</p> <p>1 158 m² en zone ND (zone naturelle à protéger)</p> <p>La zone ND est une zone de protection justifiée par la qualité des sites naturels ou littoraux, la topographie, la présence d'ouvrages et d'installations anciens et par le nombre de points de vue.</p>												
<p>PPRN</p>		<table border="1" data-bbox="887 1229 1506 1335"> <thead> <tr> <th>Nature de l'aléa</th> <th>Faible</th> <th>Moyen</th> <th>Fort</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aléa cyclonique</td> <td></td> <td></td> <td>Fort</td> </tr> <tr> <td>Aléa mouvement de terrain</td> <td></td> <td>Moyen</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Nature de l'aléa	Faible	Moyen	Fort	Aléa cyclonique			Fort	Aléa mouvement de terrain		Moyen	
Nature de l'aléa	Faible	Moyen	Fort											
Aléa cyclonique			Fort											
Aléa mouvement de terrain		Moyen												
<p>SYNTHÈSE POS - PPRN</p>	<p>8% de la zone IINA du PLU est en zone bleue foncé : Aléa de mouvement moyen , soumise à opérations d'aménagement préalable.</p> <p>La partie en zone IND comprend la totalité de la zone rouge du PPRN et une partie de la zone bleue foncé.</p>													

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

Méthode par comparaison : elle consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Ref. enregist	Ref. Cad	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
9714P32 2022P01475	BW/1200//	Dampierre	15/02/22	929	110 000	118,41
9714P32 2022P01468	BW/1199//	Dampierre	17/02/22	809	105 000	129,79
9714P32 2022P01476	BW/1202//	Dampierre	17/02/22	698	80 000	114,61
9714P32 2022P01768	BW/1203//	Dampierre	14/03/22	635	75 000	118,11
9714P32 2022P03912	BW/1205//	Dampierre	20/06/22	760	75000	98,68
9714P32 2022P04308	BW/1198//	Dampierre	28/06/22	774	108 000	139,53
9714P32 2022P05184	BS/1097//	Dampierre	22/07/22	800	76500	95,63
9714P32 2021P04218	BS/1152//1150	Dampierre	06/10/21	366	119 200	325,68

Valeur moyenne – 136€/m²

valeur médiane -120€/m²

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeurs retenues

Au regard de la parcelle évaluée et de son occupation, nous retiendrons 136€ (valeur moyenne des transactions opérées sur les deux dernières années dans un périmètre de 500 mètres autour de la parcelle évaluée) comme prix de référence pour la partie constructible.

Corrections opérées :

majoration pour situation – 20 % mais au regard de la dénivellation et de la superficie plus importante que les critères de comparaison, minoration de 40 %

La valeur de référence est donc fixée à 108,80€.

Cette valeur sera minorée de 30 % pour la partie située en zone bleue foncé du PPRN soit 76,16€/m².

La partie située en zone naturelle sera retenue pour 0,50€/m².

POS	Zone blanche	Zone bleu	Zone rouge	TOTAL
IINA	8 047 m ²	700 m ²		8 747 m ²
IND	----	----	----	1 158 m ²

Soit une valeur vénale de : $(8\,047 \times 108,80) + (700 \times 76,16) + (1\,158 \times 0,5) = 911\,404,60\text{€}$.

9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE, 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.

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 arrondie du bien est arbitrée à 911 000€.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la minimale de cession sans justification particulière à 820 000€ (arrondie).

Ainsi, l'opération du consultant est conforme à la valeur du marché si elle se réalise à un prix compris dans cet intervalle.

Les consultants peuvent, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas.

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

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 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 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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Katia Bibiano', with several large, overlapping loops and flourishes.