

Direction Générale des Finances Publiques

Le 22/01/2024

Direction régionale des Finances Publiques de
Martinique

Pôle d'évaluation domaniale

Jardin Desclieux – BP 654/655
97263 FORT DE FRANCE CEDEX

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

Le Directeur régional des Finances publiques de
Martinique

à

POUR NOUS JOINDRE

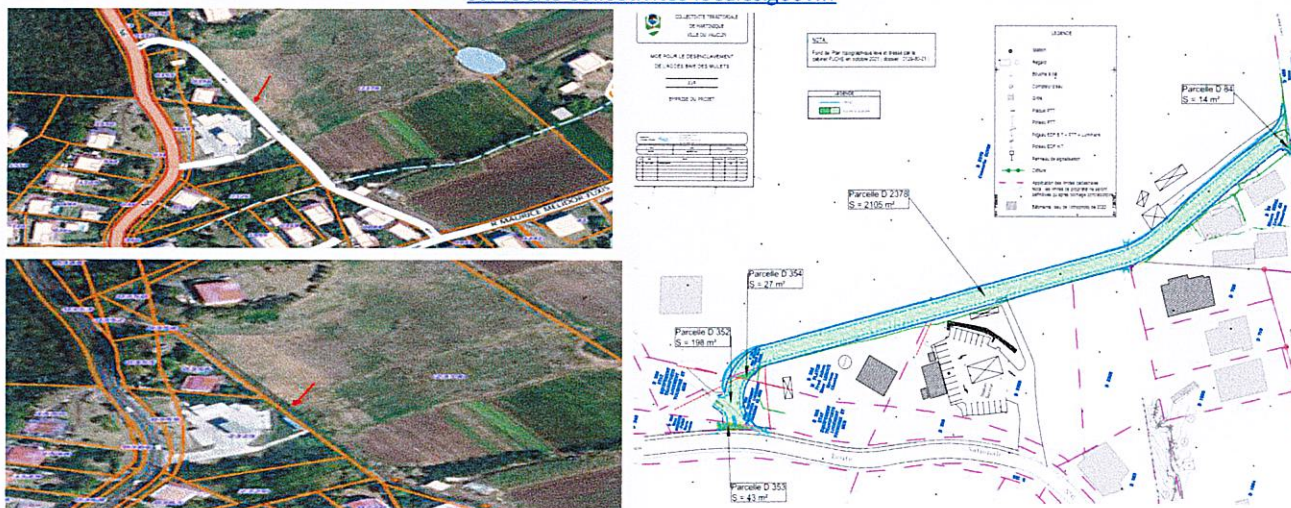
Affaire suivie par : Françoise VILLANOVA
téléphone : 05 96 59 03 84
courriel : francoise.villanova@dgfip.finances.gouv.fr

Monsieur le MAIRE du VAUCLIN
Hôtel de ville
2 rue Collignon
97280 VAUCLIN

Réf DS: 15169583
Réf OSE : 2023-97232-91614

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 :

Emprises terrains - Parcelles D 2378, 353, 354 et 84

Adresse du bien :

Lieu-dit la Baie des Mulets – Quartier Sans-soucis
97280 LE VAUCLIN

Valeur :

128 781,50 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Monsieur DALMAT Daniel, Responsable service urbanisme, mairie du Vauclin.

2 - DATES

de consultation :	27/11/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	12/01/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition par voie d'expropriation d'emprises à détacher des parcelles cadastrées section D n°84, 353, 354, et 2378, en vue de la création d'une voie de désenclavement de la Baie des mulets.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

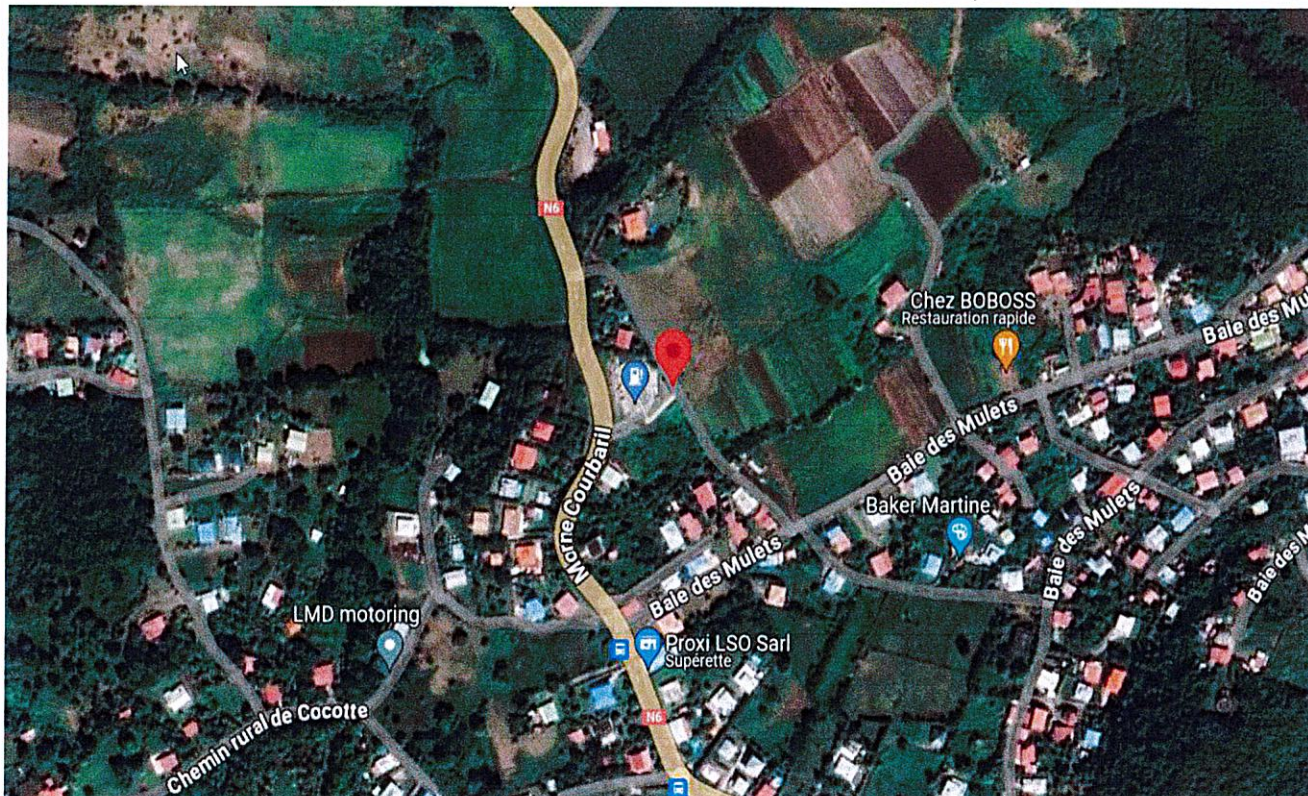
4.1. Situation générale

Le bien est situé sur la commune du Vauclin. Commune touristique située au sud-est de la Martinique.

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

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

Bien situé dans la campagne de la commune du Vauclin. Les réseaux sont présents.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie emprise
LE VAUCLIN	D 84	Lieu-dit la Baie des Mulets – Quartier Sans-soucis	14 m ²
LE VAUCLIN	D 353	Lieu-dit la Baie des Mulets – Quartier Sans-soucis	43 m ²
LE VAUCLIN	D 354	Lieu-dit la Baie des Mulets – Quartier Sans-soucis	27 m ²
LE VAUCLIN	D 2378	Lieu-dit la Baie des Mulets – Quartier Sans-soucis	2 105 m ²
TOTAL			2 189 m ²

4.4. Descriptif

Terrains situés en bordure d'une exploitation agricole. Emprises de forme longiligne situées sur les traces d'une ancienne voie (voie actuellement démolie).

Emprise parcelle D 353 située en zone agricole ; autres emprises situées en zone U4.

4.5. Surfaces du bâti

Néant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Madame MODESTE-PARIS Marie Louise / Indivision RIBAL / Héritiers DOVIN Etienne.

5.2. Conditions d'occupation

Apparement libres d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	Plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal le 29 janvier 2013.
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zones U4 et A1



La zone U4 regroupe les quartiers composés principalement d'habitat individuel peu dense. Il s'agit tout à la fois des quartiers situés dans les mornes, (Bellevue, la Montagne...) mais aussi du quartier de Ravine Plate ou du secteur en limite et en continuité avec le quartier Dostaly sur la commune du François.

La zone A1 correspond aux parties de territoire affectées à l'activité agricole qui doivent, au regard de la protection des paysages agricoles, bénéficier d'une très forte protection.

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

Celle-ci consiste à fixer la valeur vénale de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

➤ **Critère de recherche** : la recherche porte sur les transactions récentes de terrains (moins de 5 ans), sur la commune du Vauclîn, en zone urbaine et agricole.

➤ **Termes de comparaison** : La consultation fait ressortir plusieurs biens ; l'évaluatrice a retenu les biens suivants (voir infra) :

Terrains en zone U :

N°	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Zonage	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
1	32//D/2372//	VAUCLIN	RAVINE PLATE	09/02/2023	U4	802	112 280	140
2	32//D/2047//	VAUCLIN	RAVINE PLATE	10/01/2023	U4	1459	137 500	94,24
3	32//D/1428//	VAUCLIN	RAVINE PLATE	08/12/2022	U4	1035	100 000	96,62
4	32//D/2382//	VAUCLIN	CR DE COCOTTE	12/10/2022	U4a	981	72 866	74,28
5	32//D/2401//	VAUCLIN	CR DE COCOTTE	29/07/2022	U4a	1079	100 000	92,68
6	32//D/2381//	VAUCLIN	CR DE COCOTTE	01/04/2022	U4a	94	7 238	77
7	32//D/2256//	VAUCLIN	MORNE CARRIERE	25/06/2020	U4	800	71 000	88,75
8	32//D/1458//	VAUCLIN	MORNE CARRIERE	22/11/2019	U4	1334	80 000	59,97
9	32//D/2325//	VAUCLIN	RAVINE PLATE	25/07/2019	U4	3600	300 000	83,33
							Moyenne	89,65
							Médiane	88,75

Terrains en zone A :

N°	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
1	32//S/448//	VAUCLIN	VC DE LA BROUE	30/06/2022	3455	3 455	1
2	32//T/702//	VAUCLIN	CAMBEILH	14/08/2023	3857	800	0,21
3	32//T/178//	VAUCLIN	MASSY-MASSY	14/12/2021	3600	1 800	0,5
4	32//T/178//	VAUCLIN	MASSY-MASSY	13/05/2022	3600	1 800	0,5
						Moyenne	0,55
						Médiane	0,50

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant.

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

Terrains en zone U : les neuf termes de terrains en zone U retenus s'échelonnent entre 59,97 €/m² et 140 €/m², pour une moyenne de 89,65 €/m² et une médiane de 88,75 €/m². Pour rappel, le terrain à évaluer correspond à une ancienne voie ; forme longiligne, en bordure de parcelle, affectant la constructibilité.

Choix de l'évaluatrice compte tenu de ces éléments : retenu prix le plus faible de 59,97 € arrondi à **60 €/m²**.

Terrain en zone agricole : choix de l'évaluatrice : retenue médiane de **0,50 €/m²**.

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

La valeur vénale du bien à évaluer est estimée comme suit :

Nature du bien	Surface (SH)	Prix/m ²	Valeur vénale
Terrains en zone U	2 146 m ²	60 €	128 760 €
Terrain en zone A1	43 m ²	0,5 €	21,50 €
Valeur vénale retenue			128 781,50 €

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

Elle est exprimée hors taxe et hors charges.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 128 781,50 € (en cas de DUP, il conviendra d'y ajouter une indemnité de remploi d'un montant de 13 878 €).

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 148 100 €.

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 vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

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

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

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

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

11 - OBSERVATIONS

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

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

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

Pour le Directeur régional des Finances
publiques et par délégation,



Françoise VILLANOVA

Inspectrice des Finances publiques