

Département de la Guadeloupe
Arrondissement de Basse-Terre

971-219711348-20250602-2025-05-del-12-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 02/06/2025

Commune de VIEUX-HABITANTS

**Extrait du registre des délibérations
du Conseil Municipal
Séance du 21 Mai 2025**

Effectif du Conseil : 29

Présents : 19

Absents excusés : 08

Absents : 02

Procurations : 04

Sens du Vote

Pour : 23

Contre : 00

Abstention : 00

N° de délibération : 12

**Date de transmission
en préfecture :**

0 2 JUIN 2025

Par suite d'une convocation en date du 13 mai 2025, les membres composant le Conseil Municipal de Vieux-Habitants, se sont réunis à la salle de délibération, le **Mercredi 21 Mai à 18h30** sous la présidence de Monsieur **Jules OTTO**, Maire.

Etaient présents : Jules OTTO, Jacqueline TASSIUS, Frédéric OTTO, Ernard BOULON, Cindy DARMIN, Joël LANCASTRE, Albert AIRA, Amour GABALI, Juliette FARNABE, Gérard RAMASSAMY, Sonia JEREMIE CAMALET, Ketty LANCIEN, Véronique GOMBAULD, Nicolas BRESLAU, Luigi LANCASTRE, Audrey BOURSEAU, Gaston GERAN, Aline TOI, Jennifer LINON.

Absents excusés : Christiane COLET-BAILLET, Louis-Jules DARES, Marie-Pierre DARLY, Christopher GERAN, Yvon TOI-OTTO, Virginie GUILLAUME, Anne-Marie CANGOU, Pierrot TAURUS.

Absent : Esther JEREMIE-AMBRAISSE, Alexandre CLAIRY,

Procurations : Louis-Jules DARES donne procuration à Jules OTTO, Yvon TOI OTTO donne procuration à Frédéric OTTO, Virginie GUILLAUME donne procuration à Cindy DARMIN, Anne-Marie CANGOU donne procuration à Ernard BOULON.

Secrétaire de séance : Audrey BOURSEAU

Acquisition de la parcelle cadastrée AR 525 appartenant à la SIG

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales
Vu le Code de l'Urbanisme
Vu l'avis des services des Domaines du **20 décembre 2024**.
Vu la délibération du 13 février 2025 autorisant Monsieur le Maire à négocier avec la SIG, un prix inférieur à l'estimation des services des Domaines.
Vu l'avis du 1^{er} avril 2025 du Conseil d'administration de la SIG autorisant la vente à la commune de Vieux-habitants à **34 941€**.
Considérant que ce foncier offre des opportunités d'aménagement d'utilité publique au Nord du stade « **Milton JAMES** »

Le Conseil municipal
Ouï l'exposé du Maire
Après échanges de vue,

Décide à l'unanimité

Article 1 : D'autoriser Monsieur le Maire à faire l'acquisition de la parcelle cadastrée AR 525 d'une superficie de 13 093 m² sis dans le Bourg et appartenant à la Société Immobilière de la Guadeloupe (SIG).

Article 2 : Que le prix d'acquisition, hors frais de notaire, est fixé Trente Quatre Mille euros et Neuf Cent Quarante et Un centimes (34 941,00 €)

Article 3 : Que les frais de notaire seront payés en sus.

Article 4 : D'autoriser monsieur le Maire à poursuivre les démarches administratives et notariales dans le cadre de cette acquisition.

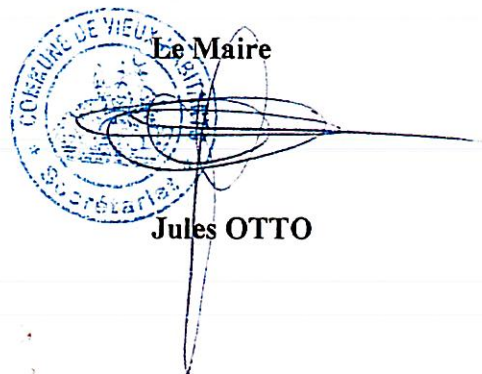
Article 4 : D'adresser un exemplaire de la présente délibération à Monsieur le Préfet de Région, à Madame la Comptable publique et à Monsieur le Directeur de la SIG.

Pour expédition conforme

Acte certifié exécutoire
Réception en Préfecture :

Publication :

Affichée le 02 JUIN 2025

Le Maire

Jules OTTO

**Direction régionale des Finances Publiques de La Guadeloupe
et des Îles du Nord**

Pôle d'évaluation domaniale
Centre des Finances publiques de Desmarais
97100 Basse-Terre
téléphone : 0590-99-66-64
mél. : drfip971.pole-evaluation @dgfip.finances.gouv.fr

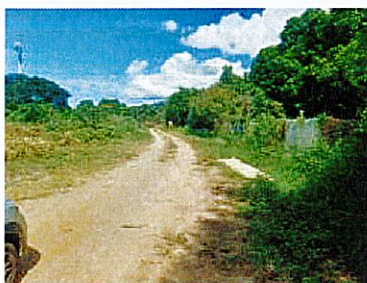
POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Jean-Luc AMIENS
téléphone : 0690 901 377
courriel : jean-luc.amiens@dgfip.finances.gouv.fr
N° dossier DS : 19109380
OSE : 2024-97134-55041

**Le Directeur régional des Finances publiques
de la Guadeloupe, Saint-Barthélemy et Saint-
Martin**

**Monsieur le Directeur de la Société Immobilière
de la Guadeloupe**

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE



*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible
sur le site collectivites-locales.gouv.fr*

Nature du bien : Parcelle cadastrée AR 525

Adresse du bien : Bourg – 97 119 Vieux-Habitants

Valeur Vénale **38 823,5 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1-SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : Fred GOUBIN – Responsable du pôle foncier de la SIG

2 – DATES

de consultation :	19/07/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	22/11/2024

3 – OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	x
Acquisition :	
Prise à bail :	
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

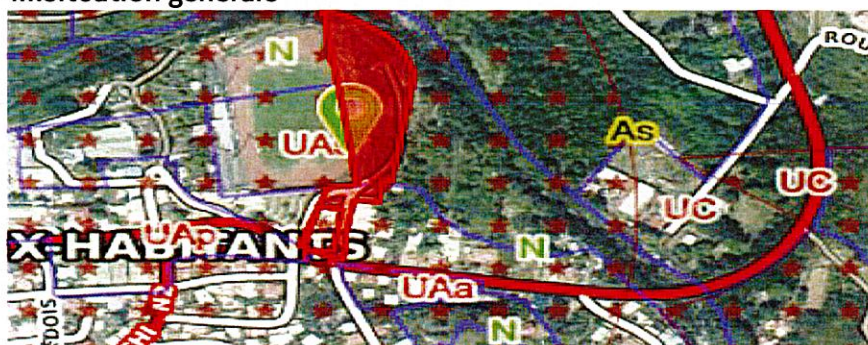
Réglementaire :	X
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 :	
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	

3.3. Projet et prix envisagé

Cession amiable d'une chute de terrain occupé par la commune de Vieux-Habitants.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



Parcelle nue et plate cadastrée AR 525 pour une superficie de 13 093 m² située sur le territoire de la commune de Vieux-Habitants.

La commune de Vieux-Habitants est située dans l'ouest de l'île de Basse-Terre et sur la côte-sous-le-vent. Sa

limite nord avec Bouillante est la ravine Renoir et l'Anse à la Barque.

Elle est bordée par la Mer des Caraïbes et est une commune littorale au sens de la loi du 3 janvier 1986, dite loi littoral.

L'activité de Vieux-Habitants est principalement liée à l'exploitation agricole du café et du cacao. (Le domaine de Vanibel et le domaine de Café Chaulet y sont implantés)

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

La parcelle bénéficie de tous les centres d'intérêt de la commune . Absence des réseaux.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Vieux-Habitants	AR 525	Bourg	13 093 m ²	Non bâti

4.4. Descriptif

Vaste terrain nu cadastré AR 525 situé coté ouest du stade municipal à proximité de quelques habitations, du bourg et en bordure de la rivière communément appelée Grande rivière. Ce bien d'une superficie de 10 867 m² en zone naturelle et 2 226 m² en zone Uas .

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Société Immobilière de la Guadeloupe (Source cadastre)

Situation d'occupation : Occupée par la commune de vieux-Habitants

6 – URBANISME / RÉSEAUX

Parcelle	PLU	PPRN
	Zone classée UAs rassemblant les installations sportives et des aires de jeux ainsi que l'aménagement d'emprise publique.	
AR 525	Classée en zone N correspond aux espaces naturels non équipés mis en évidence dans l'analyse des milieux naturels et des unités paysagères et dans la trame verte et bleue de Vieux-Habitants, et contribue au maintien des équilibres écologiques et environnementaux du territoire. Le classement en zone N n'interdit pas l'usage agricole des terres, sous réserve des dispositions générales et particulières mentionnées dans l'article N2 du règlement. Périmètre de patrimoine remarquable	<i>Soumise aux prescriptions individuelles, aux prescriptions individuelles et collectives et en zone inconstructible pour aléa inondation</i>

7 – MÉTHODES D'ÉVALUATIONS MISES EN ŒUVRE

Méthode par comparaison : elle consiste à fixer la valeur vénale 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 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

83 % de AR 525 est en zone naturelle, ce type de bien se vend 0,50 €/m², l'autre partie en zone Uas peut-être estimée à 15 €/m² compte tenu de sa proximité avec la rivière .

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

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 est arbitrée à $(10\,867\text{ m}^2 \times 0,50\text{ €}) + (2\,226\text{ m}^2 \times 15\text{ €}) = 5\,433,5\text{ €} + 33\,390\text{ €} = 38\,823,5\text{ €}$

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % autorisant le consultant à céder

l'immeuble sans justification particulière jusqu'à un montant minimum de 34 941 €

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.

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 prendre à bail à une valeur plus élevée.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de vingt-quatre 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 modifiée) 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 appartiendra d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur régional des Finances publiques et par délégation,

Jean-Luc AMIENS

Inspecteur 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.