

République Française
Liberté – Egalité – Fraternité

Département de la Guadeloupe
Arrondissement de Basse-Terre

Commune de VIEUX-HABITANTS

Extrait du registre des délibérations
du Conseil Municipal
Séance du 03 Juillet 2025

Effectif du Conseil : 29

Présents : 19

Absents excusés : 04

Absents : 06

Procurations : 03

Sens du Vote

Pour : 22

Contre : 00

Abstention : 00

Par suite d'une convocation en date du 26 juin 2025, les membres composant le Conseil Municipal de Vieux-Habitants, se sont réunis à la salle de délibération, le **Judi 03 juillet à 19h00** sous la présidence de Monsieur **Jules OTTO**, Maire.

Etaient présents : Jules OTTO, Frédéric OTTO, Christiane COLET-BAILLET, Ernand BOULON, Cindy DARMIN, Louis-Jules DARES, Christopher GERAN, Joël LANCASTRE, Albert AIRA, Yvon TOI-OTTO, Amour GABALI, Juliette FARNABE, Gérard RAMASSAMY, Sonia JEREMIE CAMALET, Ketty LANCIEN, Véronique GOMBAULD, Anne-Marie CANGO, Luigi LANCASTRE, Audrey BOURSEAU.

Absents excusés : Jacqueline TASSIUS, Marie-Pierre DARLY, Nicolas BRESLAU, Gaston GERAN.

Absent : Virginie GUILLAUME, Aline TOI, Esther JEREMIE-AMBRAISSE, Alexandre CLAIRY, Jennifer LINON, Pierrot TAURUS.

Procurations : Jacqueline TASSIUS donne procuration à Juliette FARNABE, Marie-Pierre DARLY donne procuration à Christiane COLET BAILLET, Nicolas BRESLAU donne procuration à Frédéric OTTO.

Secrétaire de séance : Anne-Marie CANGO

N° de délibération : 14
Date de transmission
en préfecture :
15 JUIL. 2025

Cession d'un terrain communal
cadastré AT n°827 sis au lotissement Anse à la Barque

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales

Vu le Code de l'Urbanisme

Vu le Code de la propriété des personnes publiques

Vu le Plan Local d'Urbanisme

Considérant que La commune de Vieux-Habitants propriétaire du lotissement dénommé « Anse à la Barque » dispose d'une parcelle cadastrée **AT 827** d'une contenance de **839 m²** sur la section de Marigot

Vu l'offre d'achat de cette parcelle formulée le **03 mars 2025** par les **consorts BLONDIN Yannys et Dylan**.

Vu la demande d'estimation des domaines sur la valeur vénale du bien en date du 24 avril 2024 qui chiffre ce terrain à (*Quatre-vingt-huit mille quatre-vingt-quinze euros*) **88 095. €** hors frais de notaire à la charge de l'acquéreur.

Considérant enfin que les **Consorts BLONDIN Yannys et Dylan** ont prouvé leur solvabilité quant à l'acquisition de cette parcelle.

Le conseil municipal
Où l'exposé du Maire

Après avoir délibéré,

Décide à l'unanimité :

Article 1 : D'approuver la vente de la parcelle cadastrée AT n° 827 d'une contenance de 839 m² sis au lotissement Anse à la Barque » dans la section de Marigot au profit des **Consorts BLONDIN Yannys et Dylan**, au prix de *Quatre-vingt-huit mille quatre-vingt-quinze euros (88 095,00 €)*.

Article 2 : D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les actes administratifs et notariés relatifs à cette cession.

Article 3 : De confier la rédaction de l'acte à une étude notariale.

Article 4 : Que les frais afférents à la rédaction de l'acte seront à la charge des acquéreurs.

Article 5 : Que la recette liée à cette vente sera inscrite au Budget de l'exercice en cours.

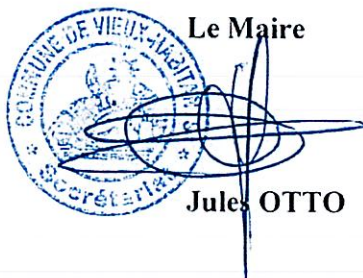
Article 6 : D'adresser un exemplaire de la présente délibération à Monsieur le Préfet de Région, à Madame la Comptable publique et aux consorts BLONDIN Yannys et Dylan

Pour expédition conforme

Acte certifié exécutoire
Réception en Préfecture :

Publication :

Affichée le 16 JUL. 2025

Le Maire

Jules OTTO

7302 - SD



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. : drfp971.pole-evaluation @dgfp.finances.gouv.fr

Le 05/04/2024

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

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Jean-Luc AMIENS
téléphone : 0690 901 377
courriel : jean-luc.amiens@dgfp.finances.gouv.fr
N° dossier DS : 16793759
OSE :2024-97134-19728

A
Monsieur le Maire de la Commune
de Vieux-Habitants

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*

Nature du bien :	Parcelle cadastrée AT 827
Adresse du bien :	Lotissement Anse à la barque - Boulevard Arnaud NICOLAS 97 119 Vieux-Habitants
Valeur Vénale	88 095 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1-SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : Dominique NICOLAS – Adjoint Administratif

2 – DATES

de consultation :	12/03/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	12/03/2024

3 – OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	☐
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 :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession amiable.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

4.1.Situation générale



Parcelle cadastrée AT 827 pentue pour une superficie de 839 m² située au lotissement Anse à la Barque sur le territoire de la commune de Vieux-Habitants.

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

Le bien est éloigné du centre-ville mais bénéficie de tous les centres d'intérêt de la ville. Présence de 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	AT 827	MORNE MARIGOT	839 m ²	Sol

4.4. Descriptif

Parcelle de terre pentue d'une superficie de 839 m² située au lotissement Anse à la Barque sur le territoire de la commune de Vieux-Habitants.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Commune de Vieux-Habitants (cadastre)

Situation d'occupation : Libree

6 – URBANISME / RÉSEAUX

PLU	PPRN
Classée UC, Site pittoresque	Soumise aux prescriptions individuelles

7 – MÉTHODES D'ÉVALUATIONS MISES 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 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Biens non bâtis : Terrain – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SU	PLU	Prix €	Prix/m ²	Observations
1	03/02/2022	Morne Marigot	AT 791	504	UC	40 000	79,37	
2	18/07/2022	Morne Marigot	AT 795	637	UC	70 000	109,89	
3	30/08/2023	Morne Marigot	AT 824	860	UC	175 000	203,49	
moyenne							130,92	

Nous retiendrons la valeur vénale moyenne de 130,92 €/m² avec application d'un abattement de 20 % pour tenir compte du dénivelé soit une valeur vénale définitive arrondie à 105 €/m².

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 (839 m² x 105 €) = 88 095 €

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 79 286 €

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 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.

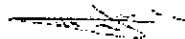
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 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