



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 26/10/2023

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

Pôle d'évaluation domaniale

CDFIP Desmarais – 97100 BASSE-TERRE

téléphone : 0590-99-68-25

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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Fatima BALLIS

téléphone : 06 90 84 19 21

courriel : fatima.ballis@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS : 13432854 / OSE :2023-97103-56787

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

à

Le Directeur de la SEMAG

A l'attention de Mme SAINTE-LUCE

**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 :* Distraction de **111m<sup>2</sup>** à prélever dans la parcelle cadastrée **AY 631**

Distraction de **152m<sup>2</sup>** à prélever dans la parcelle cadastrée **AY 631**

*Adresse du bien :* BELLECOUR – 97122 BAIE MAHAULT

*Valeur vénale :* **22 000€, avec une marge d'appréciation de 10 %**

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture  
971-219711033-20240409-DE2024DAJ090402-DE  
Date de télétransmission : 11/04/2024  
Date de réception préfecture : 11/04/2024

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : SAINTE-LUCE Marlène : [m.marsile@semag.fr](mailto:m.marsile@semag.fr)

## 2 - DATES

de consultation :	20/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	04/10/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	<input type="checkbox"/>

### 3.2. Nature de la saisine

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

Régularisation foncière : Acquisition des terrains d'emprise de 2 logements construits par la SEMAG

Accusé de réception en préfecture  
971-219711033-20240409-DE2024DAJ090402-DE  
Date de télétransmission : 11/04/2024  
Date de réception préfecture : 11/04/2024

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La parcelle cadastrée AY 631 se situe dans le secteur de BELLECOUR, précisément à BEAUSOLEIL au coeur de la RHI de Fond à Roc, sur le territoire de la commune de Baie Mahault.

Le secteur de BELLECOUR est situé à proximité du centre bourg de Baie Mahault.

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

La parcelle cadastrée AY 631 est occupée par les logements LES de la RHI Fond à Roc.

Elle est accessible par la rue de Blachon depuis le rond point qui relie la RN 2 et le boulevard Nelson MANDELA conduisant au centre bourg de Baie Mahault.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie terrain	Nature réelle
BAIE MAHAULT	AY 631pp	BELLECOUR	111m <sup>2</sup>	Terrain bâti
BAIE MAHAULT	AY 631pp	BELLECOUR	152m <sup>2</sup>	Terrain bâti

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

**5.1. Propriété de l'immeuble :** Commune de Baie Mahault.

**5.2. Conditions d'occupation :** la parcelle est occupée et encombrée par des logements de type L.E.S

## 6 - URBANISME

Au regard du PLU en vigueur sur le territoire de la commune de Baie Mahault dont la dernière procédure a été approuvée le 23/05/2017, la parcelle AY 631 est située en zone **UD** : Zone correspondant au tissu bâti regroupé, à vocation essentiellement résidentielle des parties sud et ouest de la commune

Au regard du PPRN, la parcelle AY 631 est située en zone blanche.

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

Méthode par comparaison du m<sup>2</sup> de terrain à bâtir.

Accusé de réception en préfecture  
971-219711033-20240409-DE2024DAJ090402-DE  
Date de télétransmission : 11/04/2024  
Date de réception préfecture : 11/04/2024

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

**8.1. Études de marché :** Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

### Vente de terrain à bâtir : 2021 à 2023

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Nature de bien (Nature1)
9714P32 2021P04865	3//AY/1166//	BLACHON	25/10/2021	792	95 000	119,95	Terrain à bâtir
9714P32 2022P07749	3//AX/1327//	BELLECOUR	17/11/2022	668	115 000	172,16	Terrain à bâtir
9714P32 2022P05327	3//AY/1204//	BLACHON	19/07/2022	467	88 000	188,44	Terrain à bâtir
9714P32 2023P01547	3//AY/1203//	BLACHON	23/01/2023	540	99 000	183,33	Terrain à bâtir

Prix moyen : 166€/m<sup>2</sup> Prix médian : 178€/m<sup>2</sup>

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

Dans le secteur de BLACHON ( 1km autour de la parcelle AY 631) les ventes de terrains nus se sont réalisées depuis 2021 au prix moyen de 166€/m<sup>2</sup> et au prix médian de 178€/m<sup>2</sup> de terrain à bâtir.

La valeur vénale des terrains d'emprise des logements de type L.E.S situés dans la RHI de Fond à Roc, peut donc être estimée à partir du prix de 166€/m<sup>2</sup> auquel on applique un abattement de 50 % pour tenir compte de l'occupation , soit un prix de 83€/m<sup>2</sup>

D'où une valeur vénale de : 263m<sup>2</sup> X 83€ = 22 000€ ( arrondie).

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

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 **22 000€**.

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 24 200€

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 faible 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

Accusé de réception en préfecture  
971-219711033-20240409-DE2024DAJ090402-DE  
Date de télétransmission : 11/04/2024  
Date de réception préfecture : 11/04/2024

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  
Par délégation,

L'inspectrice des Finances Publiques

Accusé de réception en préfecture  
971-219711033-20240409-DE2024DAJ090402-DE  
Date de télétransmission : 11/04/2024  
Date de réception préfecture : 11/04/2024

Fatima BALLIS

*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.*





Département de la GUADELOUPE  
**COMMUNE DE BAIE-MAHAULT**

Lieu-dit : La Jaille



**RHI FOND A ROC**  
**Opération 13 LES**

ECHELLE : 1/500

Références Cadastrales : Section AY n° 1135  
 Système de coordonnées rattaché en U.T.M. [Sainte-Anne] et N.G.G.

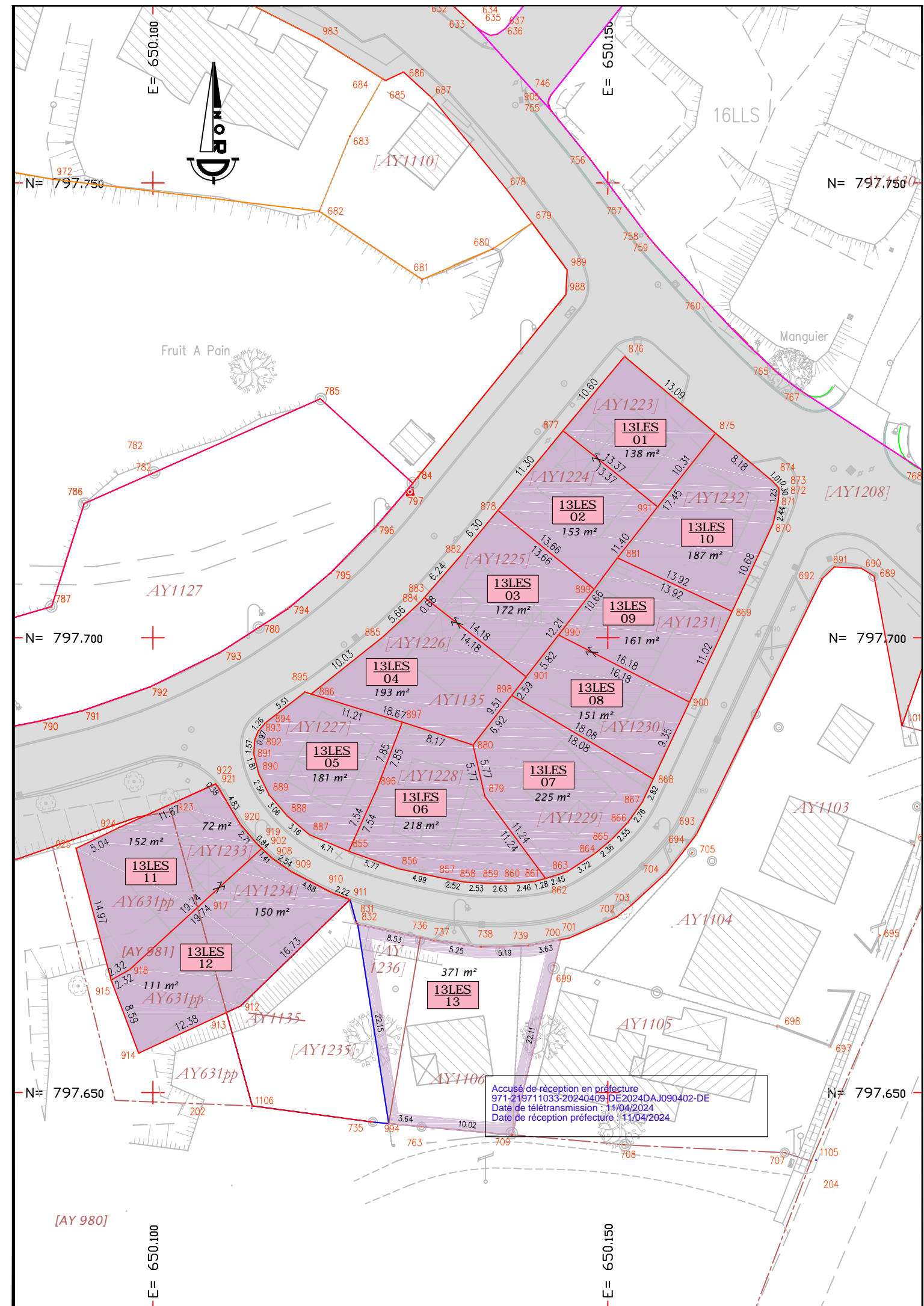
**PLAN DE DIVISION**

Dressé et dessiné par



Siège Social : email : axo-sa@wanadoo.fr  
 Rés. Les Icaques - 109 Rue Léthière  
 97 180 SAINTE-ANNE  
 Tél. : 0590 88 07 83 - Fax : 0590 88 06 33  
 Agence Secondaire : email : axo-bt@wanadoo.fr  
 Bd Général De Gaulle - Rue Barbès  
 97 100 BASSE-TERRE  
 Tél. : 0590 98 63 45 - Fax : 0590 80 13 69

Indice	Date	Modification	Dessin	Vérification
A	05/10/2012	Plan Initial	D.T	
B	22/10/2012	Plan DA	D.T	
C	14/11/2013	ajout. num. DMPC	D.T	
D	06/01/2021	limites selon topo	i.P.	
E	06/08/2021	dmpc 4198U	D.T	
Dossier: 2004-038		Onglet: 13 LES		



Accusé de réception en préfecture  
 971-21971 1033-20240409-DE2024DAJ090402-DE  
 Date de télétransmission : 11/04/2024  
 Date de réception préfecture : 11/04/2024