



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 04 NOVEMBRE 2025
DELIBERATION N°10/DCM20251104/177

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi quatre du mois de novembre à dix-huit heures et trente-cinq minutes, les membres du conseil municipal, dûment convoqués le mercredi 29 octobre 2025, se sont réunis dans la salle des délibérations de l'hôtel de Ville, sous la présidence de Gabrielle LOUIS-CARABIN, Maire.

Etaient présents : MM. Gabrielle LOUIS-CARABIN, Betty ARMOUGOM, Pierre PORLON, Marie-Michelle HILDEBERT, Marcelin CHINGAN, Sylvia SERMANSON, Rose-Marie LOQUES, Bernard SAINT-JULIEN, Elsa SUARES, Thierry FULBERT, Evelyne CLOTILDE, Patrick PELAGE, Grégory MANICOM, Alina GORDON, Marie-Alice RUSCADE, José OUANA, Daniel DULAC, Annick CARMONT, Pinchard DEROS, Ingrid FOSTIN, Yvane RHINAN.

Etaient représentés : MM. Jean ANZALA (Michelle HILDEBERT), Joseph HILL (Evelyne CLOTILDE), Jacques RAMAYE (Grégory MANICOM), Rosette GRADEL (Marcelin CHINGAN), Jérôme CHOUNI (Gabrielle LOUIS-CARABIN), Seetha DOULAYRAM (Bernard SAINT-JULIEN), Justine BENIN (Ingrid FOSTIN).

Etaient absents excusés : MM. Nadia OUJAGIR, Gina THOMAR, Sandra SERMANSON, Bernard RAYAPIN, Hermann SAINT-JULIEN.

Etaient absents : MM. Michel SURET, Marie-Joël TAVARS.

Membres en exercice :	Membres présents :	Membres Représentés :	Absents Excusés :	Absents :
35	21	7	5	2

Le quorum étant atteint, vingt et un (21) Conseillers étant présents, sept (7) représentés, cinq (5) absents excusés et deux (2) absents. Le Maire Gabrielle LOUIS-CARABIN, déclare la séance ouverte.

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales Madame Sylvia SERMANSON est désignée pour assurer le Secrétariat de séance.

Proposition d'acquisition de la parcelle BV 624, par la ville lieudit Champs Grillé, rue Emmanuel DAUBE

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme,*

Considérant que par courrier en date du 4 août 2025, les héritiers de Joyeux HATILIP ont sollicité la Ville pour l'acquisition de la parcelle BV 624, située à Champs Grillé, rue Emmanuel DAUBE, qui se situe à proximité d'un terrain communal.

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20251104-10DCM202511177-DE
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

Notifiée et publiée le 14/11/2025

Considérant que ce bien se compose :

- D'un terrain d'une superficie de 319 m²,
- D'une maison de 71,32 m².

Considérant qu'à l'issue de la commission du 28 août 2025, il a été demandé de faire évaluer le bien par le service des domaines. Qu'après étude du dossier, les services compétents estiment la valeur du bien à 132 800 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, compte tenu de ses caractéristiques et de sa localisation.

Considérant que Madame Marie-Pierre HATILIP ainsi que les héritiers de Joyeux HATILIP ont sollicité la Ville afin qu'elle procède à l'acquisition de ce bien dans toute sa composante (terrain et maison).

Considérant l'avis favorable de la Commission d'Urbanisme, Aménagement du Territoire, Environnement, Cadre de Vie et Transition Ecologique lors de sa séance du 23 octobre 2025.

*Où le Maire en son exposé,
Après discussion et échanges de vues,
DECIDE A L'UNANIMITE
Vote à scrutin public*

Article 1 : D'approuver l'acquisition de la parcelle BV 624, en l'état par la ville du Moule

Article 2 : De proposer à Madame Marie-Pierre HATILIP ainsi que les héritiers de Joyeux HATILIP, un prix d'achat de cent trente-deux mille huit cent euros (132 800 €),

Article 3 : D'inscrire cette dépense au budget

Article 4 : De l'autoriser le Maire à effectuer toutes les formalités pour l'acquisition de la parcelle et à signer tout document afférent à ce dossier

Article 5 : Le Maire et le Directeur Général des Services sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

Article 6 : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Guadeloupe dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat. Ce recours pourra être effectué par le biais de l'application informatique « Télé recours citoyens » (www.telerecours.fr).

Fait à Le Moule, le 04 Novembre 2025

Pour avis conforme

Le Maire,



Gabriel LOUIS CARABIN

La Secrétaire,

Sylvia SERMANSON

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20251104-10DCM202511177-DE
Date de télétransmission : 4/11/2025
Date de réception préfecture : 4/11/2025

Notifiée et publiée le 14/11/2025

Direction des Finances Publiques
 Direction Régionale de Guadeloupe, Saint-Barthélemy et Saint-
 Martin
 Pôle d'évaluation domaniale
 Centre des Finances publiques de Desmarais
 97100 Basse-Terre
 téléphone : 0590.99.68.25
 mél. : drfip971.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 21 AOUT 2025

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

POUR NOUS JOINDRE :

à

Affaire suivie par : Marie-Line TAFIAL
 téléphone : 0590824499
 courriel : marie-line.tafial@dgfip.finances.gouv.fr
 Réf. DS : 25707575 Réf OSE: 2025-97117-58267

Madame Le Maire de la Commune du MOULE

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 BV 624 d'une superficie de 319m² et la construction y édifiée.
 Adresse du bien : Rue Daube, 97160 LE MOULE
 Valeur vénale : 132 800€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
 (des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 – CONSULTANT

AFFAIRE SUIVIE PAR : DESVARIEUX JEAN-MARC : JEAN-MARC.DESVARIEUX@MAIRIE-LEMOULE.FR

2 – DATES

de consultation :	06/08/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	06/08/2025

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

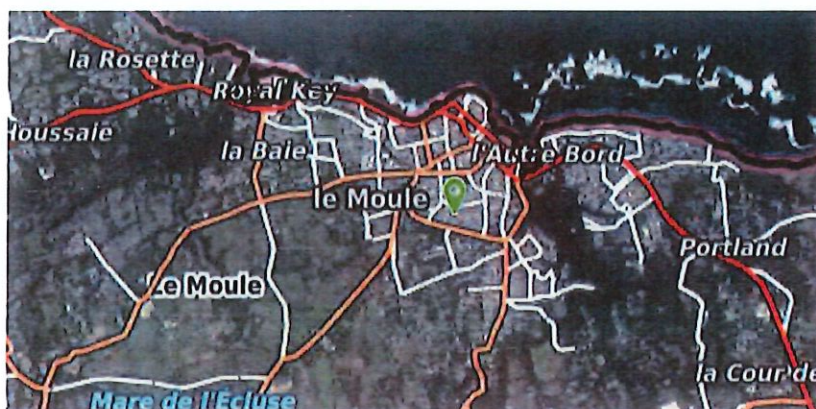
Réglementaire :	X
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 :	
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition amiable à titre onéreux de la parcelle BV 624 par la Commune du MOULE.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



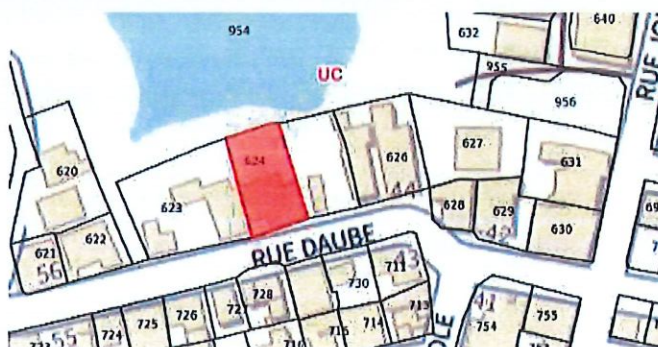
Le Moule est une commune urbaine, elle fait partie des communes denses ou de densité intermédiaire.

L'économie de la commune repose principalement sur le secteur primaire. Une grande partie du territoire de la commune est destiné à la culture de la canne à sucre. La distillerie Damoiseau (la dernière de Grande-Terre, fondée en 1942) et l'usine sucrière de Gardel (la dernière de la Guadeloupe continentale), représentent l'essentiel de la production du secteur primaire.

La commune est également une destination touristique avec une station balnéaire réputée pour ses vagues et la pratique du surf.

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

Zone essentiellement urbaine, parcelles accessibles par plusieurs routes, desservie par les réseaux.



Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20251104-10DCM202511177-DE
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Adresse/Lieu-dit	Parcelle	Superficie	Nature réelle
LE MOULE	Rue Daube	BV 624	319m ²	SOL

4.4 - Descriptif

Parcelle plate, viabilisée en périphérie proche du bourg. La parcelle supporte une construction.

4.5. Surface du bâti

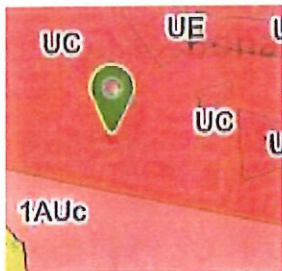

En l'absence de visite sur place et selon les éléments fournis par le consultant, la construction à usage d'habitation est d'une superficie de 71,32m², de type F3 avec des matériaux en bois et béton.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Madame Marie-Pierre HATILIP et Héritiers.

Situation d'occupation – évaluée libre de toute occupation.

6 – URBANISME / RÉSEAUX

Urbanisme	PPRN
 <p>Zone classée UC, secteurs urbains de densité moyenne caractérisée par une urbanisation moyennement dense, faite de construction à faible hauteur présentant les caractéristiques de l'habitat traditionnel, ou distribuée sous forme de lotissements.</p>	 <p>Zone blanche : dispositions applicables à l'ensemble du territoire.</p>

7 – MÉTHODES D'ÉVALUATIONS MISES EN ŒUVRE

Méthode par comparaison : elle consiste à fixer la valeur 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

Ref. enreg	Ref. Cad.	Dépt	Commune	Adresse	Date visite	Année construct.	Nombre pièces	Prix (€)	Surface terrain	Surface utile	Prix/m ² (surf. utile)
9714P32 2023P04438	17/BV/627H	971	LE MOULE	RUE J.F. KENNEDY	27/06/2023	2011	4	179 000	435	66	2712,12
9714P32 2024P03027	17/BV/987H	971	LE MOULE	9999 RUE NELSON MANDELA	23/04/2024	2009	2	107 000	99	52	2057,69
9714P32 2024P07739	17/BV/119H	971	LE MOULE	9398 RUE JOSEPH SOREL	23/10/2024	1993	4	70 000	143	47	1489,36
9714P32 2023P03876	17/BV/826H	971	LE MOULE	5 RUE DAUBE	25/05/2023	2004	2	75 000	85	45	1666,67

La moyenne au m² : 1 981,46€

La médiane au m² : 1 862,18€

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

La recherche a porté sur la cession de maisons entre janvier 2023 et juillet 2025 dans un rayon de 1Km.

Pour l'évaluation, on retient le prix médian de 1862,18€/m² qui englobe des parcelles dans la même zone géographique. Ces parcelles présentent les mêmes caractéristiques que la parcelle à évaluer : parcelle contiguë, - urbanisme en UC, - Zone blanche,

La valeur vénale pour la parcelle BV 624 avec la construction de : $71,32 \times 1\,862,18 = 132\,810,67 \text{ €/m}^2$.

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.

En conséquence,

La valeur vénale arrondie du bien est de 132 800€.

Cette valeur est exprimée hors taxe et hors droits. Elle est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % dans le cadre de la régularisation foncière, autorisant le consultant à acquérir l'immeuble sans justification particulière jusqu'à un montant maximal arrondi à 146 100€.

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.

Il peut naturellement toujours acquérir à un prix plus bas.

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 acheter à une valeur plus élevée.

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 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 et par délégation,



Marie-Line TAFIAL
Inspectrice des Finances Publiques

117_bv624_avis_vv_com

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.

Accusé de réception en préfecture
971-219711173-20251104-10DCM202511177-DE
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025