

VILLE DU MOULE : LA BAIE
OPERATION D'AMENAGEMENT DE LA PRESQU'ILE
FONCIER PRIVE NECESSAIRE A L'OPERATION

Note d'appréciation sommaire (mai 19/12/2022)

SECTION	REFERENCE	SURFACES (M2)	A ACQUERIR	PROPRIETAIRES	ADRESSE	Destination (OAP à lancer en 2023)
AL	1747 Ex 549	9626	6864	SCI JR INVESTISSEMENT suivant évaluation des domaines du 22 mai 2017 135,20 €/M2 soit 1 043 328 € (à négocier base OAP, et destination Pk, méthode calcul)	LA BAIE 97160 LE MOULE	Parkings (jouxtant la parcelle du rond point porté par la Région Guadeloupe)
AL	550	3328	3328	SARL SOCIETE EURL PHILIPPE BUCHY suivant évaluation des domaines du 15 mars 2017 341 152 € que la Ville du Moule a inscrit à son budget 2018 (à négocier base OAP, et destination Pk, méthode calcul)	9 Place du Général COLLINEAU 85100 LES SABLES D'OLONNE	Parking
AL	551	1584	1584	SCI LES CARAIRES Evaluation des domaines Mai 2021: 511 700 € Négociation et proposition d'une compensation sous forme de dation en paiement pour deux lots du lotissement pour un coût par lot de 279 900 € (à négocier base OAP, et destination base nautique, méthode calcul)	LA BAIE 97160 LE MOULE	Base nautique
TOTAL (Principal + réemploi)						
					1 948 350 €	

avis domaines antérieurs		Synthèse appréciation sommaire (mai 19/12/2022)	
TOTAL (Principal + réemploi)		Valeur MINIMALE	Valeur MAXIMALE
1 043 328 €		155 000 €	187 000 €
341 152 €		75 000 €	90 000 €
563 870 €		34 000 €	93 000 €
1 948 350 €		264 000 €	370 000 €

VILLE DU MOULE : LA BAIE
MONTANT DES INDEMNITES
FONCIER PRIVE NECESSAIRE A L'OPERATION

Note d'appréciation sommaire (mâj 19/12/2022)

SECTION	REFERENCE	SURFACES (M2)	A ACQUERIR	PROPRIETAIRES	PRINCIPAL	REMPLOI	TOTAL
AL	1747 (ex AL549)	9626	6864	SCI JR INVESTISSEMENT	?	?	min 155.000 euros max 187.0000 euros voir méthodes

avis domaines antérieurs		
avis domaines		
PRINCIPAL	REMPLOI	TOTAL
1 043 328,00 €		1 043 328,00 €
soit / m2 152,00 €	soit / m2 - €	soit / m2 152,00 €

avis 2017

suivant évaluation des domaines du 22 mai 2017
135,20 €/M2 soit 1 043 328 €

(à négocier base OAP, et destination Pk, méthode calcul)

Méthode 1 Par comparaison à la valeur du marché = Valeur de cession de la parcelle AL550 déterminée le liquidateur (tenant compte du statut d'emplacement réservé destiné à des parkings)

MAX Valeur publiée sur Le Bon Coin par le liquidateur pour une parcelle de 3.300m2 (en zone réservée destinée à des parkings) 90 000,00 €
Soit un prix de marché / m2 de 27,27 €

Valeur totale d'acquisition du foncier au bilan (principal + emploi) 187 200,00 €

Méthode 2 Par comparaison à la valeur des fonciers nus vendus à destination de parkings dans le bilan promoteur de l'aménageur

MIN Grille de vente SEMSAMAR et 2 actes de vente réalisés /m2
(a) Prix de vente / m2 des 40 parkings viabilisés du lot 10 (Phase 1) 94,97 €
(b) Quote part foncier nu (23,8% du bilan promoteur) 22,55 €

Valeur totale d'acquisition du foncier au bilan (principal + emploi) 154 815,80 €

VILLE DU MOULE : LA BAIE
MONTANT DES INDEMNITES
FONCIER PRIVE NECESSAIRE A L'OPERATION

Notes d'appréciation sommaire (mâi 19/12/2022)

SECTION	REFERENCE	SURFACES (M2)	A ACQUERIR	PROPRIETAIRES	PRINCIPAL	REMPLOI	TOTAL
AL	550	3328	3328	EURLE LE BUCHY	?	?	min 75.000 euros max 90.0000 euros voir méthodes

Méthode 1 Par comparaison à la valeur du marché = Valeur de cession de la parcelle AL550 déterminée le liquidateur (tenant compte du statut d'emplacement réservé destiné à des parkings)

MAX Valeur publiée sur Le Bon Coin par le liquidateur pour une parcelle de 3.300m2 (en zone réservée destinée à des parkings)
Soit un prix de marché / m2 de 27,04 €

Valeur totale d'acquisition du foncier au bilan (principal + remploi) 90 000,00 €

Méthode 2 Par comparaison à la valeur des fonciers nus vendus à destination de parkings dans le bilan promoteur de l'aménageur

MIN Grille de vente SEMSAMAR et 2 actes de vente réalisés / m2
(a) Prix de vente / m2 des 40 parkings viabilisés du lot 10 (Phase 1) 94,97 €
(b) Quote part foncier nu (23,8% du bilan promoteur) 22,55 €

Valeur totale d'acquisition du foncier au bilan (principal + remploi) 75 062,21 €

avis domaines antérieurs		
PRINCIPAL	REMPLOI	TOTAL
341 152,00 €		341 152,00 €
soit / m2 102,51 €	soit / m2 - €	soit / m2 102,51 €

avisi mars 2017

suivant évaluation des domaines du 15 mars 2017
341 152 € que la Ville du Moule a inscrit à son budget 2018
(a négocier base OAP, et destination Pk, méthode calcul)

VILLE DU MOULE : LA BAIE
MONTANT DES INDEMNITES
FONCIER PRIVE NECESSAIRE A L'OPERATION

Note d'appréciation sommaire (mai 19/12/2022)

SECTION	REFERENCE	SURFACES (M2)	A ACQUERIR	PROPRIETAIRES	PRINCIPAL	REMPLOI	TOTAL
AL	551	1584	1584	SCI LES CARAIBES	?	?	min 34.000 euros max 93.0000 euros
							voir méthodes

avis domaines antérieurs			
PRINCIPAL	REMPLOI	TOTAL	
511 700,00 €	52 170,00 €	563 870,00 €	
soit / m2 323,04 €	soit / m2 32,94 €	soit / m2 355,98 €	

Négociation et proposition d'une compensation sous forme de dation en paiement pour deux lots du lotissement pour un coût par lot de 279 900 €
(à négocier base OAP, et destination base nautique, méthode calcul)

Méthode 1 Par comparaison à la valeur des fonciers nus dans le bilan promoteur de l'aménageur

MAX Voir Bilan Promoteur - valeur terrain nu = 23,8% du prix au m2 des fonciers cédés, ditto / m2
valeur moyenne de l'ensemble des fonciers
(a) 246,49 €
(b) Prix de vente moyen / m2 de terrain vendu
Quote part foncier nu (23,8% du bilan promoteur) 58,54 €

Valeur totale d'acquisition du foncier au bilan (principal + rempli) 92 728,68 €

Méthode 2 Par comparaison à la valeur d'acquisition du destinataire final de la parcelle (Foncière de La Baie) en vue d'y édifier le complexe Pullman et avec prise en compte des démolitions/Désamiantage nécessaires Hotel

MIN Voir actes de vente Foncière de la Baie (Hotel + Esplanade) / m2
(a) 518,31 €
(b) Prix de vente / m2 des terrains viabilisés vendus à FBRK 123,10 €
(c) Quote part foncier nu (23,8% du bilan promoteur) 101,36 €
Dédution démolition/désamiantage (devis BMJ 23/01/2018: 160.556 €) 21,74 €

Valeur totale d'acquisition de l'actif (foncier + immeuble à démolir / désamianter) au bilan (principal + rempli) 34 433,07 €

BILAN D'AMENAGEMENT PRESQU'ILE ROYAL KEY AU MOULE

Note d'appréciation sommaire (màj 19/12/2022)

	HT
. Acquisition du terrain	3 279 371
. Acquisition des SCA	787 748
. Frais d'acte notarié	66 859
. Travaux infrastructure, démolition, désamiantage, Concessionnaires... + participation renforcement réseau (nov 2021)	8 358 053
. Taxes foncières	112 617
. Honoraires etude préalable, maîtrise d'oeuvre conception, maître d'oeuvre réalisation, AMO, conduite d'opération, SPS, CT, Assurances, GFA, publicité...	4 801 464

TOTAL	17 406 112
--------------	-------------------

19%	24%	Part correspondant à la valeur d'acquisition du foncier brut dans le
5%		
0%		
48%		
1%		
28%		

100%

VENTILATION BILAN AMENAGEMENT PRESQU'ILE ROYAL KEY AU MOULE - PAR LOT AVEC SURFACES & PRIX DE VENTE

Note d'appréciation sommaire (mai 19/12/2022)

FA	SECTEUR DE PROJET	VOCATION DU SECTEUR	DESIGNATION	ZONAGE	SP estimée	Surface parcelle en m2	Valeurs réelles de cession des fonciers viabilisés			
							Prix de vente	Prix de vente à la SP Estimé	Prix de vente à la surface de la parcelle	
Phase 2	Lot 2.1		ATLANTIC WAVE	Habitat	200,00	739				
Phase 2	Lot 2.2		ATLANTIC WAVE	Habitat	200,00	733				
Phase 2	Lot 2.3		ATLANTIC WAVE	Habitat	200,00	742				
Phase 2	Lot 2.4		ATLANTIC WAVE	Habitat	200,00	741				
Phase 2	Lot 2.5		ATLANTIC WAVE	Habitat	200,00	746				
Phase 2	Lot 2.6		ATLANTIC WAVE	Habitat	200,00	711				
Phase 2	Lot 2.7		ATLANTIC WAVE	Habitat	200,00	931				
Phase 2	Lot 2.8		ATLANTIC WAVE	Habitat	200,00	859				
Phase 2	Lot 2.9		ATLANTIC WAVE	Habitat	200,00	642				
Phase 2	Lot 2.10		ATLANTIC WAVE	Habitat	200,00	639				
Phase 2	Lot 2.11		ATLANTIC WAVE	Habitat	200,00	684				
Phase 2	Lot 2.12		ATLANTIC WAVE	Habitat	200,00	640				
Phase 2	Lot 2.13		ATLANTIC WAVE	Habitat	200,00	705				
Phase 2	Lot 2.14		ATLANTIC WAVE	Habitat	200,00	713				
Phase 3	lot 2	COMPLEXE THALASSO	BALNEO	Tourisme	10 308,00	9 875	5 684 590,0 €	551,5 €	575,7 €	
Phase 3	lot 3	RESIDENCE HOTELIERE	OR BLEU	Tourisme	1 030,00	4 102	1 130 000,0 €	1 097,1 €	275,5 €	
Phase 3	lots 4 et 5	HABITAT COLLECTIF	BAY TOWER	Habitat	4 658,80	1 939	2 342 526,9 €	468,2 €	1 208,1 €	
Phase 4	lots 4 et 6	COMMERCES	BAY TOWER	Tourisme	344,00					
Phase 3	lot 6	LOGTS ETAGE	MANGROVE GALLERY Bât 1	Habitat	1 425,00	1 035	649 739,0 €	456,0 €	627,5 €	
Phase 3	lot 7	MALL COMMERCIAL	MANGROVE GALLERY Bât 1	Tourisme	4 158,00	6 303	1 887 000,0 €	453,8 €	299,4 €	
Phase 3	lot 8	MALL COMMERCIAL	MANGROVE GALLERY Bât 2	Tourisme	500	1 777	354 746,0 €	709,3 €	199,6 €	
Phase 3	lot 1	RESIDENCE DE TOURSIME	CORAIL	Habitat						
		Eplanade		Tourisme						
Phase 1	lot 1 et 2 et 3		17 COCONUT GROVE	Habitat indiv en bande	1 407,60	2 374	765 553,0 €	543,9 €	322,5 €	
Phase 1	lot 4		24 OCEAN FRONT	Habitat collectif	853,00	807	716 704,0 €	840,2 €	888,1 €	
Phase 1	lot 5		24 BLUE ISLAND	Habitat collectif	759,00	700	569 699,0 €	750,6 €	813,9 €	
Phase 1	lot 6		18 CORAL BAY	Habitat collectif	1 017,30	731	704 336,0 €	692,4 €	963,5 €	
Phase 1	lot 7		18 ATLANTIS BAY	Habitat collectif	1 062,00	801	586 896,0 €	552,6 €	732,7 €	
Phase 1	lot 10		PARKING (40)	Parking	400,00	1 053	100 000,0 €	250,0 €	95,0 €	
Phase 1 2 3	Espaces verts, voiries, trottoirs				0	28895	- €			
TOTAL							17 406 113 €	566,6 €	246,5 €	58,5 €

Synthèse Vente FBKK (lots 1 et 2 - Phase 3)	Prix de vente à la surface de la parcelle	518,3 €	Prorata de la valeur d'acquisition du foncier brut (23,8% - voir bilan)	123,1 €
Hotel +Eplanade				

SP Surface vente du bilan
Pas d'informations car déposé par les clients