



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 29 OCTOBRE 2021

L'an deux mille vingt et un le vendredi 29 du mois d'Octobre à seize heures et quarante minutes, les membres du conseil municipal, dûment convoqués le jeudi 21 Octobre 2021, 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, Jean ANZALA, Betty ARMOUGOM, Pierre PORLON, Marie-Michelle HILDEBERT, Marcelin CHINGAN, Sylvia SERMANSON, Michel SURET, Rose-Marie LOQUES, Bernard SAINT-JULIEN, Thierry FULBERT, Eveline CLOTILDE, José OUANA, Nadia OUJAGIR, Joseph HILL, Gina THOMAR, Alina GORDON, Sandra SERMANSON, Daniel DULAC, Seetha DOULAYRAM, Justine BENIN, Pinchard DEROS, Ingrid FOSTIN, Yvane RHINAN, Patrick PELAGE

*Etaient absents* : MM : Grégory MANICOM, Jacques RAMAYE, Jérôme CHOUNI, Marie-Alice RUSCADE, Annick CARMONT

*Etaient représentés* : MM : Elsa SUARES (Gabrielle LOUIS-CARABIN), Rosette GRADEL (Marcelin CHINGAN), Bernard RAYAPIN (Ingrid FOSTIN), Hermann SAINT-JULIEN (Yvane RHINAN).

*Etait absent excusé* : M. Marie-Joël TAVARS

Membres en exercice :	Membres présents :	Membres Représentés :	Absent Excusé :	Absents :
35	25	04	01	05

*Le quorum étant atteint, vingt-cinq (25) Conseillers étant présents, quatre (04) représentés, un (01) absent excusé et cinq (05) 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.*

*Déclaration d'utilité publique parcelle AL 551*

*12/DCM2021/108*

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code de l'expropriation,

Considérant que la Ville du Moule a manifesté la volonté de mettre en œuvre les orientations de son Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) dans le cadre de son plan local d'urbanisme(PLU).

Considérant que parmi celles-ci, figure le développement de l'économie touristique, à savoir :

- Réinvestir les sites de tourisme balnéaire et créer un réseau d'accueil et d'activités ;
- Restructurer les sites hôteliers comme « les Alizés », « Royal Caraïbes ».

Considérant que le choix s'est donc porté sur l'ancien hôtel « Royal Caraïbes » (ex-Copatel) à la Baie du Moule, avec la SEMSAMAR, qui a lancé un projet immobilier touristique et économique avec un secteur d'opérations touristiques, un secteur d'opérations d'habitations résidentielles individuelles et collectives, un secteur de services et d'animation et le projet important de la construction du centre de balnéothérapie et de son hôtel.

Considérant que la SEMSAMAR, en accord avec la Ville du Moule et l'appui de la Région Guadeloupe engagent ce projet touristique structurant pour la Guadeloupe du fait de sa volumétrie et son rayonnement.

Considérant que la SEMSAMAR a fait l'acquisition du foncier à 80 % et qu'il reste toujours à acquérir deux parcelles, parties intégrantes du projet dont la parcelle :

- AL 551 : 15 a 84 ca, soit, 1584 mètres carrés, propriété de la SCI LES CARAIBES, gérant M. Laurin JASAWANT, pour la construction du centre de balnéothérapie et son hôtel, équipement majeur.

Considérant que dans sa séance du 10 avril 2017, le Conseil Municipal avait délibéré en vue d'autoriser Madame le Maire à solliciter de Monsieur le préfet de faire déclarer ce projet d'intérêt général et d'utilité publique, permettant par la suite de pouvoir disposer de la maîtrise foncière des terrains indispensables à la réalisation de l'aménagement de « Royal Key ».

Considérant que le dossier n'a pas été transmis au préfet, la collectivité et la SEMSAMAR ayant privilégié de parfaire un calendrier d'avancement du projet, de mettre en place les structures juridiques, d'obtenir les financements nécessaires.

Considérant que depuis, des avancées notoires ont été constatées :

Réalisation de résidences en accession et en location, des commerces, du lotissement, de la passerelle du parcours paysager, ainsi que l'entrée principale du site.

Considérant qu'en ce qui concerne le centre de balnéothérapie :

- 17 novembre 2017 : Création de la SAS FONCIERE DOMAINE DE LA BAIE RK pour le portage de l'investissement du centre balnéothérapie/hôtel, dont la présidence anciennement SEMSAMAR est depuis 2019 assurée par la SEM PATRIMONIALE REGION GUADELOUPE, qui en juillet 2019 a acté la reprise du projet.

- Dès 2017, le Président de la Région a manifesté son intérêt pour la création de ce centre en partenariat avec la Ville du Moule, qui présente un intérêt indéniable pour l'industrie touristique de la Guadeloupe, atout complémentaire dans l'offre existante et montée en gamme de la destination Guadeloupe, objectif que s'est fixé l'exécutif régional, créateur d'emplois. Cette volonté se confirme par la mobilisation de fonds européens (FEDER) et de fonds régionaux pour le financement de ce projet à hauteur de 13 M€.

- Ouverture du capital de la SAS FONCIERE DOMAINE DE LA BAIE RK à d'autres actionnaires, progressive depuis 2018, au FIRG (Fonds d'Investissement Régional de la Guadeloupe), la CRP BTP (Caisse Régionale de Prévoyance du bâtiment et des travaux publics), à la SAS RKWR, (Société par Action Simplifiée Royal Key Wellness Resort) qui sera la société d'exploitation par un bail de longue durée, la CRCAMG (Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Guadeloupe) par sa filiale la SASX A948, à la SCI Les Terrasses de Bois Jolan, et à la SEM Patrimoniale Région Guadeloupe.

Considérant qu'ainsi, la participation de deux SEM, d'établissements financiers et d'investisseurs institutionnels et de privés, montre bien l'intérêt porté à ce projet de grande envergure dans le développement du tourisme de la Guadeloupe et d'intérêt général, qui permettra de créer à terme 200 emplois en phase de construction et plus de 150 emplois pérennes directs et indirects en phase d'exploitation.

Considérant que c'est ainsi que le 5 février 2021 a eu lieu la pose de la 1ere pierre de l'hôtel « Royal Key » sous l'enseigne « Pullman » avec contrat de gestion confié au groupe « Accor » en partenariat avec la SEM PATRIMONIALE REGION GUADELOUPE ; que le démarrage des travaux est imminent.

Considérant qu'à ce jour, les négociations n'ont pas abouti avec le propriétaire de la parcelle AL 551 en bordure immédiate de l'assiette foncière de la structure, en dépit des propositions qui lui ont été faites.

Considérant que la seule construction existante sur la parcelle AL 549, située pour l'essentiel en zone rouge, au regard du plan de prévention des risques naturels (« PPRN rouge »), est un bâtiment à l'abandon depuis plusieurs dizaines d'années qui devra faire l'objet d'une dépollution (désamiantage) avant toute démolition.

Considérant qu'il est donc nécessaire que la ville puisse parfaire la maîtrise foncière de la presqu'île de la Baie et reconquérir ce délaissé sur une frange littorale, en vue d'achever la requalification de cet espace indispensable au bon fonctionnement de l'hôtel « PULLMAN ».

Considérant que la Ville du Moule souhaite aboutir à la maîtrise foncière de ladite parcelle et mettre en œuvre une procédure d'expropriation par la conduite d'une enquête conjointe, à savoir :

- Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'intérêt général du projet ;
- Enquête parcellaire préalable à la cessibilité.

Considérant que l'utilité publique et l'intérêt général du projet se caractérisent par la valorisation et le développement touristique de la Ville du Moule, l'aménagement de zones ouvertes au public, l'ouverture du littoral, la promenade piétonne en continuité du boulevard maritime.

Considérant que l'objectif étant d'autoriser l'aboutissement de la procédure, la cession de gré à gré au bénéfice de la SEMSAMAR, aménageur de l'ensemble de la presqu'île de la Baie (au titre des permis d'aménager et de l'arrêté de vente par anticipation qui lui ont été délivrés par la Ville du Moule) conformément aux dispositions de l'article L. 411-1 du code de l'expropriation.

Considérant que les commissions « aménagement, urbanisme, environnement et transition énergétique » et « promotion et animation du territoire », réunies en formation jointe de façon ad-hoc, se sont prononcées favorablement sur ce point le 25 octobre 2021.

Considérant la présentation en séance de Monsieur Jean-Michel DAVEIRA, Directeur des territoires et des filières, des activités immobilières et commerciales au sein de la Société d'Economie Mixte de Saint-Martin (SEMSAMAR)

*Où le Maire en son exposé,  
Après discussion et échanges de vues,  
DÉCIDE A LA MAJORITE*

*Vote à scrutin public*

*Pour : 27*

*Contre : - 1 MM. Yvane RHINAN*

*Abstention : 1- MM. Marie-Michelle HILDEBERT*

**Article 1<sup>er</sup>** : D'approuver le principe du recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique pour l'acquisition de la parcelle AL 551 de 15 a 84 ca, soit 1584 mètres carrés, propriété de la SCI LES CARAIBES en ce qu'elle est indispensable à la construction du centre de balnéothérapie, projet touristique conduit en partenariat entre la VILLE DU MOULE, la REGION GUADELOUPE, la SEMSAMAR et la SEM PATRIMONIALE.

**Article 2** : D'autoriser Madame le Maire à solliciter de Monsieur le préfet, par la conduite d'une enquête conjointe, à savoir :

- Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'intérêt général du projet ;
- Enquête parcellaire préalable à la cessibilité en vue de l'acquisition par expropriation de la parcelle AL 551 de 15 ares 84 ca, soit 1584 mètres carrés, propriété de la SCI LES CARAIBES

**Article 3** : D'autoriser Madame le Maire à solliciter du préfet le bénéfice de l'expropriation en vue de la cession de la parcelle AL 551 au profit de la SEMSAMAR, aménageur, en application de l'article L. 411-1 du code de l'expropriation.

**Article 4** : D'autoriser Madame le Maire à signer tout document relatif à cette affaire.



**Article 5** : Le Maire et le Directeur Général des Services, sont responsables, 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](http://www.telerecours.fr)).

Fait à Le Moule, le 29 Octobre 2021

**Pour extrait conforme**

**Le Maire,**

**Gabrielle LOUIS-CARABIN**