

NOTICE EXPLICATIVE

EXPROPRIATION EN VUE DE LA CESSION DE LA PARCELLE AL 551, 550 ET 1727 AU PROFIT DE LA SEM PATRIMONIALE

I - OBJET DE L'OPERATION – OPPORTUNITE DU PROJET - INDICATION DE L'INSERTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE A L'OPERATION

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). Lesdites orientations portent notamment sur le développement de l'économie touristique, soit :

- Ouvrir la ville vers la mer
- Renforcer l'identité maritime des habitants du Moule
- Prolonger la continuité littorale de manière s'équencée
- Conforter le dynamisme économique du centre-ville (tourisme, activités nautiques, etc)

Cela a notamment trait aux objectifs de :

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

Avant 2011, la presqu'île de la Baie du Moule est sujet à un invraisemblable imbroglio foncier qui empêchait toute réhabilitation du site : le foncier était morcelé entre la Ville du Moule, des copropriétaires parfois non identifiés au sein de sociétés civiles d'attribution dont plusieurs étaient en redressement ou en liquidation judiciaire, et des propriétaires privés.

La presqu'île de la Baie du Moule était un champ de ruines après l'abandon de l'exploitation de l'hôtel Royal Caraïbes.

En 2011, la Ville du Moule a demandé à la SEMSAMAR de racheter le foncier qu'elle possédait sur la presqu'île de la Baie du Moule et de concevoir un projet d'aménagement global du site.

Entre 2011 et 2016, la SEMSAMAR lance des études pour déterminer le meilleur projet de réhabilitation du site et parallèlement, elle procède avec le soutien de la Commune du MOULE au rachat du foncier, parcelle par parcelle.

En 2016, les études ont conduit la SEMSAMAR et la Ville du Moule à opter pour la création sur le site du premier Complexe Hotel-Thalasso & Spa de la caraïbe.

Un plan d'aménagement global du site a été conçu sur la base de cette orientation. Il associe, d'une part, un espace dédié au logement et, d'autre part, un espace dédié à l'activité touristique autour de l'Hotel-Thalasso & Spa « Royal Key ».

Les tentatives de négociations pour l'acquisition des parcelles AL 551, 550 et 1727 de gré à gré avec le propriétaire ont échouées.

Voir 6 – Autres pièces

Tout d'abord, la parcelle AL 551 ; il s'agit d'un immeuble en ruine depuis 20 ans située en plein PPRN rouge à dépolluer (amiante) et à démolir.

Puis, la parcelle AL 550, il s'agit d'un foncier d'une superficie de 33 A 28 CA, sur laquelle sont érigées 4 maisons individuelles insalubres et non habitées. Elle est la propriété de l'EURL Le BUCHY en liquidation judiciaire.

Enfin, la parcelle AL 1727, nue de toute occupation, est un solde de la parcelle AL 549 après expropriation pour le giratoire qui doit être réalisés par le Conseil Régional. Elle est d'une superficie de 68A 56CA, propriété de la SCI JR INVESTISSEMENT, dont le gérant est M. Laurin JASAWANT., à la charge. Elle est dédiée à la réalisation d'aires stationnement et de parking.

En séance du 10 avril 2017, le Conseil municipal a délibéré en vue d'autoriser Madame le Maire à solliciter Monsieur le Préfet pour faire déclarer ce projet d'intérêt général et d'utilité publique, permettant par la suite de pouvoir disposer de la maîtrise confiée des terrains indispensables à la réalisation de l'aménagement du projet « Royal Key ».

Le dossier n'a pas été transmis au Préfet immédiatement et la SEMSAMAR a privilégié de parfaire le calendrier d'avancement du projet, de mettre en place des structures juridiques, et d'obtenir les financements nécessaires.

Le 5 février 2021 a eu lieu la pose de la première pierre du « **Wellness Center Resort & Spa Royal Key** » sous l'enseigne « Pullman » (contrat de franchise) et un contrat de gestion confié au groupe « Accor » en partenariat avec la SEM Patrimoniale Région Guadeloupe. Les travaux ont démarré ; l'Ordre de Service ayant été donné en novembre 2021 pour une mise en service fin 2023.

Voir 6 – Autres pièces

Par décision du 29 octobre 2021, les membres du Conseil municipal de la Ville du Moule ont approuvé le principe du recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique pour l'acquisition de la parcelle AL 551, indispensable à la construction du « **Wellness Center Resort & Spa Pullman Royal Key** », projet touristique élaboré en partenariat entre la Ville du Moule, la Région Guadeloupe, la SEMSAMAR et la SEM PATRIMONIALE. A cette fin, le Conseil a autorisé 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 de la Presqu'île de la Baie).

À cette fin, la SEMSAMAR a fait l'acquisition du foncier à concurrence de 80%. Trois parcelles faisant parties intégrantes du projet envisagé restent à acquérir soit les parcelles : AL 551 de 15a 84 CA, soit 1.584 m², propriété de la SCI Les Caraïbes, dont le gérant est Monsieur Laurin JASAWANT, pour la construction du « **Wellness Center Resort & Spa – Pullman Royal Key** », éléments essentiels du projet et les parcelles AL 550 et 1727 qui porteront les aires de stationnement et de parking au projet.

Depuis 2017, les tentatives de négociations pour l'acquisition de la parcelle AL 551 de gré à gré avec le propriétaire ont échouées.

De même les négociations ont échoué sur les parcelles AL 550 et 1727.

Par décision du 1^{er} décembre 2022, les membres du Conseil Municipal de la Ville du Moule ont approuvé le principe de recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique pour l'acquisition des

parcelles ALL 550, 551 et 1727, indispensable à la construction du « **Wellness Center Resort & Spa Pullman Royal Key** » et aux aires de stationnement et de parking du dit projet. A cette fin, le Conseil a autorisé Madame le Maire à solliciter du préfet le bénéfice de l'expropriation en vue de la cession des parcelles AL 550, 551 et 1727 au profit de la SEM PATRIMONIALE (aménageur de la Presqu'île de la Baie).

Voir 6 – Autres pièces

Tout d'abord, la parcelle AL 551, il s'agit d'un immeuble en ruine depuis 20 ans située au PPRN en zone rouge, à dépolluer (amiante) et à démolir.

Puis, la parcelle AL 550, il s'agit de 4 maisons insalubres et non habitée sur un foncier d'une superficie de 33 A 28 CA, propriété de l'EURL Le BUCHY en liquidation judiciaire.

Enfin, la parcelle AL 1727, nu de tout occupation est un solde de la parcelle AL 549, d'une superficie de 68A 56CA, propriété de la SCI JR INVESTISSEMENT, gérant M. Laurin JASAWANT, après expropriation pour le giratoire, à la charge du Conseil Régional, pour la réalisation d'aires stationnement et de parking.

Compte tenu de ce qu'aucun accord amiable n'a pu intervenir, une procédure d'expropriation doit pouvoir être mise en œuvre. C'est pourquoi il est nécessaire que les acquisitions ainsi que les travaux d'aménagements de ce projet soient au préalable, déclarés d'utilité publique.

Cette procédure implique deux phases distinctes :

1- la phase administrative : elle permet de constater l'utilité publique de l'opération, et de définir précisément les immeubles qui seront concernés par la procédure (enquête parcellaire),

2- la phase judiciaire : en cas d'échec des négociations amiables avec tout propriétaire ou bénéficiaire de droits réels, elle permet de saisir le juge de l'expropriation qui fixera le montant de l'indemnité à verser par l'expropriant. Le déroulement de la phase administrative suppose l'accomplissement d'une enquête d'utilité publique et d'une enquête parcellaire.

La DUP est prononcée, après enquête publique préalable, par un acte déclaratif d'utilité publique, acte par lequel la puissance publique affirme que la réalisation d'une opération présente un intérêt suffisant pour justifier l'expropriation de certains biens et droits réels immobiliers.

II – COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE.

La délibération sollicitant l'ouverture d'une enquête préalable à la D.U.P. est transmise au Préfet accompagnée d'un dossier composé selon les dispositions prévues à l'article R 112-4 du Code de l'Expropriation.

Ainsi, lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante en vue de travaux ou d'ouvrages, le dossier mis à l'enquête comprend :

- une notice explicative
- un plan de situation
- un plan général des travaux
- les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- une appréciation sommaire des dépenses.

En application de l'article R. 112-6, la notice explicative prévue aux articles R. 112-4 et R. 112-5 indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.

III – MENTIONS DES TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE

Les enquêtes publiques sont regroupées en deux catégories :

- à finalité environnementale, régie par les articles L 123-2 et suivants du Code de l'Environnement (opérations susceptibles d'affecter l'environnement) ;
- expropriation pour cause d'utilité publique en application de l'article L 110-1 du Code de l'Expropriation (procédure de droit commun).

Le projet n'est pas soumis à étude d'impact.

C'est pourquoi l'enquête préalable à déclaration d'utilité publique, objet du présent dossier, est organisée en vertu de l'article L110-1 alinéa 1 et dans les formes prévues par les articles R 112-1 et suivants du Code l'Expropriation.

Il est à noter que l'enquête parcellaire sera réalisée en même temps que l'enquête publique préalable à la D.U.P.

IV – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

La présente enquête porte sur l'utilité publique de l'acquisition des parcelles AL 550,551 et 1727 en ce qu'elles sont indispensables à la construction du « **Wellness Center Resort & Spa Pullman Royal Key** » et les aires de stationnement et parking du dits projet touristique d'importance conduit en partenariat entre la Ville du Moule, la Région Guadeloupe, la SEMSAMAR et la SEM PATRIMONIALE.

L'enquête publique préalable à la D.U.P est effectuée dans les conditions prévues aux articles R 112-8 et suivants du Code de l'Expropriation.

Rappelons que l'enquête préalable à la D.U.P. vise à :

- préciser au public le projet avec les conditions de son intégration dans le milieu d'accueil ;

- permettre au plus grand nombre possible de personnes de faire connaître leurs remarques et d'exprimer leur avis sur le projet ;
- apporter des éléments d'information qui pourraient être mal connus et qui seront utiles à l'appréciation exacte de l'utilité publique du projet ;
- associer, grâce à cette enquête, les citoyens à la décision administrative.

A l'issue de la procédure, l'opération sera déclarée d'utilité publique si les atteintes à la propriété privée, les coûts financiers et éventuellement les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt général qu'elle présente.

L'organisation et le déroulement de l'enquête s'effectuent de la manière suivante :

- désignation du commissaire-enquêteur (ou d'une commission d'enquête) par le Président du Tribunal Administratif (T.A.)
- vérification par le commissaire-enquêteur ou par le président de la commission d'enquête de l'absence de lacunes sérieuses et significatives dans le dossier soumis à enquête publique. Le cas échéant, il en informe le maître d'ouvrage et le tribunal administratif ;
- organisation de l'enquête par le préfet, après consultation du commissaire-enquêteur ou du président de la commission d'enquête, par arrêté préfectoral précisant conformément à l'article R112-12 du Code de l'Expropriation : → l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée ; → les heures et lieux où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet ; → le lieu où siègera le commissaire-enquêteur ou la commission d'enquête ; → éventuellement l'adresse d'un site internet sur lequel les informations relatives à l'enquête pourront être consultées ;
- publication de l'avis d'enquête organisée par le préfet : en application de l'article R112-14, l'avis informant le public de l'ouverture de l'enquête est publié dans deux journaux locaux diffusés dans le département : → huit jours au moins avant le début de l'enquête ; → et rappelé dans les huit premiers jours suivant le début de celle-ci ;

Cet avis est également rendu public par voie d'affiches et éventuellement par tous autres procédés sur le territoire de la commune concerné par l'opération ;

* réalisation de l'enquête, dont la durée ne peut être inférieure à 15 jours (R112-12) : • → pendant la durée de l'enquête, les observations sur l'utilité publique de l'opération peuvent être consignées par toute personne intéressée, directement sur les registres d'enquête, ou adressées par correspondance au commissaire-enquêteur ou au président de la commission d'enquête ;

* clôture de l'enquête : → effectuée par le préfet conformément à l'article R112-18, à l'expiration du délai fixé par l'arrêté prévu au R112-12 ; → élaboration du rapport d'enquête : en application de l'article R112-19, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rédige un rapport énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée ;

Les opérations de clôture prévues aux articles R112-18 et R112-19 sont terminées dans un délai d'un mois à compter de la date d'expiration du délai d'enquête ;

- En application de l'article L121-2, l'acte déclarant l'utilité publique intervient au plus tard un an après la clôture de l'enquête publique. Cet acte précise également le délai accordé pour réaliser l'expropriation. Il ne peut excéder cinq ans si la déclaration d'utilité publique n'est pas prononcée par décret en Conseil d'État.

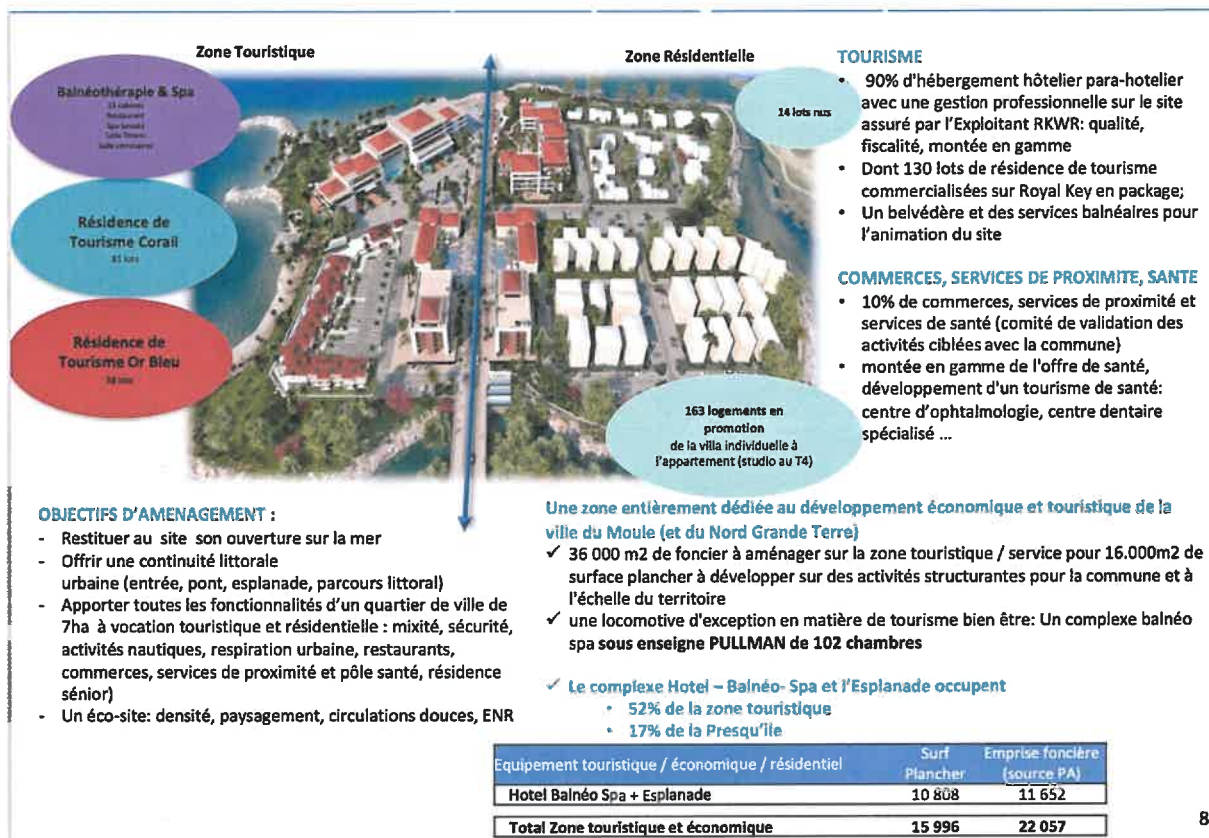
V- JUSTIFICATION DU CARACTÈRE D'UTILITÉ PUBLIQUE DE L'OPÉRATION – RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET SOUMIS A ENQUETE EST RETENU

- Les enjeux du projet

L'objectif est d'autoriser l'aboutissement de la procédure, au bénéfice de la SEM PATRIMONIALE, aménageur de l'ensemble de la Presqu'île de la Baie (au titre du 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.

L'enjeu est de supprimer un bâti en ruine depuis 20 ans sur AL 551 situé en zone rouge du PPRN, polluer à l'amiante, dont le maintien est incompatible avec une zone touristique requalifiée, notamment en bordure immédiate d'un hôtel PULLMAN (groupe ACCOR).

Mais aussi de supprimer à proximité du projet d'hôtel, les maisons insalubres de la parcelle AL 550 pour y réaliser les aires de stationnement et des parkings comme sur la AL 1727.



Voir 2 - Annexes relatives au Plan de situation

Voir 3 - Annexes relatives au Plan général de travaux

Immeuble en ruine sur la parcelle AL 551



Plan VRD de l'hotel (PC)



Incompatible avec une zone touristique requalifiée, notamment avec un hotel PULLMAN (Accor)

Immeuble en ruine sur la parcelle AL 551



Plan masse de l'hotel (PC)



Incompatible avec une zone touristique requalifiée, notamment avec un hotel PULLMAN (Accor)

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 existant et montée en gamme de la destination Guadeloupe, objectif que s'était 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 13M€.

Le 17 novembre 2017, la SAS FONCIERE DOMAINE DE LA BAIE RK a été créée 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.

Le capital de la SAS FONCIERE DOMAINE DE LA BAIE RK a été ouvert à d'autres actionnaires, depuis 2018 dont :

- Le FIRG (Fonds d'Investissement Régional de la Guadeloupe)
- La CRP BTP (Caisse Régionale de Prévoyance du bâtiment et des travaux publics)
- La SAS RKWR (Société par Action Simplifiée Royal Key Wellness Resort)
- La CRCAMG (Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Guadeloupe) par la filiale la SASX A948
- La SCI Les Terrasses de Bois Jolan
- La SEM Patrimoniale Région Guadeloupe

La participation de deux SEM, d'établissements financiers et d'investisseurs institutionnels et de privés montre à suffisance 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.

Le Royal Rey s'inscrit dans la « séquence 3 » du PADD du Moule, dans la stratégie touristique de la Commune et de la Région Guadeloupe. Et le Royal Key est un élément dynamisant dans l'éligibilité de la ville du Moule au projet Petite Ville de Demain.

Voir 6 – Autres pièces

La lecture combinée des éléments susmentionnés illustre l'impossibilité de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation des parcelles AL 550, 551 et 1727 et justifie le caractère d'utilité publique de l'opération.

Compte tenu des enjeux des présentes, figurent en annexe, les courriers de la SEM Patrimoniale (Présidente de la Foncière Domaine de la Baie RK qui porte les murs du Complexe et Promoteur des résidences de tourisme Corail et l'Or Bleu) et de la SAS Royal Key Wellness Resort (RKWR), société en charge de l'exploitation :

- Du Pullman Wellness Resort & Spa
- Des deux résidences d'hébergement saisonnier (84 appartements de tourisme Corail et 10 villas de tourisme L'Or Bleu)
- De l'Esplanade, véritable lieu de déambulation et d'animation touristique

Ces courriers mettent en exergue que :

- « Il est indispensable à la viabilité du projet que la maîtrise foncière par la commune de ces deux parcelles aboutisse car elles sont stratégiques et vitales pour les prochaines étapes devant aboutir à la mise en service de l'ensemble de l'ensemble des bâtiments et ouvrages fin 2023 »
- « La SAS FONCIERE DE LA BAIE RK et la SAS RKWR ont engagé leur crédibilité vis à vis du groupe Accor qui a choisi de revenir en Guadeloupe, après des années d'absence, par l'entremise du projet de Royal Key »
- « Un hôtel Pullman jouxtant les ruines existantes sur la parcelle AL 551 est inenvisageable, de même que les résidences Corail et l'Or Bleu qui perdraient toute attractivité »
- « La parcelle AL 549 quant à elle, est essentielle afin de disposer du nombre de places de parking nécessaires à un complexe Pullman et 2 résidences touristiques dimensionnés pour recevoir près de 12.000 clients par an. Sans ces parkings complémentaires sur AL 549 le projet n'existe plus (autorisations d'urbanisme, cahier des charges Accor, capacité d'accueil réelle, ...) »
- « Le maintien des parcelles AL 549, AL 550 et AL 551 en l'état remettrait non seulement en cause l'aménagement du projet et de fait, le contrat signé avec le premier groupe hôtelier mondiale, mais rendrait périlleuse toute fluidité de circulation et d'accès vers ce nouveau poumon économique de la ville »

Voir 6 – Autres pièces

- les objectifs et les orientations du projet

Les objectifs d'aménagement du projet s'inscrivent dans le PADD de la ville du Moule, à savoir :

- restituer au site son ouverture sur la mer
- offrir une continuité littorale urbaine (entrée, pont, esplanade, parcours littoral)
- apporter toutes les fonctionnalités d'un quartier de ville de 7ha à vocation touristique et résidentielle : mixité, sécurité, activités nautiques, respiration urbaine, restaurants, commerces, service de proximité et pôle santé, résidence sénior)
- un éco-site : densité, paysagement, circulations douces, ENR.

Une zone touristique composée :

- d'un hôtel 4 étoiles de 102 chambres exploité sous l'enseigne PULLMAN avec ses 2 restaurants, son bar, sa salle fitness, ses salles de réunion/séminaires
- une résidence de tourisme Corail comprenant 81 lits,
- une résidence de tourisme Or Bleu de 10 villas T4

... portant ainsi la capacité d'accueil touristique à plus de 500 lits sur le site

Cette zone touristique est complétée par :

- Une zone commerciale, de services de proximité, santé,
- Une zone résidentielle comprenant 14 lots nus, et 163 logements (LLS, PSLA, promotion), de la villa à l'appartement (du studio au T4)

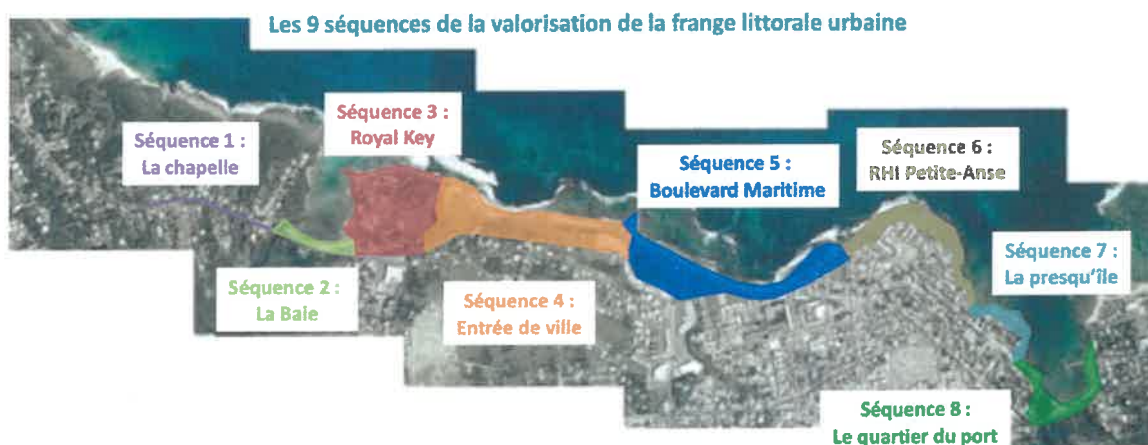
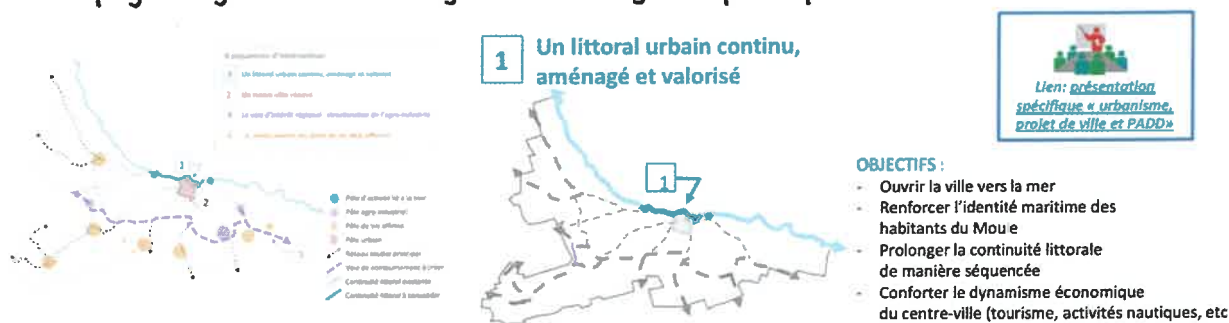
L'investissement global porte sur 120.000.000 d'euros dont 70.000.000 euros pour le complexe Pullman et les résidences touristiques et 50.000.000 euros pour la réalisation de la zone commerciale et résidentielle, avec des impacts positifs, forts et durables pour la commune du MOULE et le Nord Grande-Terre :

- Une offre de logements diversifiés après près de 500 logements créés
 - o 250 lots résidentiels/commerces/services avec mixité maîtrisée : locatif, location-accession, promotion clé en main de standing, lots à bâtir de luxe
 - o 220 lots d'hébergements touristiques sous différentes formes pour plus de 500 lits: hôtel/ résidence de tourisme/villas
- Une relance économique basée sur le tourisme :
 - o 12.000 clients par an dans le complexe Pullman et presque autant sur les 2 résidences touristiques
 - o Un hôtel 4 étoiles sous enseigne Accor – Pullman de 102 clés
 - o De nouveaux métiers liés au Wellness Center & Spa
- Des retombées fiscales importantes : 38 millions d'euros en 15 ans, soit 2.500.000 euros par an
- Des créations d'emplois :
 - o 230 emplois nouveaux en phase de construction,
 - o Près de 300 emplois pérennes en phase exploitation (dont 175 pour le volet hébergement/tourisme)

Ce projet s'inscrit dans la séquence 3 du PADD de la ville du MOULE quant à la valorisation de la frange littorale urbaine.

Et la promenade aménagée périphérique a d'ores été réalisée, permettant de relier le site au Square St Eloi et au Spot de Surf situé à l'Est de la Presqu'île, dans une véritable continuité littorale et balade paysagère, en cohérence avec le projet de Boucle Nord Grande Terre porté par la Communauté d'Agglomération du Nord Grande Terre.

« Un projet intégré dans une vision globale d'aménagement portée par la Ville du Moule »



La Presqu'île de la BAIE du MOULE fait partie intégrante du plan de valorisation et il n'est pas concevable d'exclure la parcelle AL 551 du projet d'aménagement.

Ce complexe hôtelier et touristique constituera un véritable lieu de vie à l'échelle des 7ha de la Presqu'île de la Baie et du Nord Grande Terre. Il deviendra rapidement le relai de croissance attendu par la commune (PADD) mais également par la Région Guadeloupe ; ce qui justifie largement sa reconnaissance d'utilité publique, comme en témoigne le volume d'investissements publics mis en œuvre car indispensables à son aboutissement et au bon fonctionnement du site :

- Aides publiques (subvention et défiscalisation) apportées au Complexe hôtelier
- Rond-Point d'entrée, porté par la Région Guadeloupe
Voir 6 – Autres pièces
- Requalification de la plage de Baie porté par la Région Guadeloupe, via le projet Océan
Voir 6 – Autres pièces
- Financement du renforcement des réseaux
Voir 6 – Autres pièces

Une note de synthèse est fournie en annexe des présentes.

Voir 4 - Annexes relatives au Caractéristiques des ouvrages

VI – DEFINITION DU PERIMETRE DE LA DUP

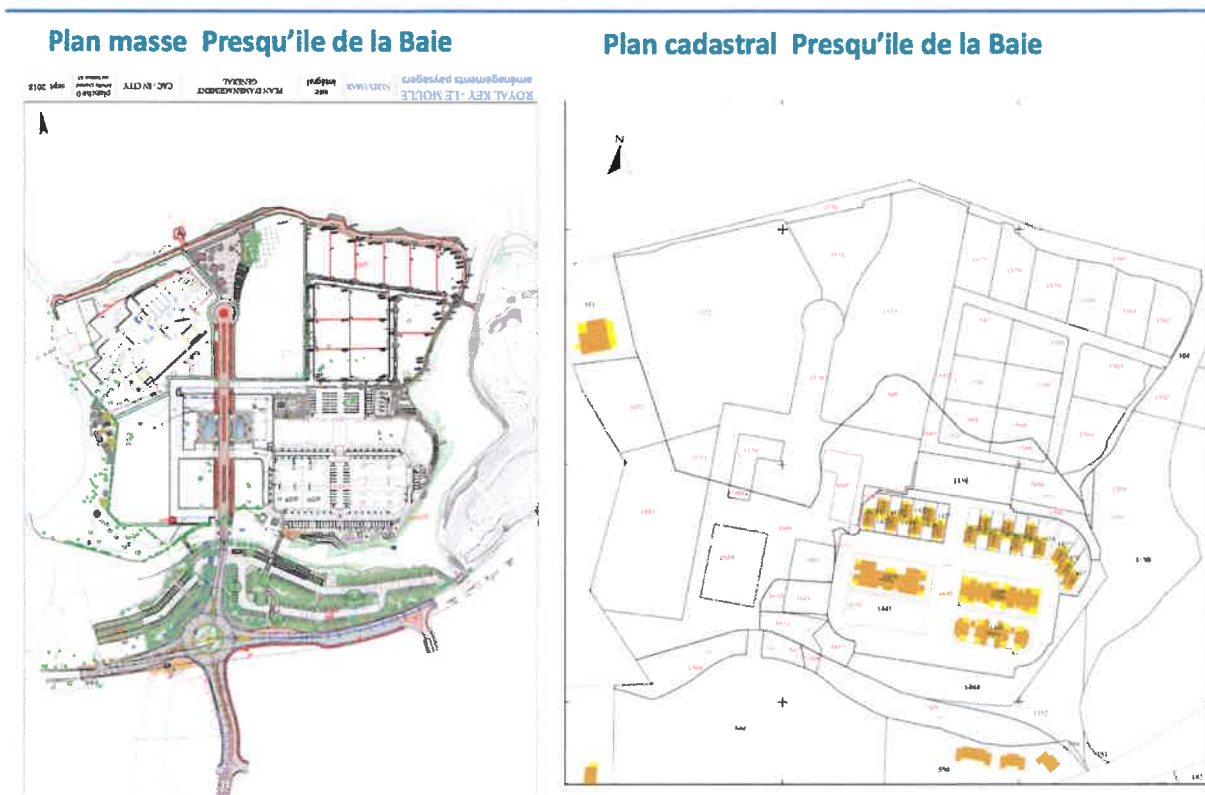
Le périmètre de la DUP vise exclusivement les parcelles AL 550, AL 551 et AL 1727.

Il convient néanmoins de préciser qu'il sera toujours possible à n'importe quel moment de la procédure d'expropriation, de parvenir à une cession amiable.

La parcelle AL 551 d'une superficie de 15a 84ca appartient à la SCI LES CARAIBES dont le siège social est à La BAIE 97160 LE MOULE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de POINTE-A-PITRE sous le n° 489 376 616 ayant pour gérant Monsieur Laurin JASAWANT

La parcelle AL 550, d'une superficie de 33 A 28 CA, propriété de l'EURL Le BUCHY en liquidation judiciaire ayant pour exécution de la vente du foncier l'étude PELLETIER & ASSOCIES MJ SELARL en la personne de maître Valentin PELLETIER 4, rue Manuel Résidence Le BELM 85035 La Roche sur Yon Cedex.

Et la parcelle AL 1727, solde de la parcelle AL 549, d'une superficie de 68A 56CA, propriété de la SCI JR INVESTISSEMENT, gérant M. Laurin JASAWANT.



Voir annexe n°4

Le maître d'ouvrage, lorsqu'il sera bénéficiaire de la DUP, recherchera prioritairement un accord amiable et il ne procédera à l'acquisition foncière par voie d'expropriation que dans l'hypothèse où aucun accord amiable ne pourra être trouvé.

VII – EVALUATION DU COUT DU FONCIER

A l'appui de la présente évaluation, les documents suivants sont transmis en annexe :

- Note d'appréciation sur le cout du foncier
Voir 5 - Annexes relatives à l'Appréciation sommaire
- Attestations de vente avec prix des fonciers de l'Hotel et de l'Esplanade cédés par la SEMSAMAR à la Foncière Domaine de la Baie RK
Voir 6 – Autres pièces
- Diagnostic amiante Thermodas du 02/01/2017
Voir 6 – Autres pièces
- Devis de BMJ du 23 janvier 2018 ; démolition et désamiantage (160.556 euros)
Voir 6 – Autres pièces

Il est proposé deux approches permettant de dégager une fourchette d'évaluation du prix au m² :

Méthode 1 : par comparaison à la valeur des fonciers nus dans le bilan promoteur de l'aménageur qui fait ressortir :

* un prix de vente moyen au m² de 246,49 euros

* une quote part du foncier par rapport aux investissements réalisés à 23,8% du bilan promoteur tel qu'il ressort sur la note ci-après

Le prix au m² ressort à 58,54 euros, soit pour une superficie de la parcelle AL 551 de 1.584 m², une évaluation à 92.727,36 euros.

Méthode 2 : par comparaison à la valeur d'acquisition du destinataire final de la parcelle en vue d'y édifier la complexe hôtelier PULLMAN mais avec prise en compte des travaux de démolition de la ruine occupant la parcelle AL 551 et le coût du désamiantage indispensable.

Le prix de vente ressort à 518,31 euros le m² viabilisés (pour les lots Hotel et Esplanade correspondant aux lots 1 & 2 de la phase 3), soit en ce qui concerne le seul foncier à 23,8 % du bilan promoteur tel qu'il ressort sur la note ci-après : 123,10 euros le m², de laquelle somme il convient de déduire le coût de la démolition et du désamiantage sur le fondement du devis BMJ du 23 janvier 2018 à hauteur de 160.556 euros.

Le prix au m² ressort à 21,74 euros soit pour une superficie de la parcelle AL 551 de 1.584 m², une évaluation à 34.436,16 euros

L'évaluation de la parcelle AL 551 doit être fixée entre ces deux valeurs. Il est proposé que cette approche évaluative soit également appliquée pour les parcelles AL 550 et AL 1727 comme précisé ci-dessous et en annexe.

BILAN D'AMENAGEMENT PRESQU'ILE ROYAL KEY AU MOULE

	HT
. Acquisition du terrain	3 279 371
. Acquisition des SCA	787 748
. Frais d'acte notarié	66 859
. Travaux infrastructure, démolition, désamantage, 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

Lot	N° de lot	NOM DU PROMOTEUR	NOM DU BÂTIMENT	NOM DE LA SOCIÉTÉ	N° de permis	Surface cadastrale (m²)	Valeur d'acquisition des biens en construction			Part de la valeur d'acquisition du terrain (Lot 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14)
							Prix de vente	Prix de vente à la m² (€)	Prix de vente à la surface de la parcelle	
Phase 2	Lot 2.1		ATLANTIC WAVE	Habitat	201,00	738	1 914 123,00 €	663,69 €	187,22 €	44,46 €
Phase 2	Lot 2.2		ATLANTIC WAVE	Habitat	201,00	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	859				
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 3	EDAPLENE THALASSIO	BALNEO	Tourisme	10 308,00	9 875	6 444 850,00 €	101,10 €	474,74 €	134,70 €
Phase 3	lot 4	RESIDENCE HOTELIERE	ON BEU	Tourisme	1 081,00	4 102	1 130 880,00 €	1 037,16 €	276,54 €	68,48 €
Phase 3	lot 4 et 5	HABITAT COLLECTIF	BAY TOWER	Habitat	4 454,00	1 939	4 454 000,00 €	444,74 €	1 204,14 €	294,94 €
Phase 3	lot 4 et 6	COMMERCES	BAY TOWER	Tourisme	344,00	1 939	2 342 526,90 €	444,74 €	1 204,14 €	294,94 €
Phase 3	lot 6	LOGETS ETAGE	MANGROVE GALLERY BAY 1	Habitat	1 421,00	1 035	6 49 739,00 €	474,00 €	427,84 €	146,10 €
Phase 3	lot 6	MALL COMMERCIAL	MANGROVE GALLERY BAY 2	Tourisme	1 421,00	1 035	6 49 739,00 €	474,00 €	427,84 €	146,10 €
Phase 3	lot 7	MALL COMMERCIAL	MANGROVE GALLERY BAY 2	Tourisme	4 154,00	5 303	1 887 000,00 €	452,84 €	200,42 €	71,24 €
Phase 3	lot 8	RESIDENCE DE TOURISME	COMAR	Habitat	4 154,00	5 303	1 887 000,00 €	452,84 €	200,42 €	71,24 €
Phase 3	lot 1	Equipement		Tourisme	500	1 777	338 740,00 €	748,15 €	199,44 €	47,48 €
Phase 1	lot 1 et 2 et 3	ST JOSEPH'S GIMNASE	ST JOSEPH'S GIMNASE	Habitat individuel	1 467,00	2 376	761 957,00 €	543,92 €	322,00 €	76,48 €
Phase 1	lot 4	ST JOSEPH'S GIMNASE	ST JOSEPH'S GIMNASE	Habitat individuel	918,00	807	714 708,00 €	848,70 €	848,70 €	210,90 €
Phase 1	lot 5	ST JOSEPH'S GIMNASE	ST JOSEPH'S GIMNASE	Habitat individuel	718,00	700	540 000,00 €	751,42 €	811,80 €	199,90 €
Phase 1	lot 6	ST JOSEPH'S GIMNASE	ST JOSEPH'S GIMNASE	Habitat individuel	1 013,00	711	704 330,00 €	692,40 €	663,24 €	174,84 €
Phase 1	lot 7	ST JOSEPH'S GIMNASE	ST JOSEPH'S GIMNASE	Habitat individuel	1 050,00	801	666 000,00 €	631,40 €	710,14 €	174,84 €
Phase 1	lot 10	ST JOSEPH'S GIMNASE	ST JOSEPH'S GIMNASE	Habitat individuel	400,00	1 051	100 000,00 €	250,00 €	60,00 €	13,40 €
Phase 1 2 3	Equipement verts, voiries, trottoirs				0	2895	-	-	-	-
TOTAL					36 723	70 617	17 406 112 €	563,6 €	246,5 €	58,6 €

Surface totale (lot 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14)	Prix de vente à la surface de la parcelle	Part de la valeur d'acquisition du terrain (Lot 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14)
Habitat + Equipement	518,46	123,10 €

SP Surface venue du bilan
Part d'information car déposée par les clients

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

SECTION	REFERENCE	SURFACES (M2)	A ACQUERIR	PROPRIETAIRES	PRINCIPAL	REMPLOI	TOTAL
AL	551	1584	1584	SCI LES CARAIRES	?	?	min 34.000 euros max 93.000 euros voir méthodes

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, dito valeur moyenne de l'ensemble des fonciers	/ m2
(a)	Prix de vente moyen / m2 de terrain vendu	246,49 €
(b)	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)	Prix de vente / m2 des terrains viabilisés vendus à FBRK	518,31 €
(b)	Quote part foncier nu (23,8% du bilan promoteur)	123,10 €
(c)	Déduction démolition/désamiantage (devis BMJ 23/01/2018: 160.556 €)	101,36 € 21,74 €
	Valeur totale d'acquisition de l'actif (foncier + immeuble à démolir / désamianter) au bilan (principal + rempli)	34 433,07 €

Parcelle AL 550

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

Note d'appréciation sommaire (mai 19/12/2021)

SECTION	REFERENCE	SURFACES (M2)	A ACQUERIR	PROPRIETAIRES	PRINCIPAL	REMPLOI	TOTAL
AL	550	3326	3326	EURLE LE BUCHY	?	?	min 75.000 euros max 90.000 euros voir méthodes

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

saillant évaluation des domaines du 15 mars 2017
341 152 € que la Ville du Moule a inscrit à son budget 2018
(à négocier base DAP, et destination Px, 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	27,04 €
	Valeur totale d'acquisition du foncier au bilan (principal + rempli)	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 + rempli)	75 062,21 €

Parcelle AL 1727

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

Note d'appréciation sommaire (m2) 18/12/2022

SECTION	REFERENCE	SURFACES (M2)	A ACQUERIR	PROPRIETAIRES	PRINCIPAL	REMPLI	TOTAL
AL	1747 (ex AL549)	9626	6664	SCI JR INVESTISSEMENT	?	?	min 155.000 euros max 187.0000 euros soit 187.0000

avis domaniale antérieure

avis domaniale		
PRINCIPAL	REMPLI	TOTAL
1 043 328,00 €		1 043 328,00 €
soit / m2 152,00 €	soit / m2 - €	soit / m2 152,00 €

avis 2017

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

90 000,00 €
27,27 €

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

estimation évaluation des domaines du 22 mai 2017
135,20 €/M2 soit 1 043 328 €
(à majorer base OAP, et destination PK, méthode calcul)

L'enquête parcellaire (art. L 132-1 à L 132-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

Le Préfet détermine par arrêté de cessibilité, à l'issue de l'enquête parcellaire, la liste des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier.

Le présent dossier constitue le dossier d'enquête parcellaire concernant les parcelles ou emprises de terrain à acquérir sur le territoire de la Commune du MOULE.

Cette enquête permet d'identifier le propriétaire du bien concerné et d'obtenir les renseignements relatifs à son identité. Elle permet au propriétaire de vérifier l'exactitude des informations à la disposition de l'administration relatives au bien et au bénéficiaire de l'indemnisation.

Ce dossier est adressé au Préfet. Un arrêté préfectoral ouvre cette enquête qui fait l'objet d'une publicité préalable. Le Préfet désigne, par arrêté, un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête.

Cette enquête a pour objectif de procéder contradictoirement à la détermination de la parcelle à exproprier.

Le dossier d'enquête parcellaire contient : - une notice explicative ; - les plans parcellaires des terrains et bâtiments impactés par le projet par un géomètre expert ; - les états parcellaires comprenant la liste des propriétaires établie à l'aide des documents cadastraux et hypothécaires ou par tous autres moyens.

Ainsi pour chaque parcelle impactée par l'opération, il a été prévu :

- un plan de situation générale : Le plan de situation permet de repérer chaque parcelle concernée dans son environnement proche, tout en visualisant le périmètre du projet. Le plan de situation contient une vue aérienne, deux vues obliques et un extrait du fond de plan cadastral identifiant la parcelle par un numéro et une section.

- un plan cadastral et vue aérienne: Le plan de situation permet de repérer chaque parcelle concernée sur une superposition cadastrale. Le plan de situation contient une vue aérienne, et un extrait du fond de plan cadastral identifiant la parcelle par un numéro et une section.

Le déroulement de l'enquête (art. R.131-1 à R.131-2 puis 131-4 à 131-9 suivants du code de l'expropriation) :

La durée minimum d'une enquête parcellaire est de 15 jours. Des affiches sont apposées dans les communes concernées et un avis est inséré dans des journaux diffusés dans le Département de l'Essonne.

Une notification individuelle du dépôt du dossier, à la mairie de chaque commune, est faite, à chacun des propriétaires concernés par recommandé avec demande d'avis de réception.

En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui fait afficher l'une d'entre elles (art R.131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique). Il convient de préciser que les propriétaires sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité (art R.131-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

A cet effet, le courrier de notification qui est adressé à chaque propriétaire contient une feuille de renseignements qui doit être complétée et retournée.

Pendant le déroulement de l'enquête, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les personnes intéressées sur le registre d'enquête parcellaire. Ces observations peuvent également être adressées par écrit, au maire, qui les joint au registre (art R.131-8 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique). A l'expiration de l'enquête, les registres sont adressés, dans les 24 heures, par le maire au commissaire enquêteur. Ce dernier donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés (art R.131-9 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes personnes susceptibles de l'éclairer. Le commissaire enquêteur ou le Président de la Commission d'Enquête transmet le dossier au Préfet. Par la suite, au vu du procès-verbal et des documents qui y sont annexés, le Préfet par arrêté, déclare cessibles les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire : c'est l'arrêté de cessibilité. Cet acte détermine la liste des parcelles ou emprises de terrain ou des droits immobiliers à exproprier. A défaut d'accord amiable avec les propriétaires concernés, le transfert de propriété est prononcé par une ordonnance d'expropriation et le montant des indemnités est fixé par le juge de l'expropriation.

