Dossier n°E25000001 / 97

ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP) ET PARCELLAIRE AU PROJET DE RECYCLAGE IMMOBILIER POUR LA CRÉATION DE RÉSERVES FONCIÈRES SUR LE SECTEUR « ARC OUEST » ET LE SECTEUR « CAZOTTE » SITUES AU CENTRE-VILLE DE FORT-DE-FRANCE, PORTE PAR LA SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT ET D'ÉQUIPEMENT DE LA MARTINIQUE (SOAME)

RAPPORT D'ENQUÊTE

Commissaire enquêteur : Léon-Michel AMATA

Juin 2025

SOMMAIRE

I- GENERALITES.....3

I-1 - LE PROJET.....3

I-2 - OBJET DE L'ENQUÊTE.....4

I-3 - LE CADRE JURIDIQUE.....5

I-4 - COMPOSITION DU DOSSIER.....5

II- ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....6

II-1 – ORGANISATION.....6

II-2 – DÉROULEMENT.....7

III- ANALYSE DES OBSERVATIONS 8

CONCLUSIONS ET AVIS

- SUR LE PROJET SOUMIS A DÉCLARATION PUBLIQUE.....12
- SUR L'ENQUÊTE PARCELLAIRE.....13

ANNEXES.....16

I- GENERALITES

La ville de Fort-de-France, située géographiquement dans la partie ouest de la Martinique, fait partie de la CACEM (Communauté d'Agglomération du Centre de la Martinique). Elle en constitue le pôle administratif, économique et portuaire ; elle héberge près de 21 % de la population de l'île et 52 % de celle de la CACEM.

Elle est confrontée à un besoin de diversification de l'offre de logements à travers une revitalisation du centre-ville et de certains quartiers dégradés. Cette nécessité est clairement explicitée dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville approuvé le 18 juillet 2023 dans sa partie relative aux enjeux d'ouverture du centre-ville, de renouvellement urbain et de l'adaptation de l'armature urbaine. La ville a ainsi adhéré au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et au dispositif opération programmée d'amélioration de l'habitation de renouvellement urbain et de restauration immobilière (OPAH-RU-RI) pour certaines zones de son territoire. C'est ainsi qu'en 2020 elle a passé avec plusieurs partenaires une convention cofinancée par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) portant sur un projet de renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU. En 1998 la ville a conclu avec la Société d'Économie Mixte d'Aménagement de Fort-de-France (SEMAFF), un traité de concession pour l'aménagement du centre-ville. La Société d'Aménagement et d'Équipement de la Martinique (SOAME) qui a remplacé la SEMAFF, a été chargée de la réalisation du programme pour le compte de la ville. C'est une société d'économie mixte (SEM) qui fait partie du réseau de la fédération des établissements publics locaux et de la fédération des SEM de la Caraïbe créée en 2022. Elle réalise des projets d'aménagement pour le compte des collectivités et établissements publics par le biais de concessions d'aménagement, de conventions de mandats ou de délégations de services publics. Elle intervient dans les domaines suivants : logement, transport, aménagement et renouvellement urbain, développement économique, gestion de services publics.

I-1 - LE PROJET

État des lieux

Le coeur de ville est aujourd'hui identifié comme un quartier prioritaire de la politique de la ville, laquelle est soumise à d'importants processus de transformation et de dégradation notamment dans les quartiers « Arc ouest » et « Îlot Cazotte ». Ces deux secteurs sont situés dans le périmètre du NPNRU et de l'OPAH-RU-RI précités. Tous les biens concernés se situent en zone urbaine identifiée au PLU en zone UBV2, qui est une zone mixte très dense englobant les quartiers touristiques du centre-ville. Cette zone permet l'implantation de commerces et activités de service, de bureau et d'équipements d'intérêt collectif ainsi que des services publics.

S'agissant du secteur «Arc Ouest», on y recense 19 parcelles localisées à divers emplacements : rue Moreau de Jonnes, François Arago, Antoine Siger, boulevard Allègre et rue Blénac sur lesquelles se trouvent des habitations en mauvais état non occupées en raison de successions non régularisées. Deux des bâtiments font d'ailleurs l'objet d'arrêté de péril.

Dans le périmètre du secteur Cazotte, et plus précisément à la rue Lazare Carnot, deux immeubles sont concernés par le projet ; l'un en mauvais état est squatté et l'autre vacant.

Objectifs poursuivis

Pour améliorer l'attractivité du centre-ville, l'édilité a souscrit à divers programmes, mis en place plusieurs opérations et conclu des conventions avec des organismes spécialisés. Toutefois,

s'agissant du recyclage urbain, la réalisation des opérations nécessite la maîtrise du foncier. L'objectif principal poursuivi est de restaurer les immeubles dégradés, lorsque cela est techniquement possible ou d'édifier de nouveaux bâtiments. Les rez-de-chaussée des immeubles restaurés ou nouvellement construits seront en priorité destinés à des activités artisanales ; les niveaux supérieurs seraient réservés à l'habitation. Plusieurs dispositifs successifs d'opérations d'amélioration de l'habitat ont été conduits sur le territoire depuis 1993. Ainsi le programme 2006-2013 a permis la remise sur le marché de 80 immeubles et plus de 175 logements (v. délibération du 18/02/2020). Le projet actuel se situe dans le prolongement d'opérations antérieures ayant la même orientation. C'est ainsi qu'une première tranche portée par l'Établissement Public Foncier Local a fait l'objet d'une enquête publique en vue du recyclage de 5 îlots sur le centre-ville. Cette enquête, qui s'est déroulée à la fin de l'année 2023, s'est soldée par un avis favorable du commissaire enquêteur. Par ailleurs, dans son édition du vendredi 26, samedi 27 et dimanche 28 avril 2025, le journal France-Antilles Martinique a publié en page 12 un article intitulé : « Projet Savon : un nouveau souffle pour le cœur de ville ». Il y est fait état de l'opération de restructuration du pâté de maisons situé aux abords du parking Savon à l'angle des rues Garnier-Pagès, François Arago et boulevard Allègre. Cette opération vise à redynamiser le centre-ville, attirer une population jeune et répondre à un mode de vie urbain en pleine évolution.

Le projet actuel est porté par la Société d'Aménagement et d'Équipement de la Martinique (SOAME) agissant pour le compte de la ville de Fort-de-France sur la base du traité de concession d'aménagement conclu entre la ville et la SEMAFF le 17 décembre 1998 pour une mission globale d'aménagement du centre-ville. Il vise à :

- diversifier l'offre de logements pour attirer de nouveaux ménages
- améliorer l'habitat existant
- permettre la mixité fonctionnelle et sociale.

Il est prévu la valorisation de l'espace de vie tout en préservant le patrimoine du centre-ville.

Sur le secteur «Arc Ouest », est envisagée la création de deux îlots :

- un îlot Allègre/Arago avec la création de logements en petits collectifs en programme mixte, de l'investissement locatif, et la création de logements en défiscalisation.
- un îlot Perrinon autour de la création d'une séquence urbaine à vocation résidentielle, du logement en accession sociale ou libre, et la création d'immeubles à destination exclusive de logement ou en programme mixte.

Sur le secteur « Cazotte », est prévue la création d'une séquence urbaine à vocation résidentielle avec la création :

- de maisons de ville en accession sociale libre ou en investissement locatif,
- d'immeubles à destination exclusive de logement ou en programme mixte
- de logements à destination de tourisme d'affaires ou de loisirs.

I-2 - OBJET DE L'ENQUÊTE

La SOAME et la ville de Fort-de-France ont tenté plusieurs négociations amiables en vue d'acquérir les immeubles concernés par le projet ; celui-ci ne pouvant être réalisé sans la maîtrise du foncier. Cependant, face à des situations d'indivisions épineuses et à la présence de successions non réglées, il n'a pas été possible d'acquérir ces biens non occupés dans la majorité ou squattés pour certains. Le porteur de projet a donc recours à la procédure d'expropriation pour devenir propriétaire des immeubles visés et constituer la réserve foncière nécessaire à la réalisation du

projet. Par délibération en date du 30 janvier 2024, le conseil municipal de Fort-de-France a autorisé la SOAME a poursuivre l'acquisition des biens nécessaires à la réalisation du projet de création d'une réserve foncière par voie d'expropriation et à engager une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et d'enquête parcellaire. L'autorisation d'expropriation peut être accordée par le préfet à la suite de deux enquêtes publiques ; l'une constatant l'intérêt public de l'opération et l'autre intitulée « enquête parcellaire » destinée à vérifier la bonne détermination des parcelles ainsi que l'information régulière des propriétaires et ayant-droits. Les deux enquêtes pouvant être conduites conjointement, la SOAME a donc sollicité le préfet de la Martinique à cette fin. L'enquête en vue de la déclaration d'utilité publique (DUP) a pour but d'informer le public et de recueillir son avis sur l'intérêt de l'opération. S'agissant de l'enquête parcellaire, elle concerne uniquement les propriétaires des biens concernés par l'opération et dont les observations doivent, pour être prises en compte, être formulées par écrit.

I-3 – LE CADRE JURIDIQUE

Les opérations de constitution de réserves foncières par les collectivités territoriales relèvent du code de l'expropriation ; les projets de recyclage immobilier, pour leur part, sont soumis aux dispositions du code de l'environnement. Le projet envisagé fait partie du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain et les sites retenus sont intégrés dans le périmètre de la convention OPAH-RU-RI précitée. Ce projet ne relevant pas de ceux portant atteinte à l'environnement, la procédure d'enquête conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire est régie par le code de l'expropriation. Les articles R.111-1 à 112-27 s'appliquent à la procédure de DUP, tandis que les articles R.131-1 à R.131-14 régissent l'enquête parcellaire.

I-4 – COMPOSITION DU DOSSIER

S'agissant de deux enquêtes menées conjointement, un dossier est constitué pour chaque procédure.

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

L'article R.112-5 du code de l'expropriation dispose : « *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 et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition d'immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :*
1° Une notice explicative ;
2° Le plan de situation ;
3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;
4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser. »

Le dossier présenté au titre de l'enquête comportait tous les éléments prévus par le texte ainsi qu'un document intitulé « Cadre juridique et administratif » regroupant divers éléments de nature juridique, se rapportant à la procédure et au projet.

Le dossier de l'enquête parcellaire

Son contenu est défini par les dispositions suivantes de l'article R131-3 du code : « *Lorsque les communes où sont situés les immeubles à exproprier se trouvent dans un seul département, l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à l'enquête dans chacune de ces communes, un dossier comprenant :*
1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;
2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autre moyens ».

Le dossier présenté à l'enquête parcellaire contenait les éléments prévus par la réglementation ainsi qu'une notice explicative.

II- ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

II-1 ORGANISATION

Par courrier en date du 05 décembre 2024, la SOAME a sollicité, dans le cadre de la convention d'aménagement global action cœur de ville (CAGA) l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à une demande de déclaration d'utilité publique et parcellaire au projet de recyclage immobilier pour la création de réserves foncières sur les secteurs « Arc Ouest » et « Cazotte » situés au centre-ville de Fort-de-France.

Par décision n° E25000001 / 97 du 19 février 2025 le président du tribunal administratif de la Martinique a désigné M. Léon Michel AMATA en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Jean Michel ALONZEAU en qualité de suppléant pour encadrer et conduire l'enquête publique.

Le 27 février 2025 j'ai récupéré le dossier auprès de Mme BERTOME à la DEAL au service enquêtes publiques et déterminé la période de déroulement de l'enquête et le calendrier des permanences.

Par arrêté n° R02-2025-03-10-0004-04 du 10 mars 2025, le préfet de la Martinique a prescrit l'ouverture d'une enquête publique conjointe d'une durée de 30 jours consécutifs du 15 avril au 14 mai 2025.

Le 25 mars j'ai récupéré à la DEAL un complément de dossier ainsi que les registres destinés à recueillir les observations du public et des propriétaires.

Le 10 avril, dans l'après-midi, je me suis rendu au service d'urbanisme de la mairie de Fort-de-France, siège de l'enquête, afin de me présenter et de vérifier l'accomplissement des formalités de publicité. En l'absence de Mme BENETRUY chef du service, j'ai été accueilli par sa collaboratrice Mme BIZON qui m'a indiqué la place réservée au commissaire enquêteur pour la tenue des permanences. Il s'agit d'un bureau, avec deux chaises pour les visiteurs, installé dans la salle où se trouvent les agents affectés au bureau de l'urbanisme. L'accès au service se fait par une porte équipée d'un digicode. Le public s'adresse à l'agent d'accueil qui, selon l'objet de la visite, ouvre la porte ; il en est ainsi pour les gens venant pour l'enquête publique.

Je me suis ensuite rendu dans les locaux de la SOAME situés non loin de la mairie, où j'ai pu m'entretenir avec M. MARC chargé du dossier.

Information du public

L'arrêté préfectoral portant ouverture de l'enquête publique a été publié au recueil des actes administratifs le 10 mars 2025. Dans son article 3 relatif à la publicité de l'enquête, il a prescrit l'affichage de l'avis informant le public à la mairie de Fort-de-France ainsi qu'une publication dans deux journaux locaux dans la rubrique « annonces légales » 15 jours au moins avant le début de l'enquête et un rappel dans les 8 premiers jours de l'enquête. L'affichage en mairie devra être effectué 15 jours au moins avant le début de l'enquête et être maintenu durant toute la durée de l'enquête. La SOAME devait de son côté procéder dans les mêmes conditions de durée, à l'affichage de l'avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet. Une publication sur le site www.martinique.developpement-durable.gouv.fr/ « participation du public/enquêtes publiques 2025 » de la DEAL a été aussi prévue.

Ces prescriptions sont conformes aux dispositions de l'article R112-14 du code de l'expropriation qui n'exigent toutefois pas l'affichage sur les lieux de l'opération.

Au total, toutes les prescriptions de l'arrêté préfectoral ont été respectées.

L'avis d'enquête publique et la liste des propriétaires ont été affichés dans les locaux de la mairie de Fort-de-France ; plus précisément dans le hall d'accueil du public. Deux procès-verbaux ont été rédigés pour attester de l'accomplissement de cette formalité. J'ai pu par ailleurs, constater, au cours de la visite des lieux effectuée après la clôture de l'enquête, la présence de l'avis d'enquête sur les immeubles concernés par le projet ; notamment à la rue François Arago et sur l'immeuble hébergeant l'ancienne imprimerie BEZAUDIN à la rue Blénac. La DEAL a pour sa part transmis l'avis d'enquête publique pour insertion aux journaux France Antilles et Le LEGIS et a procédé à la mise en ligne sur le site dédié aux enquêtes publiques.

II-2 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Selon l'arrêté préfectoral portant ouverture de l'enquête publique, celle-ci a été programmée du 15 avril au 14 mai 2025 ; soit une durée de 30 jours consécutifs. S'agissant des permanences au cours desquelles le commissaire enquêteur reçoit le public, elles ont été ainsi planifiées :

Mardi 15 avril 2025	8h00 – 12h00
Mercredi 23 avril 2025	8h00 – 12h00
Mercredi 30 avril 2025	8h00 – 12h00
Lundi 5 mai 2025	8h00 – 12h00
Mercredi 14 mai 2025	8h00 - 12h00

En dehors des permanences, le public avait accès au dossier dans les locaux de la mairie aux heures d'ouverture du service d'urbanisme, ainsi qu'en téléconsultation sur le site internet de la DEAL : www.martinique.developpement-durable.gouv.fr/ « participation du public/enquêtes publiques 2025 ».

Le mardi 15 avril je me suis rendu au service d'urbanisme de la ville de Fort-de-France afin de procéder aux formalités d'ouverture de l'enquête, et assurer la première permanence. J'ai pu constater que le dossier réservé au public se trouvait sur le bureau qui m'était réservé. L'ayant consulté j'ai pu me rendre compte qu'il était régulièrement constitué. Mme BENETRUY, a tenu à vérifier la bonne organisation de l'enquête et l'installation du commissaire enquêteur. C'est une personne au contact agréable, à l'image de l'ensemble des agents du service avec qui je me suis

parfois entretenu au cours des permanences. Ainsi, M. DE CHAVIGNY chargé de projet, m'a fourni des informations intéressantes sur la politique globale de la municipalité en matière de rénovation et de redynamisation de la ville. Au cours de cette première permanence je n'ai pas reçu de visite.

Le 23 avril M. GUANS de la SOAME m'a remis, suite à ma demande, un exemplaire du courrier adressé aux propriétaires.

Sur l'ensemble des permanences, j'ai reçu 5 visites (3 visites d'une personne seule et 2 visites de 2 personnes), soit 7 personnes au total. Cette faible fréquentation contraste avec les enjeux (risque de dépossession de biens immobiliers) et les actions mises en œuvre pour informer les propriétaires.

Clôture de l'enquête

A l'issue de la permanence tenue le mercredi 14 mai 2025, dernier jour de l'enquête, j'ai procédé à la clôture du registre réservé aux observations relatives à la demande de Déclaration d'Utilité Publique, et remis à Mme BENETRUY celui destiné à recueillir les observations concernant l'enquête parcellaire pour qu'il soit signé par le maire, conformément à la réglementation.

Le lendemain après-midi, j'ai récupéré les registres dont celui signé par M.Raphaël SEMINOR adjoint au maire, ainsi que le dossier qui avait été mis à la disposition du public.

Le mardi 20 mai 2025, dans l'après-midi, je me suis rendu dans les locaux de la SOAME pour remettre à M. MARC le procès-verbal des observations formulées par le public, et faire une visite de deux sites en vue d'évaluer la pertinence des observations formulées à leur sujet. Cette visite a été effectuée en présence de M. MARC et M. DE CHAVIGNY respectivement (pour rappel) chargé du dossier à la SOAME et chargé de projet au service d'urbanisme de la ville de Fort-de-France.

III- ANALYSE DES OBSERVATIONS

Sur la durée de l'enquête 7 observations ont été enregistrées : 1 concernant la DUP et 6 l'enquête parcellaire. Toutes ces observations ont été formulées en ma présence durant les permanences, à l'exception d'une seule déposée sur le site internet. La SOAME n'a pas émis de réponse aux observations dont la synthèse a été réalisée par procès-verbal remis, comme indiqué plus haut, au chargé du dossier.

Concernant la DUP

Le 30 avril, au cours de la troisième permanence, s'est présentée Mme BLAMEBLE Marie-Michèle, petite fille de M.Albert BEZAUDIN décédé en 1966 propriétaire de l'imprimerie dite « BEZAUDIN » située au 87 rue Blénac qui estime qu'il serait judicieux de transformer l'immeuble en musée compte tenu des éléments suivants :

- cet immeuble semble être le seul de la rue concerné par le projet de recyclage urbain. Elle signale que dans les années 1920, son grand-père était le principal employé de l'imprimerie DESLANDES appartenant à M. Victor SEVERE, ancien maire de Fort-de-France. M. BEZAUDIN aurait fait l'acquisition du fonds puis transféré l'établissement de la rue Victor Hugo à la rue Blénac dans un immeuble dont il avait fait l'acquisition.

- durant la 2e guerre mondiale, en raison du blocus instauré autour de la Martinique, cet établissement a imprimé les billets de banque appelés aujourd'hui « billets Bezaudin » très recherchés par les collectionneurs, jusqu'en 1943 où les billets « américains » ont pris la relève.
- cette imprimerie a publié des ouvrages d'écrivains martiniquais comme Joseph ZOBEL.
- à la suite de la démission d'Aimé CESAIRE du Parti Communiste Français, M. BEZAUDIN a accepté de publier pour lui, une déclaration en raison du refus que le journal Justice lui avait opposé.
- la famille BEZAUDIN détiendrait beaucoup de documents sur les conditions de vie à la Martinique durant la période de la guerre et sur l'évolution de l'activité « imprimerie » en Martinique.

Bien que descendante de feu Albert BEZAUDIN, Mme BLAMEBLE précise qu'elle ne détient aucun droit sur l'immeuble, mais en tant que citoyenne, elle pense que l'aménagement de cet immeuble en un « espace muséal » permettrait de conserver le matériel et les documents qui risquent de s'altérer définitivement.

Cette observation a motivé le besoin d'une visite dont il est fait mention plus haut, afin d'en apprécier la pertinence.

Le bâtiment comportant deux niveaux présente un aspect dégradé ; les ouvertures donnant sur la rue sont obturées par des parpaings, sans doute pour éviter toute intrusion. On devine l'existence d'une cour intérieure sans pouvoir évaluer son étendue. Les termes IMPRIMERIE BEZAUDIN apparaissent sur la base de la partie supérieure de l'immeuble dans un état de conservation étonnant compte tenu de l'âge du bâtiment.

M. DE CHAVIGNY signale que les autorités municipales souhaitent, dans le cadre de la politique de redynamisation du centre-ville, aménager des espaces consacrés à la culture ; l'imprimerie BEZAUDIN pourrait entrer dans ce cadre.

Le représentant de la SOAME indique que rien n'est décidé pour l'instant et que c'est après expertise technique de l'immeuble que pourra être déterminé la vocation qui lui sera réservée.

Avis du commissaire enquêteur

Il ressort des observations formulées par la descendante de M. BEZAUDIN et des informations recueillies au cours de la visite des lieux, que ce bâtiment, si son état de conservation le permet, pourrait être transformé en lieu de mémoire afin d'offrir tant au public local qu'aux touristes, un témoignage du passé de la Martinique. Rappelons que Mme BLAMEBLE déclare que la famille détient de nombreux documents dont elle souhaiterait la préservation au profit du public. Signalons que dans le cadre de la convention conclue avec la SEMAFF il est prévu de valoriser l'espace de vie tout en préservant le patrimoine du centre-ville. (voir supra : *objectifs poursuivis*)

Concernant l'enquête parcellaire

Une seule famille a exprimé son opposition à la récupération de son bien situé au n°73 de la rue Perrinon. Le bâtiment érigé sur la parcelle cadastrée section BC n°333 appartient aux consorts LESCURE Gilles et Michel résidant en France hexagonale qui ont chargé leur cousine de signaler leur intention de garder leur patrimoine pour leur retraite et leurs enfants. Le rez-de-chaussée était occupé par un artisan coiffeur qui est décédé. Par la suite le dernier étage de l'immeuble a été occupé illégalement. Une décision d'expulsion a été prononcée mais elle n'a toujours pas été exécutée. La situation est bloquée en raison de la situation sociale défavorisée de l'occupante.

La visite sur le terrain a permis de constater l'état de vétusté de l'immeuble qui héberge malgré tout une occupante sans titre.

Avis du commissaire enquêteur

Le souhait des propriétaires de conserver leur patrimoine est tout à fait légitime. Ce désir est souvent justifié par l'attachement affectif à un site et aussi par la difficulté bien souvent de trouver, en dépit de l'indemnité obtenue en cas de transfert à la collectivité, un bien d'une valeur équivalente. Toutefois, si le blocage généré par l'inexécution de la décision d'expulsion perdure, l'état de l'immeuble risque d'empirer et obliger ainsi l'édilité à recourir à la procédure de péril imminent ; ce qui serait pire pour les propriétaires.

Il est donc urgent de procéder à la libération du local afin de permettre aux propriétaires de jouir de leur bien.

Pour le reste, comme indiqué dans le procès-verbal remis au porteur de projet, les observations formulées sur le registre, expriment globalement des insatisfactions concernant un manque d'information sur la suite de pourparlers engagés dans le passé.

Les héritiers FERJULE, propriétaires de la parcelle cadastrée section BC n° 595 sise au 132 rue Antoine Siger, indiquent qu'un accord avait été trouvé avec la SEMAFF pour un projet de réhabilitation de l'immeuble avec la participation des propriétaires, et cela après des négociations entamées en 2011. Ils sont surpris de ne plus être associés ; ils signalent en outre que les adresses figurant sur l'état parcellaire sont fausses, à l'exception de celle de Mme ROUVEL Micheline épouse KHALFON.

Avis du commissaire enquêteur

L'un des avantages de la procédure d'enquête parcellaire, au-delà de la vérification de l'exactitude des emprises envisagées pour la réalisation du projet, est de réveiller l'intérêt de propriétaires pour leurs biens parfois à l'état d'abandon. Le cas présent illustre bien ce phénomène. Les héritiers FERJULE gagneraient à se rapprocher de la SOAME pour voir dans quelle mesure un projet pourrait être mené en accord avec cet organisme. Rappelons que le but de la ville est de constituer une réserve foncière afin de redynamiser le centre-ville.

S'agissant des adresses des propriétaires, il ressort des dispositions de l'article R.131-3 du code de l'expropriation que la liste des propriétaires est établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par la service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tout autre moyens. De son côté l'article R.131-6 prévoit que « *notification individuelle du dépôt du dossier est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste...lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics...* »
Les adresses auxquelles ont été acheminés les courriers destinés à l'ensemble des propriétaires sont celles figurant sur les documents cadastraux. Il ne peut être reproché à l'expropriant les inexactitudes résultant apparemment de l'absence de mise à jour des adresses des particuliers dans le fichier du cadastre.

Les consorts BORDES souhaitaient obtenir des éclaircissements sur la situation du lot n°591 de la rue Antoine Siger. Compte tenu des informations que je leur ai données, le projet de redynamisation du centre-ville leur paraît intéressant. Toutefois ils désirent connaître les raisons pour lesquelles il n'a pas été tenu compte des multiples projets de vente dont l'immeuble a fait

l'objet, aboutissant à un refus de démolir opposé par les services municipaux. Ils déclarent se tenir à disposition des autorités pour faire avancer le dossier.

Avis du commissaire enquêteur

Concernant cet immeuble, les propriétaires ne manifestent pas d'opposition à la cession de leur bien. Une convention pourrait être passée entre la SOAME et les ayants droit en vue d'un transfert amiable ; permettant ainsi l'économie d'une procédure d'expropriation.

Les héritiers DUVAL, par le biais d'un mail transmis sur le site internet de la DEAL, demandent aux chargés de l'opération de prendre contact avec l'étude Didier DUVAL pour l'accomplissement des formalités relatives à l'expropriation des parcelles cadastrées BC 779 er 781 sises respectivement aux 73 et 77 rue Antoine Siger.

Les consorts POMPIERE Robert et Alain, mentionnent l'absence de proposition amiable en réponse à leur courrier adressé au maire de Fort-de-France dans le cadre de l'enquête pour la DUP de décembre 2024 portant sur la parcelle BD 79 faisant partie de l'« Ilot Gueydon » ; ils souhaitent parvenir à un accord avant tout contentieux. D'autre part, ils relèvent que leur immeuble (parcelle 603) situé à l'angle des rues François Arago et Antoine Siger est entouré de parcelles concernées par le projet, et dont l'état des bâtiments laisse supposer une destruction suivie de travaux qui vont impacter leurs structures. Ils souhaitent donc connaître le sort réservé à leur propriété occupée par un locataire, ainsi que l'évaluation des nuisances qui seront générées par les travaux.

Avis du commissaire enquêteur

L'observation faisant état de l'absence de réponse au courrier adressé au maire à propos de la parcelle BD 79 ne peut être accueillie dans le cadre de la présente enquête parcellaire dans la mesure où elle relève d'une procédure antérieure de DUP remontant à l'année 2024.

S'agissant des interrogations formulées par les propriétaires relatives au sort réservé à l'immeuble situé à l'angle des rue François Arago et Antoine Siger, au cours de la visite des lieux j'ai constaté que l'immeuble héberge au rez-de-chaussée un commerce et se trouve entre deux bâtiments dégradés. Sur celui situé à la rue François Arago, est apposée une affiche relative à l'enquête publique ; aucune affiche ne figure sur le bâtiment contigu du côté de la rue Antoine Siger. M. MARC responsable de l'opération à la SOAME, m'a indiqué que l'immeuble de la rue Antoine Siger n'ést pas intégré dans l'actuel projet. S'agissant des nuisances générées par des travaux de destruction ou autres qui seraient entrepris sur l'immeuble contigu côté rue François Arago, toutes précautions devraient être prises pour limiter l'impact sur l'immeuble des consorts POMPIERE ; dans tous les cas, ils seront tenus informés.

Rien ne permet de mettre en doute les affirmations de la SOAME sur ces différents points.

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS A LA DUP

Préambule

En se référant à la jurisprudence initiée par l'arrêt « Ville Nouvelle Est » rendu le 28 mai 1971 par la Conseil d'État complété par des décisions ultérieures, il convient d'examiner certains critères afin de déterminer l'utilité publique de l'opération soumise à enquête publique. Ainsi seront appréciés, l'intérêt de l'opération, ainsi que sa compatibilité avec les documents d'urbanisme existant, son impact sur l'environnement et la santé, le choix des parcelles, de la procédure d'expropriation avec ses incidences sociales et financières.

Sur l'intérêt de l'opération

La volonté affichée par la ville de Fort-de-France de redynamiser son centre-ville afin de :

- diversifier l'offre de logements pour attirer de nouveaux ménages
- améliorer l'habitat existant
- assurer la mixité fonctionnelle et sociale.

en valorisant l'espace de vie tout en préservant le patrimoine du centre-ville constitue manifestement un désir de satisfaire l'intérêt général. A ce titre l'utilité publique du projet ne saurait être contestée.

Sur la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme

Les biens concernés par le périmètre de la DUP sont situés au PLU de la commune en zone UBV2 Cette zone permet l'implantation de constructions à destination d'habitation, de commerce et activités de service, de bureau et d'équipements d'intérêts collectifs et services publics.

Le projet est compatible avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) élaboré par la CACEM dont est membre la ville et avec le PLU dont les axes du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) prévoient la lutte contre l'habitat dégradé et les désordres engendrés et l'amélioration de la salubrité et la sécurité publique. Le SCOT affiche un besoin de construction de 18 780 logements à l'horizon 2035 dont 60 % devront être intégrés dans des programmes de renouvellement urbain. L'orientation prise par la ville chef-lieu s'inscrit dans cet objectif et contribue à l'atteindre.

Impact sur l'environnement et la santé

Le projet, comme il a été dit plus haut, ne relève pas des opérations, au sens du code de l'environnement portant atteinte à l'environnement. C'est la raison pour laquelle la procédure d'enquête conjointe a pu être mise en œuvre. Il ne ressort pas d'avantage de la nature des opérations une possibilité de porter atteinte à la santé publique ; au contraire sa mise en œuvre contribuera à préserver la salubrité publique en luttant contre l'habitat dégradé et la squatterisation.

Concernant le périmètre et le choix des parcelles

Les parcelles retenues en vue de constituer la réserve foncière se situent sur des secteurs présentant des immeubles anciens dégradés en plein centre-ville ; ce qui contribue à ternir l'image de la ville et diminuer son attractivité. La ville est pratiquement désertée l'après-midi ; j'ai pu m'en rendre compte au cours de la visite des lieux. Certains de ces bâtiments ont fait l'objet de la procédure de péril afin de préserver la sécurité du public. Le seul immeuble présentant un intérêt patrimonial est

l'immeuble BEZAUDIN situé à la rue Blénac. Concernant cet immeuble, rien ne s'oppose à sa restauration au titre du patrimoine.

Sur le recours à la procédure d'expropriation

En dépit des démarches entreprises tant par les services municipaux que par la SOAME, il n'a pas été possible d'aboutir à l'acquisition amiable des biens. D'un autre côté, l'état de vétusté dans lequel se trouvent les bâtiments convoités a pour effet d'atténuer l'atteinte portée à la propriété privée. Le faible nombre d'observations enregistrées au cours de l'enquête publique, pourrait laisser supposer une indifférence, voire une adhésion des propriétaires. C'est une occasion de sortir des situations de blocage dans la liquidation de successions ou de ne plus avoir à supporter les coûts d'entretien ou de restauration de biens dont la charge serait trop lourde, tout en obtenant une juste indemnisation.

Le coût financier du projet d'acquisition des biens a été évalué à 1 874 153 € TTC sur la base des avis émis par le service des domaines en 2024, tenant compte d'une marge de 10 %. Des acquisitions ont déjà été réalisées pour un montant de 66 000€. Il n'y a pas lieu, compte tenu de l'état des immeubles de remettre en cause cette estimation réalisée conformément aux dispositions de l'article R.112-5 du code de l'expropriation.

Les inconvénients

Les propriétaires de la parcelles située au n° 73 de la rue Perrinon ont manifesté leur opposition à la dépossession de leur bien, souhaitant garder celui-ci. En outre cet immeuble est occupé par une personne dont l'expulsion a été prononcée par une décision de justice non exécutée à ce jour ; ce qui pose un problème social.

Au total il apparaît que le projet comportent de nombreux avantages lui conférant une utilité publique manifeste. Les inconvénients (problème de la parcelle de la rue Perrinon) restent limités quant à l'intérêt du projet. Le maintien de la situation en l'état risque de générer plus de problèmes.

En conséquence, j'émets un **AVIS FAVORABLE** à la demande formulée par la SOAME en vue de procéder à l'acquisition par voie d'expropriation des parcelles situées dans le périmètre des secteurs « Arc ouest » et « Cazotte » pour la constitution de réserves foncières dans le cadre de l'opération de recyclage immobilier du centre-ville de Fort-de-France.

François le 12 juin 2025

Le commissaire enquêteur

Léon Michel AMATA

CONCLUSIONS ET AVIS SUR L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

Préambule

L'enquête parcellaire à pour objet la détermination des parcelles à exproprier, autrement dit la délimitation de l'emprise foncière du projet, et la recherche des propriétaires et autres ayants-droit.
Elle fait suite à la déclaration d'utilité publique du projet (DUP) et précède la déclaration de cessibilité qui sera prise par l'arrêté préfectoral qui désigne les propriétés dont la cession est nécessaire à la réalisation de l'objet de la DUP.
Elle s'articule autour de divers textes dont le principal est l'article 545 du code civil qui dispose : *« Nul ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ».*
Elle s'adresse aux propriétaires et ayants-droit et revêt un caractère contradictoire en ce sens que ceux-ci sont appelés individuellement à prendre connaissance du dossier en mairie, et admis à discuter la localisation et l'étendue de l'emprise, ceci obligatoirement par écrit.
A ce titre l'article R131-6 du code de l'expropriation prévoit une notification individuelle du dépôt du dossier en mairie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R.131-3, lorsque leur domicile est connu. En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire, qui procède à l'affichage d'un exemplaire.
La notification doit être adressée à chaque propriétaire indivis même marié quel que soit le régime matrimonial.

Sur la détermination des parcelles

L'examen du plan parcellaire permet de constater que toutes les parcelles (21) recensées en vue de la poursuite du projet, sont situées dans le périmètre présenté au titre de la demande de déclaration d'utilité publique. A noter qu'elles ne sont pas les seules à constituer le périmètre de l'emprise, mais uniquement celles dont l'acquisition amiable n'a pu être réalisée pour diverses raisons (négociations infructueuses, successions non réglées, propriétaires injoignables...). Par ailleurs, aucune erreur manifeste relative aux parcelles (référence cadastrale, consistance, superficie, évaluation) n'a été relevée.

Sur l'identification des propriétaires et leur information

Le recensement des propriétaires et autres ayants-droit a permis de dénombrer 75 personnes, incluant les propriétaires décédés et leur successeurs connus ou présumés. Ce recensement résulte des informations obtenues entre autres auprès des services du cadastre.
Sur la base des informations recueillies, un courrier leur a été adressé par voie recommandée avec demande d'avis de réception, leur notifiant l'arrêté préfectoral du 10 mars 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique. A ce document étaient joints un questionnaire à compléter et à renvoyer dans l'enveloppe timbrée fournie et un extrait d'état parcellaire. Le questionnaire était destiné à recueillir des informations relatives au propriétaire du bien et les éventuels locataires ou titulaires de droits réels sur le bien dont les références étaient fournies.

décédées dont la succession n'est pas réglée. Conformément à la réglementation, dans le cas des courriers revenus avec la mention « Destinataire inconnu à l'adresse », copie a été adressé au maire qui a procédé à son affichage. C'est peut-être pour cela que certaines personnes ont émis des observations alors qu'elles n'avaient pas réceptionné le courrier qui leur avait été adressé.
Ainsi il ressort de l'ensemble que les démarches entreprises en vue de l'identification des ayants-droit et leur information ont été correctement accomplies.

Au vu de tous ces éléments j'émets un **AVIS FAVORABLE** à l'intégration des biens figurant dans l'état parcellaire joint au dossier d'enquête publique identifiées sous les références cadastrales et adresses suivantes :

AR 29, 6 rue du Gouverneur Félix Eboué
AR 30, rue Lazare Carnot
BC 307, 107 rue François Arago
BC 333, 73 rue Perrinon
BC 346, 57 rue perrinon
BC 347, 74 rue Moreau de Jonnes
BC 354, 49 rue Perrinon
BC 590, 138 rue Antoine Siger
BC 591, 136 rue Antoine Sigère
BC 595, 132 rue Antoine Siger
BC 596, 130 rue Antoine Siger
BC 600, 128 rue Antoine Siger
BC 604, 59 rue François Arago
BC 772, 67 rue Antoine Siger
BC 779, 73 rue Antoine Siger
BC 781, 77 rue Antoine Siger
BC 788, 54 boulevard Allègre
BC 789, 52 boulevard Allègre
BC 816, 139 rue Blénac
BC 871, 87 rue Blénac
BC 1296, 76 rue blénac

en vue de constituer une réserve foncière dans le cadre du projet de recyclage immobilier du centre-ville de Fort-de-France.

François le 12 juin 2025

Le commissaire enquêteur

Léon Michel AMATA

ANNEXES

- Avis d'enquête publique
- Procès-verbal des observations du public
- Courrier adressé au journal France-Antilles le 13 mars 2025
- Courrier adressé au journal LE LEGIS le 13 mars 2025
- Procès-verbal d'affichage établi le 08 avril 2025par la commune de Fort-de-France
- Liste de propriétaires pour lesquels l'affichage de la notification a été effectué en mairie

PRÉFET
DE LA
MARTINIQUE
Liberté
Égalité
Fraternité

**Direction de l'environnement
de l'aménagement
et du logement**

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le public est informé de l'ouverture d'une enquête publique conjointe conformément à l'arrêté préfectoral n°R02-2025-03-10-00004 du 10 mars 2025 relative à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire au projet de recyclage immobilier pour la création de réserves foncières sur les secteurs « Arc Ouest » et « Cazotte » situés au centre-ville de Fort-de-France, porté par la société d'aménagement et d'équipement de la Martinique (SOAME).
Cette enquête publique conjointe d'une durée de trente (30) jours consécutifs se déroulera du 15 avril 2025 au 14 mai la mairie de Fort-de-France – Direction « Urbanisme », siège de l'enquête publique.

Le tribunal administratif de la Martinique a désigné M. Léon – Michel AMATA en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Jean-Michel ALONZEAU, en qualité de suppléant, par décision n° E 25000001 / 97 du 19 février 2025, pour encadrer et conduire l'enquête publique. Monsieur Léon – Michel AMATA siégera à la mairie de Fort-de-France – Direction « Urbanisme ».

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites et orales à la mairie de Fort-de-France – Direction « Urbanisme », siège de l'enquête publique, aux dates et heures indiquées dans le tableau ci-après :

Jours – Dates et heures des permanences		
mardi 15 avril 2025	8h00 – 12h00	**Ouverture** et permanence
mercredi 23 avril 2025	8h00 – 12h00	Permanence
mercredi 30 avril 2025	8h00 – 12h00	Permanence
lundi 5 mai 2025	8h00 – 12h00	Permanence
mercredi 14 mai 2025	8h00 – 12h00	Permanence et clôture

Le dossier d'enquête publique, les pièces qui l'accompagnent et les registres d'enquête publique, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, sont déposés à la mairie de Fort-de-France – Direction « Urbanisme », pendant le délai prévu à l'article 2 de l'arrêté susmentionné.
Le dossier est consultable à la mairie de Fort-de-France **du 15 avril 2025 au 14 mai 2025 inclus**, aux jours et heures habituels d'ouverture des services, et également sur le site internet de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL) à l'adresse ci-dessous : www.martinique.developpement-durable.gouv.fr/ « participation du public/enquêtes publiques 2025 : « enquête publique conjointe conformément à l'arrêté préfectoral n°R02-2025-03-10-00004 du 10 mars 2025 relative à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire relative projet de recyclage immobilier pour la création de réserves foncières sur le secteur « Arc Ouest » et le secteur « Cazotte » situés au centre-ville de Fort-de-France, porté par la société d'aménagement et d'équipement de la Martinique (SOAME).

Le public peut prendre librement connaissance et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur les registres ouverts à cet effet, ou les adresser par courrier au commissaire enquêteur, à la mairie de Fort-de-France ou par mail à l'adresse ci-après, avant la clôture de l'enquête publique : enquetes-publiques.deal972@developpement-durable.gouv.fr. Ces observations seront annexées aux registres d'enquête publique.

Toutes les informations relatives à ce dossier pourront être demandées aux personnes ci-après désignées :

Monsieur Andy MARC
Société : SOAME
63, rue Victor Sévère
97200 FORT-DE-FRANCE
☎ : 05 96 63 90 91- 🖷 : 06 96 27 74 99
🖧 : andy.marc@groupesoame.com

Mme FOSSAERT Maëlle
Juriste foncier – Société SEGAT
(missionnée par la SOAME)
31, rue Étienne Marey – 75 020 Paris
☎ 01 43 15 85 00 – 🖷 07 88 45 51 06
🖧 : maelle.fossaert@segat.fr

Monsieur PAULIN Jean-Louis
Mairie de Fort-de-France
Boulevard du Général de Gaulle
BP 646 – 97200 Fort-de-France
☎ 05 96 59 60 00 – 🖷 06 96 44 38 54
🖧 : jean-louis.paulin@fortdefrance.fr

Pendant un (1) an à compter de la date de clôture de l'enquête publique, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de Fort-de-France et sur le site internet de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL) :
www.martinique.developpement-durable.gouv.fr/ « participation du public/enquêtes publiques 2025 »

La Directrice Adjointe de l'Environnement
de l'Aménagement et du logement

DEAL Martinique

Enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et parcellaire au projet de recyclage immobilier pour la création de réserves foncières sur le secteur "Arc Ouest" et le secteur "Cazotte" situés au centre-ville de Fort-de-France, portée par la Société d'Aménagement et d'Equipement de la Martinique (SOAME).

PROCES-VERBAL
des observations du public

L'enquête s'est déroulée du mardi 15 avril au mercredi 14 mai 2025 ; sept observations ont été formulées se répartissant ainsi : une concernant la DUP et six relatives à l'enquête parcellaire.

S'agissant de la DUP

L'observation concerne l'immeuble situé au 87 rue Blénac sur la parcelle cadastrée "section BC n° 871" appartenant à M. Jacques BEZAUDIN décédé en septembre 2010. La petite fille du propriétaire initial, M. Albert BEZAUDIN décédé en 1966, estime qu'il serait judicieux, compte tenu de l'historique de cet immeuble qui a été le local de l'imprimerie BEZAUDIN bien connue en Martinique, de le transformer en musée de façon à préserver le matériel qui s'y trouve et de raviver la mémoire de cet espace. Elle signale que dans les années 1920, l'imprimerie DESLANDES dont M. BEZAUDIN était le principal employé, était située à la rue Victor Hugo et appartenait à Victor SEVERE, ancien maire de Fort-de-France. M. BEZAUDIN ayant acquis le fonds de commerce, a transféré l'unité à la rue Blénac dans l'immeuble actuel dont il avait fait l'acquisition. Durant la 2e guerre mondiale, en raison du blocus, on y a imprimé jusqu'en 1943 les billets de banque communément appelés "billets Bezaudin" très recherchés par les collectionneurs. Au moins un ouvrage de Joseph ZOBEL a été édité par cet établissement. A la suite de la démission d'Aimé CESAIRE du Parti Communiste Français, M. BEZAUDIN a accepté d'imprimer pour lui, une déclaration en raison du refus que le journal JUSTICE lui avait opposé. La famille BEZAUDIN détiendrait beaucoup de documents sur les conditions de vie à la Martinique durant la période de la guerre et sur l'évolution de l'activité "imprimerie" en Martinique. Bien que descendante de feu Albert BEZAUDIN, Mme BLAMEBLE précise qu'elle ne détient aucun droit sur l'immeuble, mais en tant que citoyenne, elle pense que l'aménagement de cet immeuble en un "espace muséal" permettrait de conserver le matériel et les documents qui risquent de s'altérer définitivement.

S'agissant de l'enquête parcellaire

Une seule famille manifeste son opposition à la récupération de l'immeuble situé au n°73 de la rue Perrinon. Le bâtiment érigé sur la parcelle cadastrée section BC n°333 appartient aux consorts LESCURE Gilles et Michel résidant en France hexagonale qui ont chargé leur cousine de signaler leur intention de garder leur patrimoine pour leur retraite et leurs enfants. Le rez-de-chaussée était occupé par un artisan coiffeur qui est décédé. Par la suite le dernier étage de l'immeuble a été occupé illégalement. Une décision d'expulsion a été prononcée mais elle n'a toujours pas été exécutée. La situation est bloquée en raison de la situation sociale défavorisée de l'occupante.

Pour le reste, les observations formulées sur le registre, expriment globalement des insatisfactions concernant un manque d'information sur la suite de pourparlers engagés dans le passé.

Ainsi les héritiers FEJULE, propriétaires de la parcelle cadastrée section BC n°595 située au

132 rue Antoine Siger, indiquent qu'un accord avait été trouvé avec la SEMAFF pour un projet de réhablilitation de l'immeuble avec la participation des propriétaires. Ils sont surpris de ne plus être associés ; ils signalent en outre que les adresses figurant sur l'état parcellaire sont fausses, à l'exception de celle de Mme ROUVEL Micheline épouse KHALFOUN.

Les consorts BORDES souhaitent obtenir des éclaircissements sur la situation du lot n° 591 de la rue Antoine Siger. Au vu des informations qui leur ont été données par le commissaire enquêteur, le projet de redynamisation du centre-ville leur paraît intéressant. Toutefois ils souhaitent connaître les raisons pour lesquelles il n'a pas été tenu compte des multiples projets de vente dont l'immeuble a fait l'objet aboutissant à un refus de démolir opposé par les services municipaux. Ils déclarent se tenir à disposition des autorités pour faire avancer le dossier.

Les héritiers DUVAL, par le biais d'un mail transmis sur le site dédié à l'enquête, demandent aux chargés de l'opération de prendre contact avec l'étude Didier DUVAL pour l'accomplissement des formalités relatives à l'expropriation des parcelles cadastrées BC 779 et 781 sises respectivement aux 73 et 77 rue Antoine Siger.

Les consorts POMPIERE Robert et Alain, mentionnent d'une part l'absence de proposition amiable en réponse à leur courrier adressé au maire de Fort-de-France dans le cadre de l'enquête pour la DUP de décembre 2024 portant sur la parcelle BD 79 faisant partie de "L'llot Gueydon" ; ils souhaitent parvenir à un accord avant tout contentieux. D'autre part, ils relèvent que leur immeuble (parcelle 603) sis à l'angle des rues François Arago et Antoine Siger est entouré de parcelles concernées par le projet, et dont l'état des bâtiments laisse supposer une destruction suivie de travaux qui vont impacter leurs structures. Ils souhaitent donc connaître le sort réservé à leur propriété occupée par un locataire, ainsi que l'évaluation des nuisances qui seront générées par les travaux.

Telles sont les observations écrites recueillies au cours de l'enquête publique.

Bien que les enquêtes relevant du Code de l'Expropriation ne soient pas soumises à l'obligation d'établissement d'un procès-verbal des observations émises par le public, je vous saurais reconnaissant, en vue de m'éclairer pour la rédaction de mon rapport, de me faire parvenir dans un délais de 15 jours (à l'exemple des dispositions de l'article R.133-18 du code de l'environnement), votre appréciation sur les remarques ci-dessus exprimées.

Le 20 Mai 2025

Le Commissaire enquêteur

Le représentant de la SOAME

PRÉFET DE LA MARTINIQUE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction de l'environnement de l'aménagement et du logement

Fort-de-France, le 13 MARS 2025

Monsieur le Directeur,

Je vous saurai gré de bien vouloir procéder à l'insertion et à la publication dans la rubrique « annonces légales » de votre journal de **l'avis d'enquête publique** jointe relative à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire au projet de recyclage immobilier pour la création de réserves foncières sur les secteurs « Arc Ouest » et « Cazotte » situés au centre-ville de Fort-de-France, porté par la société d'aménagement et d'équipement de la Martinique (SOAME).

Cette enquête publique se déroulera du 15 avril 2025 au 14 mai 2025 inclus, à la mairie de Fort-de-France – Direction « Urbanisme », siège de l'enquête publique.

Vous voudrez bien procéder à la publication aux dates ci-après :

- **Lundi 31 mars 2025**

et

- **Mercredi 23 avril 2025**

Toutes les informations relatives à ce dossier pourront être demandées aux personnes ci-après désignées :

Monsieur Andy MARC
Société SOAME
63, rue Victor Sévère
97200 FORT-DE-FRANCE
☎ : 05 96 63 90 91
📱 : 06 96 27 74 99
🖧 : andy.marc@groupesoame.com

Mme FOSSAERT Maëlle
Juriste foncier – Société SEGAT
(missionnée par la SOAME)
Adresse : 31, rue Étienne Marey
75 020 Paris
☎ 01 43 15 85 00 – 📱 07 88 45 51 06
🖧 : maelle.fossaert@segat.fr

Monsieur PAULIN Jean-Louis
Mairie de Fort-de-France
Boulevard du Général de Gaulle
BP 646 – 97200 Fort-de-France
☎ 05 96 59 60 00
📱 06 96 44 38 54
🖧 : jean-louis.paulin@fortdefrance.fr

La société d'aménagement et d'équipement de la Martinique (SOAME) est le responsable du projet et les frais afférents à cette enquête publique notamment la publicité dans les journaux sont à sa charge.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes salutations distinguées.

La Cheffe de la Mission
d'Appui au Pilotage

Stéphanie MIRAMAND

Monsieur le Directeur du journal
France-Antilles
Direction – Administration – Publicité
Tour Lumina – 10ème étage
1, rue Loulou Boislaville
97200 FORT-DE-FRANCE

DEAL Martinique
Affaire suivie par : Marie-France BERTOME
BP 7212 Pointe de Jaham
97274 Schœlcher Cedex
Tél. : 05 96 59 58 64
marie-france.bertome@developpement-durable.gouv.fr
www.martinique.developpement-durable.gouv.fr

PRÉFET DE LA MARTINIQUE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction de l'environnement de l'aménagement et du logement

Fort-de-France, le 13 MARS 2025

Monsieur le Directeur,

Je vous saurai gré de bien vouloir procéder à l'insertion et à la publication dans la rubrique « annonces légales » de votre journal de **l'avis d'enquête publique** jointe relative à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire au projet de recyclage immobilier pour la création de réserves foncières sur les secteurs « Arc Ouest » et « Cazotte » situés au centre-ville de Fort-de-France, porté par la société d'aménagement et d'équipement de la Martinique (SOAME).

Cette enquête publique se déroulera du 15 avril 2025 au 14 mai 2025 inclus, à la mairie de Fort-de-France – Direction « Urbanisme », siège de l'enquête publique.

Vous voudrez bien procéder à la publication aux dates ci-après :

- **Lundi 31 mars 2025**

et

- **Mercredi 23 avril 2025**

Toutes les informations relatives à ce dossier pourront être demandées aux personnes ci-après désignées :

Monsieur Andy MARC
Société SOAME
63, rue Victor Sévère
97200 FORT-DE-FRANCE
☎ : 05 96 63 90 91
📱 : 06 96 27 74 99
🖧 : andy.marc@groupesoame.com

Mme FOSSAERT Maëlle
Juriste foncier – Société SEGAT
(missionnée par la SOAME)
Adresse : 31, rue Étienne Marey
75 020 Paris
☎ 01 43 15 85 00 – 📱 07 88 45 51 06
🖧 : maelle.fossaert@segat.fr

Monsieur PAULIN Jean-Louis
Mairie de Fort-de-France
Boulevard du Général de Gaulle
BP 646 – 97200 Fort-de-France
☎ 05 96 59 60 00
📱 06 96 44 38 54
🖧 : jean-louis.paulin@fortdefrance.fr

La société d'aménagement et d'équipement de la Martinique (SOAME) est le responsable du projet et les frais afférents à cette enquête publique notamment la publicité dans les journaux sont à sa charge.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes salutations distinguées.

La Cheffe de la Mission
d'Appui au Pilotage

Stéphanie MIRAMAND

Monsieur le Directeur du journal
LE LÉGIS
365 Bis rue Théodore TALLY
Zone Franche Cité Dillon
97200 FORT-DE-FRANCE

DEAL Martinique
Affaire suivie par : Marie-France BERTOME
BP 7212 Pointe de Jaham
97274 Schœlcher Cedex
Tél. : 05 96 59 58 64
marie-france.bertome@developpement-durable.gouv.fr
www.martinique.developpement-durable.gouv.fr

REPUBLIQUE FRANCAISE DEPARTEMENT DE LA MARTINIQUE

Ville de Fort-de-France

PROCES VERBAL D'AFFICHAGE

L'an deux mille vingt cinq, le lundi 14 avril,

Nous soussignée, Francianne LACROIX, agent d'enquête dûment assermenté de la commune de Fort-de-France,

RAPPORTONS CE QUI SUIT :

Agissant conformément aux instructions reçues et en exécution du bordereau daté du 14 Avril 2025, émanant de la Direction de l'Urbanisme, Service de l'Urbanisme Réglementaire,

Certifions que ce jour, avons affiché :

Dans le hall du Bâtiment administratif sur un emplacement réservé à cet effet :

- La liste des propriétaires pour lesquels l'affichage de la notification doit être effectué en mairie dans le cadre de l'enquête parcellaire nécessaire au recyclage immobilier à Fort-de-France.

Fort-de-France, le 08 avril 2025

Francianne LACROIX

Rue Victor Sévère - BP 646 Fort de France cédex -Tél : 0596 59.60.00 - Télex 912 593 MR -Télécopie 0596 60.91.6

DÉPARTEMENT DE LA MARTINIQUE

COMMUNE DE FORT DE FRANCE

SOAME

ENQUÊTE PARCELLAIRE NÉCESSAIRE AU RECYCLAGE IMMOBILIER A FORT DE FRANCE

Du mardi 15/04/2025 au mercredi 14/05/2025 en mairie de FORT DE FRANCE

LISTE DES PROPRIETAIRES

Pour lesquels l'affichage de la notification a été effectué en mairie,
Pendant le déroulement de l'enquête,
En application de l'article R.131-6 du Code de l'Expropriation

---

Commune de FORT-DE-FRANCE

Code opération	Code propriété	Code propriétaire	Nom Propriétaire	Prénom Propriétaire	Adresse	Code Postal	Commune	Motif affichage
FDF01	00037	00002	MADRE	Robert	Par les héritiers Lot la Caraibe	97222	CASE PILOTE	Destinataire inconnu à l'adresse (DIA)
FDF01	00059	00002	MONTOUT	Suzette	Lot la Caraibe	97222	CASE PILOTE	DIA
FDF01	00055	00004	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 107 RUE FRANCOIS ARAGO		107 RUE FRANCOIS ARAGO	97200	FORT DE FRANCE	DIA
FDF01	00038	00007	LESCURE	Gilles	Maison Edenen 32 chemin de Berhartia	64250	CAMBO LES BAINS	PAS RETOUR AR
FDF01	00039	00007	LESCURE	Michel	Appartement 1322 19 rue Petrus Rubens	33150	CENON	PAS RETOUR AR
FDF01	00005	00009	CHANTEUR	Paul	57 rue Perrinon	97200	FORT DE FRANCE	DIA
FDF01	00006	00009	BYLON	Bibiane	57 rue Perrinon	97200	FORT DE FRANCE	DIA
FDF01	00080	00009	CHANTEUR	AUDE	445 LES PETITS LEGERS	45210	LA SELLE SUR LE BIED	PAS RETOUR AR
FDF01	00007	00010	PALCY	René	APT 9 immeuble Casona 10 avenue Emile Maurice	97233	SCHOELCHER	PAS RETOUR AR
FDF01	00008	00011	DELPHIN	André	Quartier Bateliere Succession 14 rue des mille fleurs	97233	SCHOELCHER	PAS RETOUR AR
FDF01	00060	00011	RANGASSAMY	Jennie	Quartier Bateliere 14 rue des mille fleurs	97233	SCHOELCHER	PAS RETOUR AR
FDF01	00040	00012	LAURIER	Georges	138 rue Antoine Siger	97200	FORT DE FRANCE	DIA
FDF01	00078	00012	JANVIER DESIR	Jacqueline	Sainte Catherien 14 rue Volny Anne	97233	SCHOELCHER	PAS RETOUR AR

FDF01	00079	00012	JANVIER	Romain	17 rue du Perroquet Vert	97200	FORT DE FRANCE	PAS RETOUR AR
FDF01	00010	00013	BORDES	Renaud	6 rue du RP Charles Amalric	97233	SCHOELCHER	PAS RETOUR AR
FDF01	00011	00013	BORDES	Véronique	Redoute 4 impasse du Plantin	97200	FORT DE FRANCE	PAS RETOUR AR
FDF01	00041	00014	FERJULE	Victoire	10 rue de la Pernelle	77280	OTHIS	DIA
FDF01	00042	00014	FERJULE	Isidore	36 Cité Jacaranda	97310	KOUROU	PAS RETOUR AR
FDF01	00043	00014	FERJULE	Laurence	6 rue Victor Hugo	91300	MASSY	PAS RETOUR AR
FDF01	00044	00014	FERJULE	Marthe	132 rue Antoine Siger	97200	FORT DE FRANCE	DIA
FDF01	00045	00014	FERJULE	Marie-José	132 rue Antoine Siger	97200	FORT DE FRANCE	DIA
FDF01	00046	00014	FERJULE	Rachelle	128 rue Jean Jaurès	93800	EPINAY SUR SEINE	PAS RETOUR AR
FDF01	00047	00014	FERJULE	Emilienne	70 rue Pastour	92150	SURESNES	PAS RETOUR AR
FDF01	00048	00014	FERJULE	Amélie	53 rue Segoppin	92400	COURBEVOIE	PAS RETOUR AR
FDF01	00049	00014	FERJULE	Victor	BP 69	78190	TRAPPES	DIA
FDF01	00050	00014	FERJULE	Daniel	132 rue Antoine Siger	97200	FORT DE FRANCE	DIA
FDF01	00051	00014	ROUVEL	Micheline	33 rue Edmond de Goncourt	91210	DRAVEIL	PAS RETOUR AR
FDF01	00052	00014	ROUVEL	Patricia				PAS RETOUR AR
FDF01	00061	00014	CHARDON	Georges	10 rue de la Pernelle	77280	OTHIS	DIA
FDF01	00017	00015	FERRANT	Philippe	2 rue Marie de Lavigne	97233	SCHOELCHER	PAS RETOUR AR
FDF01	00017	00015	FERRANT	Philippe	2 rue Marie de Lavigne	97233	SCHOELCHER	PAS RETOUR AR
FDF01	00019	00015	FERRANT	Roselyne	22 rue du Congea Lotissement les hibiscus	97200	FORT DE FRANCE	PAS RETOUR AR
FDF01	00019	00015	FERRANT	Roselyne	22 rue du Congea Lotissement les hibiscus	97200	FORT DE FRANCE	PAS RETOUR AR
FDF01	00021	00016	VENTADOUR	Valérie	54 Avenue du Panorama	92340	BOURG LA REINE	PAS RETOUR AR
FDF01	00056	00017	LEANDRE	Boniface	chez Monsieur Michel PIERRE LEANDRE 67 rue Antoine Siger	97200	FORT DE FRANCE	DIA
FDF01	00057	00017	LEANDRE	Michel	67 rue Antoine Siger 97200 FORT-DE-FRANCE			PAS RETOUR AR
FDF01	00022	00018	DUVAL	Marie-Joseph	B6 Résidence Louisiane, impase cerises 1 anse Gouraud	97233	SCHOELCHER	PAS RETOUR AR
FDF01	00023	00018	DUVAL	Marie-Joseph	EHPAD L'Oasis 50 route de Balata	97234	FORT DE FRANCE	DIA
FDF01	00025	00018	THEMIA	Jean-Christophe	Chemin Pointe Jacob	97240	LE FRANCOIS	PAS RETOUR AR
FDF01	00026	00018	DUVAL	Carole	Villa les Charmilles 111 route de redoute	97200	FORT DE FRANCE	PAS RETOUR AR

DF01	00027	00018	DUVAL	Laurent	Batiment Orion étage 3 appt 29 Résidence Altamira Acajou	97232	LE LAMENTIN	PAS RETOUR AR
FDF01	00028	00018	DUVAL	Chrystel	111 route de retoude coté gauche	97200	FORT DE FRANCE	PAS RETOUR AR
FDF01	00029	00018	MEZIN	Christiane	Villa les Charmettes 111 route de redoute	97200	FORT DE FRANCE	PAS RETOUR AR
FDF01	00030	00018	DUVAL	Fabienne	23 boulevard Richard Lenoir	75011	PARIS 11	PAS RETOUR AR
FDF01	00062	00019	BAZABAS	Luc	Quartier Dillon	97200	FORT DE FRANCE	PAS RETOUR AR
FDF01	00063	00019	BAZABAS	Fortunée	4 Cité Etoile	97230	STE MARIE	DIA
FDF01	00065	00019	BAZABAS	Catherine	Quartier Villeneuve	97230	STE MARIE	PAS RETOUR AR
FDF01	00066	00019	BAZABAS	Donat	65 rue Schoelcher	97230	STE MARIE	DIA
FDF01	00067	00019	BAZABAS	Nicolas	65 rue Schoelcher	97230	STE MARIE	PAS RETOUR AR
FDF01	00068	00019	BAZABAS	Christophe	65 rue Schoelcher	97230	STE MARIE	PAS RETOUR AR
FDF01	00069	00019	BAZABAS	Honoré	Lieu-dit Morne Coco - route de Didier Epsilon 7, Porte 48	97200	FORT DE FRANCE	PAS RETOUR AR
FDF01	00071	00019	BAZABAS	Godfroy	1 allée Modigliany	94140	ALFORTVILLE	PAS RETOUR AR
FDF01	00072	00019	BAZABAS	Désirée	52 rue du Poirier Fourrier	95100	ARGENTEUIL	PAS RETOUR AR
FDF01	00073	00019	BAZABAS	Flora	34 avenue du Professeur Zadiot	94700	MAISONS ALFORT	DIA
FDF01	00074	00019	BAZABAS	Camille	123 mangot Pomme liane	97230	STE MARIE	PAS RETOUR AR
FDF01	00075	00019	BAZABAS	Scholastique	8 rue de l'iles de France	95200	SARCELLES	PAS RETOUR AR
FDF01	00077	00019	BAZABAS	Elise	3 allée Claude de Bussy	94460	VALENTON	DIA
FDF01	00058	00020	EUGENE	Léopoldine	rue du morne rouge	97270	ST ESPRIT	PAS RETOUR AR
FDF01	00033	00021	La société dénomnée "SCI CONTINENTAL", société civile	immobilière, au capital de 120 000 euros	CZ M. TSONG HIN KWONG RUE VICTOR HUGO	97250	ST PIERRE	DIA
FDF01	00034	00021	LEE YOUK HEN	David	rue Marie Thérèse Gertrude Stade Louis Achille	97200	FORT DE FRANCE	DIA
FDF01	00035	00021	LAM	Luc	87 route de Chateauboeuf Bat B - Résidence Oxalis	97200	FORT DE FRANCE	DIA
FDF01	00053	00022	BEZAUDIN	Jacques	12 cour Campeche	97200	FORT DE FRANCE	PAS RETOUR AR
FDF01	00054	00023	ROSIER	Sosthene	P heritier Gestionnaire 76 rue Blénac	97200	FORT DE FRANCE	DIA