

Protocole d'intention

Reconversion du site de l'ancien CHU de Guadeloupe

Entre les soussignés

Le Conseil départemental de la Guadeloupe représenté par M. Guy LOSBAR, Président du Conseil départemental, ci-après dénommé « le Département » ;

Le Conseil régional de la Guadeloupe, représenté par M. Ary CHALUS, Président du Conseil Régional, ci-après dénommé « la Région »

La communauté d'agglomération CAP Excellence représentée par M. Eric JALTON, Président de Cap Excellence, ci-après dénommée « Cap Excellence » ;

L'Établissement Public Foncier Terres Caraïbes représenté par Mme. Corine VINGATARAMIN, Directrice Générale, ci-après dénommé « Terres Caraïbes » ;

La Commune des Abymes représentée par M. Eric JALTON, Maire, ci-après dénommé « la Ville des Abymes » ;

La Commune de Pointe-à-Pitre représentée par M. Harry DURIMEL, Maire, ci-après dénommé « la Ville de Pointe-à-Pitre » ;

L'Agence Régionale de Santé représentée par M. Laurent LEGENDART, Directeur Général, ci-après dénommé « l'ARS » ;

Le CHU de Guadeloupe représenté par M. Eric GUYADER, Directeur Général ci-après dénommé « le CHU » ;

La Banque des Territoires représenté par M. Loïc ROLLAND, Directeur Régional, ci-après dénommé « la BDT » ;

En présence de Monsieur le représentant de l'Etat en Guadeloupe, Monsieur Thierry DEVIMEUX, Préfet de la région Guadeloupe

Collectivement dénommés « les Partenaires » et individuellement « le Partenaire ».

PREAMBULE

Le site de l'actuel CHU de Guadeloupe est amené à être libéré de la majorité des fonctions hospitalières qui l'occupent dans le courant de l'année 2026. L'emprise constitue une réserve foncière majeure, susceptible de répondre aux besoins de projets d'envergure pour la Guadeloupe.

Les acteurs du territoire souhaitent se saisir de la question du devenir de ce site. Ce redéveloppement passera par deux phases opérationnelles successives, d'une part la requalification foncière de ce site, qui sera portée par l'EPF Terres Caraïbes dès 2026, d'autre part l'aménagement du site afin d'accueillir de nouvelles fonctions, dont le Département de Guadeloupe entend être chef de file.

Le présent protocole d'intention affirme la volonté commune des parties de s'engager dans ce projet de reconversion.

TITRE 1 : LE SITE ET LE PROJET, OBJETS DU PROTOCOLE

1.1- LE SITE

Le site de l'actuel CHU de Guadeloupe constitue une opportunité foncière majeure pour les besoins de développement du territoire.

Divers critères en font un foncier stratégique :

- Sa grande taille : l'emprise représente 22 hectares dont 15 hectares urbanisables
- Sa localisation très centrale : le site se situe dans le cœur de l'agglomération de Pointe-à-Pitre
- Sa grande visibilité : le site constitue un promontoire, qui domine la baie de Pointe-à-Pitre, et à ce titre présente des vues à 360°, tout comme il dispose d'une très forte visibilité depuis de nombreux points de l'agglomération
- Sa desserte exceptionnelle : le site se trouve au carrefour de la N4 (route principale de Grande Terre), de la D103 « Route de Chauvel », une des pénétrantes dans le centre-ville de Pointe-à-Pitre. Il sera desservi par le futur TCSP et jouxtera le futur pôle d'échanges multimodal

Au regard du caractère stratégique de cette réserve foncière, les Partenaires du présent protocole d'intention souhaitent que la mutation de ce site soit maîtrisée dans la durée, de manière à garantir la qualité du projet à construire pour son devenir.

1.2- LA MAÎTRISE FONCIÈRE ET L'OPÉRATION DE REQUALIFICATION FONCIÈRE

Au regard du caractère stratégique de ce foncier, les Partenaires souhaitent qu'il soit rapidement maîtrisé par les institutions publiques. Les Partenaires souhaitent que l'EPF Terres Caraïbes assure ce portage foncier ainsi que la maîtrise d'ouvrage des opérations de requalification.

Les travaux de proto-aménagement permettront de livrer un foncier nu, débarrassé de toutes les sujétions techniques (pollution, ouvrages, etc.), et prêt à être aménagé.

1.3- L'AMBITION DU PROJET DE RECONVERSION PORTÉ PAR LE DÉPARTEMENT

La Guadeloupe se trouve aujourd'hui à un tournant stratégique pour son développement culturel, créatif et sportif. Avec près de 200 équipements recensés, dont environ 110 monuments historiques, un réseau dense de bibliothèques, une scène nationale (L'Artchipel), des festivals d'envergure (Terre de Blues, FEMI, etc.), ainsi qu'une vitalité associative remarquable, le territoire dispose de fondations solides. Pourtant, l'écosystème des Industries Culturelles et Créatives (ICC) reste encore fragmenté, insuffisamment structuré et fortement concentré dans l'aire urbaine de Pointe-à-Pitre/Abymes.

Le territoire guadeloupéen se caractérise également par une forte vitalité au niveau sportif, avec l'essor, depuis plusieurs années, de très nombreux professionnels de haut rang à l'international, tels que Marie-Josée Pécéc, Lilian Thuram, Laura Flessel, Teddy Riner, Ysaora Thibus ou encore Enzo Lefort. Il en ressort une volonté de développer localement une filière dédiée au management sportif et de l'économie du sport, en lien avec les organismes existants (CREPS, STAPS, Khalamus).

Dans ce contexte, le projet de Pôle territorial des Industries Culturelles, Créatives et Sportives (ICCS) de la Guadeloupe vise à transformer un lieu symbolique – l'ancienne friche hospitalière du CHU – en un écosystème intégré et durable de formation, de création, de diffusion et d'innovation. L'objectif est de transformer cette friche en une cité archipélique de la culture, du sport et de la créativité, intégrant le patrimoine, l'innovation et l'inclusion. Ce projet permettra également de mettre en synergie différents enjeux, tels que l'emploi local, l'attractivité régionale et caribéenne, le tourisme culturel, le rayonnement international ou encore, la transition écologique.

Cet espace, sous couvert d'une mixité fonctionnelle afin d'éviter la mono-activité, sera composé d'une multitude de pôles, comprenant :

- Des pôles culturels (studios d'enregistrement et plateaux de tournage) ;
- Des pôles sportifs (arena, musée du sport guadeloupéen, équipements sportifs de haut niveau) ;
- Un Incubateur et des clusters créatifs (maison de l'IA, start-up, espaces de coworking, fablab) ;
- Des Espaces publics (parc urbain, de promenade, espaces verts) ;
- Des hébergements dédiés aux artistes et sportifs en résidence
- Des espaces de restauration et de l'hôtellerie.

TITRE 2 : L'ENGAGEMENT DES PARTENAIRES

1.1- 1^{ÈRE} PHASE OPÉRATIONNELLE : LE PORTAGE FONCIER ET LES TRAVAUX DE PROTO AMÉNAGEMENT

L'EPF Terres Caraïbes est le chef de file des Partenaires pour cette phase de proto-aménagement.

L'EPF Terres Caraïbes est saisi en vue d'assurer la maîtrise foncière du site en lien avec le CHU de Guadeloupe pour l'ensemble de ses emprises. Pour ce faire, le Département s'engage à passer une convention foncière avec l'EPF par le biais de laquelle il s'engagera à assurer le portage du projet dans les conditions financières définies dans ledit protocole.

L'EPF Terres Caraïbes assurera la gestion du site durant toute la durée de protocole. Il en assurera la sécurisation en relais du CHU.

L'EPF Terres Caraïbes assurera la gestion locative du site conformément aux termes de l'acte d'acquisition s'agissant de toutes les occupations qui demeureront au-delà de cet acte. Sont notamment visés : l'IFSI, l'EPSM, ainsi que l'AUDRA.

L'EPF Terres Caraïbes assurera la maîtrise d'ouvrage des études, travaux et procédures liées à la requalification foncière de ce site, notamment le désamiantage, la démolition et la dépollution des sols. Il assurera la préparation des plateformes, en vue de remettre aux porteurs de projet un site libéré de toutes contraintes foncières ou techniques, prêts à être aménagés.

L'EPF Terres Caraïbes assurera le préfinancement de ces opérations, estimé à 25 millions d'euros.

1.2- 2^{ÈME} PHASE OPÉRATIONNELLE : LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

Le Département de Guadeloupe est le chef de file des Partenaires pour cette phase d'aménagement du site. Il porte le projet d'ensemble visant à reconvertir ce site conformément à l'ambition décrite à l'article 1.3 des présentes.

1.2-1. ETUDES ET PROCÉDURES

Le Département portera les études nécessaires à la réalisation du projet d'ensemble, ainsi que celles requises par les opérations de construction dont il sera maître d'ouvrage.

Le Département propose et met en œuvre les solutions de montage de l'opération globale (cf. foncières) et des opérations immobilières particulières (cf. DSP, concessions, cession, baux à construction, etc.).

Il coordonne la réalisation des études et procédures règlementaires nécessaires pour rendre possible le projet de reconversion du site, qu'il en soit directement maître d'ouvrage ou non.

Parmi ces études, on liste de manière non exhaustive :

- Les études de programmation
- Les études environnementales
- Les études techniques
- Les études de maîtrise d'œuvre
- Les études de montage juridique et financier des opérations

Parmi les procédures règlementaires, on liste de manière non exhaustive :

- Les études d'impact environnementales
- Les procédures de dérogation pour destruction d'habitats ou d'espèces protégées
- Les dossiers au titre de la Loi sur l'eau
- La mise en compatibilité des documents d'urbanisme
- Les procédures d'aménagement
- Les concertations règlementaires, voire les procédures de débat public

1.2-2. TRAVAUX

En sa qualité de chef de file, le Département assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération globale de reconversion du site.

A l'issue des opérations de proto-aménagement portées par l'EPF terres Caraïbes, il assure directement, ou par le biais de contrats ad hoc, la maîtrise d'ouvrage des opérations de travaux d'aménagement et de construction constitutifs du projet global.

Il coordonne les maîtres d'ouvrages publics et privés pour leurs interventions respectives en études, en procédures et en travaux, de manière à garantir la cohérence du projet d'ensemble conformément à l'ambition du projet.

1.2-3. FINANCEMENT

Le Département assure le financement du projet d'ensemble. Il porte sur son budget les opérations relevant de sa compétence. Il pilote et coordonne la recherche de financements externes : pool bancaire, fonds d'Etat, fonds européens, réponses à appels à projet, négociations et constitution des dossiers de demande de subvention, négociation des mécénats, etc.

1.3- L'ENGAGEMENT DE CHACUN DES PARTENAIRES

Chacun des partenaires s'engage, à titre individuel, et solidairement avec tous les autres partenaires, à faciliter la réalisation des opérations décrites ci-dessus.

Par cet engagement les Partenaires s'engagent :

- A faciliter l'action des chefs de file des phases de proto-aménagement (l'EPF) et d'aménagement (Le Département) à toutes les phases de leur intervention.
- A agir chacun, au titre de leurs compétences respectives, de manière à rendre possible des opérations.
- A être diligent dans leur intervention, de manière à tenir les objectifs calendaires du projet global de reconversion du site.
- A être diligent et à faciliter l'action des différents maîtres d'ouvrage, notamment dans l'obtention des autorisations requises qui dépendent d'eux, ou sur lesquelles ils auront à rendre un avis.
- A aider le financement des opérations, ou à soutenir les demandes de financement et demandes de garantie d'emprunt.
- Chaque fois que cela sera nécessaire, en déléguant leur compétence aux porteurs dans le cadre de droit requis.

De manière générale, les partenaires s'engagent, sur toute la durée des opérations, à agir dans l'intérêt du projet global, à ne pas l'entraver ou le ralentir.

Les Partenaires s'engagent à soutenir politiquement le projet de reconversion du site et à en faire une priorité du territoire de la Guadeloupe.

TITRE 3 : LE DISPOSITIF PARTENARIAL

2.1- COMPOSITION DU COMITÉ DE PILOTAGE

Afin d'assurer la coordination des actions des Partenaires sur le projet de reconversion, est constitué un comité de pilotage.

Sont membres de droit de ce comité de pilotage les signataires du présent protocole :

- Le Préfet de Région ou son représentant
- Le Président du Département, ou son représentant
- Le Président du Conseil Régional ou son représentant
- Le Président de CAP Excellence, ou son représentant
- Le Maire des Abymes, ou son représentant
- Le Maire de Pointe-à-Pitre, ou son représentant
- La Directrice Générale de l'EPF Terres Caraïbes, ou son représentant
- Le Directeur Général de l'ARS, ou son représentant
- Le Directeur Général du CHU de Guadeloupe, ou son représentant
- Le Directeur Régional de la Banque des Territoires, ou son représentant

En fonction des besoins et intérêts du projet, le comité de pilotage pourra être élargi à d'autres partenaires non-signataires du présent protocole, que ce soit en qualité de nouveau membre de droit, ou de manière ponctuelle.

2.2- ATTRIBUTIONS DU COMITÉ DE PILOTAGE

Le comité de pilotage se réunit à l'initiative du Département de la Guadeloupe et sur invitation de son président.

Le Département en assure le secrétariat général. Il assure les convocations, la préparation et le compte-rendu des réunions.

Le comité de pilotage a pour but d'assurer la parfaite information des Partenaires s'agissant de l'avancement du projet dans toutes ses dimensions : politiques, foncières, financières, juridiques, réglementaires, d'études, de travaux, etc.

Le comité de pilotage présente trimestriellement l'avancement des opérations et identifie les actions à mener par chacun des Partenaires pour assurer ce bon avancement. Il identifie les retards, difficultés ou blocages éventuels, et propose les mesures correctrices en réponse.

Le comité de pilotage est une instance de décision. Il vote sur les décisions présentées à son arbitrage.

2.3- ATTRIBUTIONS DU COMITÉ TECHNIQUE

Par délégation du Comité de pilotage, est créé un Comité technique composé de représentants issus des services de chaque Partenaire.

Le Comité technique se réunit mensuellement.

Ce Comité technique :

- assure le suivi des opérations et leur bonne coordination
- pilote opérationnellement le projet pour le compte du Comité de pilotage
- Prépare et soumet au Comité de pilotage les décisions qui relèvent de ses attributions

TITRE 4 : DURÉE ET EVOLUTION DU PROTOCOLE

3.1- UN PARTENARIAT SUR LE TEMPS DU PROJET

Le partenariat formalisé par la signature du présent protocole d'intention a vocation à durer pour tout le temps du développement et de la mise en œuvre du projet porté par le Département de la Guadeloupe dont l'ambition est décrite à l'article 1.3 des présentes et jusqu'à sa complète réalisation.

3.2- MODALITÉS D'ÉVOLUTION DU PROTOCOLE

En fonction de l'évolution du projet, et au gré de ses besoins, le présent protocole pourra être amendé de manière à détailler ou corriger ses modalités d'application.

Dans cette hypothèse, le Département propose aux Partenaires un projet d'avenant et le soumet au comité de pilotage en vue de son adoption et de sa mise en signature par chacun des Partenaires selon ses règles internes propres.