

Parc d'activités La Providence / ZAC de Dothémare

Concession d'aménagement

Protocole de clôture

Entre

La commune des Abymes, représentée par son Maire, Monsieur Eric JALTON, en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du ... ,

Ci-après dénommée « la commune des Abymes » ou « la Commune »

De première part

Et

La communauté d'agglomération Cap Excellence, représentée par son ... , en vertu d'une délibération du conseil communautaire en date du ... ,

Ci-après dénommée « la communauté d'agglomération Cap Excellence » ou « la Communauté d'agglomération »

De deuxième part

Et

La Société Anonyme d'Economie Mixte « SEMAG - Société d'Economie Mixte d'Aménagement de la Guadeloupe » siège à Grand Camp aux Abymes au capital de 18 341 436 €uros, dont le siège social est à Grand-Camp La Rocade, immatriculée au RCS 87 B 560, représentée par son Directeur Général Monsieur Henri LAVENTURE,

Ci-après dénommée « la SEMAG », « l'Aménageur » ou « le Concessionnaire »

De troisième part

Ci-après désignées collectivement « les Parties »

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIT

Par délibération du conseil Municipal en date du 27 septembre 1995, la commune des Abymes a confié par convention de concession à la SEMAG, la réalisation de la ZAC de Dothémare rebaptisée en 2007 « Parc d'activités La Providence ».

La concession d'aménagement, signée le 12 août 1996, a fait l'objet d'avenants :

- Avenant n° 1 signé le 12 janvier 1998
- Avenant n° 2 signé le 21 décembre 1999
- Avenant n° 3 signé en août 2001
- Avenant n° 4 signé en juin 2005
- Avenant n° 5 signé le 14 mars 2007
- Avenant n° 6 signé en décembre 2008
- Avenant n° 7 signé en février 2010
- Avenant n° 8 signé 27 octobre 2010
- Avenant n° 9 signé en décembre 2012
- Avenant n° 10 signé en avril 2015
- Avenant n° 11 signé en janvier 2016
- Avenant n° 13 signé en mars 2017

En application de l'article L 5216-5 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), dans sa rédaction issue de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (loi NOTRe), la communauté d'agglomération Cap Excellence est compétente de plein droit, depuis le 1er janvier 2017, pour toute zone d'activité économique.

Ce transfert de compétence a emporté transfert de plein droit de la convention d'aménagement de la ZAC « Parc d'activités La Providence » de la SEMAG à la communauté d'agglomération Cap Excellence.

Par l'avenant n°14 à la convention d'aménagement signé le 27 décembre 2018 par la Communauté d'agglomération, la Ville des Abymes et la SEMAG, a été acté le transfert dudit contrat de concession conclu initialement entre la Ville des Abymes et la SEMAG, à la communauté d'agglomération Cap Excellence, qui s'est substituée dans les droits et obligations de la commune des Abymes dans la convention d'aménagement.

La commune des Abymes et la communauté d'agglomération Cap Excellence ont convenu par cet avenant n° 14 à la concession d'aménagement que l'opération est réalisée sous contrôle de la Ville des Abymes et à ses risques financiers. En conséquence, à l'expiration de la concession, l'opération étant ou non achevée, la commune des Abymes bénéficiera du solde positif ou prendra le solde négatif résultant des comptes de l'opération. Il a ainsi été expressément convenu dans le cadre de cet avenant n° 14, que le solde financier de l'opération sera totalement affecté à la commune des Abymes.

Par avenant n°15 signé le 27 décembre 2018 entre la communauté d'agglomération Cap Excellence et la SEMAG ont été définies les conditions et les modalités selon lesquelles la SEMAG procédera à la commercialisation des terrains à bâtir dont elle est propriétaire dans le périmètre de la ZAC Providence, et le principe de versement à la Ville des Abymes de l'excédent de clôture (Annexe n° ...).

Par protocole conclu le 30 avril 2019 entre la commune des Abymes et la SEMAG, ont été définies entre la Commune et la SEMAG les conditions et les modalités selon lesquelles la SEMAG procédera à la commercialisation des terrains à bâtir dont elle est propriétaire dans le périmètre de la ZAC Providence, et le principe de versement direct à la commune des Abymes de l'excédent de clôture.

La concession d'aménagement est arrivée à expiration le 31 décembre 2018.

La SEMAG procède désormais aux opérations de clôture de la concession d'aménagement, conformément aux stipulations du contrat.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT

Article 1er – Objet du Protocole

Le présent Protocole a pour objet de préciser les conséquences administratives, juridiques et financières de l'expiration de la concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC Providence, et les conditions, modalités et conséquences du transfert des biens, droits et obligations directement de la société SEMAG à la communauté d'agglomération Cap Excellence et à la commune des Abymes.

Article 2 – Conséquences juridiques de l'expiration de la concession d'aménagement

2.1. Subrogation de la communauté d'agglomération Cap Excellence dans les droits et obligations de la SEMAG

L'avenant 14 à la convention d'aménagement acte le transfert du contrat, initialement conclu entre la SEM et les Abymes, vers la Communauté d'Agglomération Cap Excellence, qui se substitue aux droits et obligations de la Commune des Abymes dans la convention d'aménagement.

L'article 24 du cahier des charges de la concession d'aménagement fait mention des conséquences juridiques pour l'avenir de l'expiration du contrat. **Toutefois**, l'avenant 14 au dit contrat présente des dérogations particulières :

- Concernant les relations de la SEMAG avec les tiers dans le cadre de la convention d'aménagement :

Les engagements pris par la SEMAG envers les tiers au titre de la convention d'aménagement et les procédures en cours ne sont pas affectés par le transfert du contrat à la Communauté d'agglomération Cap Excellence.

- Concernant la remise des ouvrages :

Il est expressément convenu dans le cadre du présent avenant, que la remise d'ouvrage, prévue à l'article 15 de la convention d'aménagement sera réalisée entre la SEMAG et la Ville des Abymes.

Cette remise d'ouvrage portera notamment sur la rétrocession, par acte notarié, du foncier propriété du concessionnaire dans le cadre de la convention d'aménagement.

- Concernant le solde financier de l'opération :

Conformément à l'article 5 de la convention d'aménagement, l'opération est réalisée sous contrôle de la Ville des Abymes et à ses risques financiers. En conséquence, à l'expiration de la concession, l'opération étant ou non achevée, la ville des Abymes bénéficiera du solde positif ou prendra le solde négatif résultant des comptes de l'opération.

Il est expressément convenu dans le cadre du présent avenant, que le solde financier de l'opération sera totalement affecté à la Ville des Abymes.

2.2. Sort des biens de retour

La totalité des ouvrages d'infrastructure prévues à la concession d'aménagement a été réalisée et remis à la commune de Abymes, et les obligations de la SEMAG ont été exécutées. Ces équipements sont ouverts au public pour ce qui concerne les voiries et en exploitation pour les autres équipements publics, et depuis cette date relèvent de la compétence de la Commune ou de la communauté d'agglomération Cap Excellence, en application de l'article 15.1 du cahier des charges de la concession d'aménagement.

Ces ouvrages constituant des biens de retour, le transfert de propriété de leurs terrains d'emprise, qui correspondent à 48 parcelles représentant une superficie cumulée de 129 676 m², est intervenu dès leur achèvement, en application de l'avant-dernier alinéa de l'article 15 du cahier des charges de la concession d'aménagement. Les actes authentiques constatant le transfert de propriété seront transférés feront l'objet d'un acte notarié avec la commune des Abymes.

Les terrains d'emprise des équipements étant intégré dans le prix de revient des ouvrages, le constat du transfert de propriété ne donnera pas lieu au paiement d'un prix et interviendra à titre gratuit.

Les actes authentiques constatant le transfert de propriété desdites emprises, devront intervenir dans les meilleurs délais et au plus tard le 31 décembre 2023.

Les frais, taxes, contributions et dépenses de toute nature au titre de ces emprises seront acquittées par la SEMAG jusqu'à la signature des actes authentiques visés à l'alinéa précédent et au plus tard jusqu'au 31 décembre 2023, et seront imputées au bilan de l'opération d'aménagement. A compter de la signature des actes authentiques, et au plus tard au 1er janvier 2024, ils seront à la charge de la commune des Abymes.

Pour ce qui est de l'exploitation des ouvrages et équipements, la répartition est actée comme suit, tenant compte des compétences respectives :

Ouvrage	Collectivité ou structure compétente	Exploitant
Eau potable	Cap Excellence	Eau d'Excellence
Assainissement des eaux usées	Cap Excellence	Eau d'Excellence
Electricité (HTA/ BT)	EDF	EDF
Télécom	Ville des Abymes	Ville des Abymes
Eclairage public	Cap Excellence	Cap Excellence
Voiries et trottoirs	Cap Excellence	Cap Excellence
Espaces verts	Cap Excellence	Cap Excellence
Signalisation	Cap Excellence	Cap Excellence
Assainissement des eaux pluviales/ bassins de rétention	Cap Excellence	Cap Excellence
Foncier routier (route départementale de Dothémare d'intérêt économique)	Conseil Départemental (avec rétrocession à terme à la Ville des Abymes)	Cap Excellence
Foncier routier réalisés dans le cadre de la concession	Ville des Abymes	Cap Excellence
Foncier espaces verts et bassins de rétention	Ville des Abymes	Cap Excellence
Foncier routier GBH	GBH avec rétrocession à terme à la Ville des Abymes	Cap Excellence

2.3. Terrains destinés à être cédés aux tiers

L'ensemble des terrains destinés à être commercialisés a été cédé.

2.4. Convention avec les opérateurs de téléphonie

La SEMAG a conclu avec des opérateurs de téléphonie des conventions d'occupation sur certaines des emprises de la ZAC, dont la liste est jointe en annexe au présent protocole (Annexe n° 3).

La Communauté d'Agglomération Cap Excellence se substitue dans les droits et obligations de la SEMAG au titre de ces conventions.

La SEMAG notifiera cette substitution aux opérateurs qui ont conclu une convention.

2.5. Contentieux

Le seul contentieux existant à la date du présent protocole sur l'opération oppose la SEMAG à la Société LOUJY.

Les faits sont les suivants :

- Par acte authentique du 24/12/2010, la SEMAG a vendu à la SCI LOUJY un terrain de 4000 m².
- La société LOUJY reproche à la SEMAG son retard dans la viabilisation électrique de la parcelle.
- Le 29/03/2018, la SCI assigne la SEMAG afin de demander des dommages et intérêts.
- Le jugement a été rendu le 29/05/2019 et a contraint la SEMAG à payer la somme de 5 732.71 € pour les travaux de raccordement et 66 581 € au titre des pertes de loyers.
- Par un arrêt de la Cour d'Appel de Basse-Terre du 31/03/2021, la société LOUJY a été condamnée à reverser à la SEMAG 61 000 € sur les 66 581 € payés par la SEM au titre des pertes de loyer.
- En janvier 2023, la société LOUJY s'est pourvue en cassation afin de casser l'arrêt d'Appel du 31/03/2021, le risque encouru par la SEMAG s'élève à 138 400 € (pertes des loyers et paiement des échéances bancaires). La procédure est en cours.

Conformément aux termes de l'avenant 14, et notamment du 3^{ème} paragraphe de son préambule, « les engagements pris par la SEMAG... et les procédures en cours ne sont pas affectés par le transfert du contrat à la Communauté d'agglomération Cap Excellence ». La Ville des Abymes *reprend l'exécution des contrats liant la société aux tiers, et est tenu de garantir le concessionnaire des condamnations qui seraient prononcées contre elle postérieurement à l'expiration de la concession*, conformément à l'article 24 du traité de concession. La Ville sera seule tenue des dettes exigibles à compter de la date d'expiration du contrat de concession. Elle doit enfin se substituer au concessionnaire qui n'a plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours.

Article 3 - Conséquences financières de l'expiration de la concession d'aménagement

3.1. Solde d'exploitation – Quitus

Ainsi qu'il l'est stipulé à l'article 6 de l'avenant n°14 de la concession d'aménagement :

Conformément à l'article 5 de la convention d'aménagement, l'opération est réalisée sous contrôle de la Ville des Abymes et à ses risques financiers. En conséquence, à l'expiration de la concession, l'opération étant ou non achevée, la ville des Abymes bénéficiera du solde positif ou prendra le solde négatif résultant des comptes de l'opération.

Il est expressément convenu dans le cadre du présent avenant, que le solde financier de l'opération sera totalement affecté à la Ville des Abymes.

Le quitus est pris par la Ville des Abymes et Cap Excellence, devant leur assemblée délibérante respective.

Un arrêté des comptes au 30/11/2022 de l'opération d'aménagement prévue par la concession d'aménagement et permettant aux Parties de prendre acte de la situation financière et comptable de l'opération d'aménagement et d'arrêter le solde d'exploitation et le solde des financements est joint en annexe au présent Protocole (Annexe n°1 ...).

Le bilan financier de clôture de l'opération comprend :

- En dépenses : 50 797 354.91 € HT (dont 50 293 354.91 € réalisés et 504 000 € de provisions)
- En recettes : 54 094 082.68 € HT

Le boni de l'opération d'aménagement s'élève au jour de l'approbation du présent Protocole à 3 296 727.78 € HT.

Ce bilan de clôture est par ailleurs provisoire et comporte des estimations sur certains postes de charges et produits liés aux terrains non encore remis à la commune des Abymes et la communauté d'agglomération Cap Excellence jusqu'à la signature des actes authentiques. Ces dépenses sont provisionnées à hauteur de 504 000 € HT (page 20 du compte rendu de clôture annexé). Un bilan définitif sera produit par la SEMAG dans un délai de trois mois à compter de la signature du dernier des actes authentiques. Les ajustements entre les données provisoires et les données définitives feront l'objet d'un décompte qui sera réglé par la partie qui le doit.

3.2 Versement du boni de liquidation

Conformément à l'avenant 14 à la concession d'aménagement, le boni revient intégralement à la Ville des Abymes. Cette somme de 3 296 727.78 € ne donnera toutefois pas lieu à versement en raison des sommes que doit la commune des Abymes à la SEMAG.

Conformément au bilan de clôture de l'opération, la Ville des Abymes versera à la SEMAG un solde de clôture d'un montant de 1 217 622.47 € répartie comme suit :

- 1 200 000 € HT inscrit en recettes de charges foncières du bilan de la concession au titre du foncier ayant servi à l'augmentation du capital de la SEMAG. Ce montant a fait l'objet d'un protocole de règlement de l'excédent de clôture conclu le 30/04/2019 entre la SEM et la Ville. Ce montant a également fait l'objet d'un acte de vente à la Ville des Abymes en date du 13/11/2016 en l'Étude TANTIN.
- 17 622.47 € HT inscrit en recettes de participation du bilan de la concession.

Celle-ci prend en compte les dépenses et les recettes de l'opération et les sommes déjà compensées à ce jour.

Cette recette de charges foncières sera réglée par la Ville des Abymes au plus tard le 30/06/2023.

Article 4 – Entrée en vigueur du Protocole

Le présent Protocole entre en vigueur au jour de sa signature par les Parties.

Article 5 – Litiges

En cas de difficultés dans l'exécution des obligations figurant au présent contrat, les Parties rechercheront avant tout une solution amiable.

Dans l'hypothèse où elles n'y parviendraient pas, tout litige ou contestation auxquels le présent Protocole pourra donner lieu tant sur sa validité que sur son interprétation, son exécution ou sa mise en œuvre, sera porté devant le tribunal administratif de BASSE-TERRE.

Article 6 – Election de domicile

Pour l'exécution du présent Protocole, la communauté d'agglomération Cap Excellence fait élection de domicile au siège de la Communauté d'agglomération, la commune des Abymes fait élection de domicile à l'Hôtel de Ville, et la SEMAG en son siège social.

Article 7 – Liste des annexes

- Annexe 1 Bilan de clôture
- Annexe 2 CRAC de clôture
- Annexe 3 Liste des conventions conclues avec les opérateurs de téléphonie
- Annexe 4 Liste des provisions faites avant rétrocession du foncier

Fait en trois exemplaires originaux, dont un pour chacune des parties.

Aux Abymes, le

Pour la Ville des Abymes

Pour la communauté d'agglomération Cap Excellence

Pour la SEMAG

ANNEXE 1

BILAN DE CLOTURE

CONCESSION D'AMENAGEMENT PARC D'ACTIVITES LA PROVIDENCE

ANNEXE 2

CRACL DE CLOTURE

CONCESSION D'AMENAGEMENT PARC PROVIDENCE

ANNEXE 3

LISTE DES CONVENTIONS CONCLUES AVEC LES OPERATEURS TELEPHONIQUES

Objet social Montant annuel de la redevance

(en €)

CANAL + (ex Médiaserv) 5 841.64

ORANGE 1 386.36

IDOM TECHNOLOGIES 6 075.16

DAUPHIN TELECOM 5 384

TOTAL 18 687,16 €

ANNEXE 4

LISTE DES PROVISIONS PREVUES AU BILAN DE CLOTURE AVANT SIGNATURE DES ACTES DE RETROCESSIONS :

Raison sociale	Objet	Montant en € HT
TRESOR PUBLIC	Provision taxe foncière 2022	201 000 €
TRESOR PUBLIC	Provision taxe foncière 2023	201 000 €
ASL PARC PROVIDENCE	Cotisation 2019 et 2020	26 000 €
ASL PARC PROVIDENCE	Cotisation 2021	13 000 €
ASL PARC PROVIDENCE	Cotisation 2022	13 000 €
TOTAL		454 000 €