

**PROTOCOLE DE CLOTURE
DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

DE LA « ZAC DES WAGONNAGES » A MARLES LES MINES

OPERATION 1172.00

Entre les soussignés :

La Ville de MARLES LES MINES, représentée par Madame Karine DERUELLE, agissant en qualité de Maire, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du.....

Ci-après dénommée le Concédant ou la Collectivité

D'une part

Et :

La Société Territoires Soixante-Deux, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 33 198 880 €, dont le siège social est à LIÉVIN, Pas-de-Calais (62800), Centre d'Affaires Artéa, 2 rue Joseph Marie Jacquard, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Arras (62) et identifiée au répertoire SIREN sous le n° 327 910 634, représentée par Monsieur Michel DENEUX, agissant en qualité de Directeur Général, fonction à laquelle il a été nommé suivant délibération du Conseil d'Administration en date du 4 Décembre 2020, renouvelé dans cette fonction à compter du 1^{er} Janvier 2025 pour une durée de 18 mois, soit jusqu'au 30/06/2026, suivant délibération du Conseil d'Administration en date du 17/12/2024.

Ci-après dénommée l'Aménageur, le Concessionnaire ou la SAEM

D'autre part

Ci-après désignées collectivement « Les Parties »

8

EXPOSE PREALABLE

Il est rappelé que :

- Date de délibération de l'organe délibérant de la collectivité, approuvant la Concession et autorisant l'exécutif à signer 26 juin 2006
- Date de la Concession 03 juillet 2006
- Avenant n°1 (prorogation de la concession, modification de la rémunération de la SEM, Augmentation de la participation) - Reçu en Sous-Préfecture le 16 décembre 2010
- Avenant n°2 (prorogation de la concession, modification de la rémunération de la SEM, Augmentation de la participation) - Reçu en Sous-Préfecture le 06 février 2014
- Avenant n°3 (prorogation de la concession, modification du programme des équipements, Augmentation de la participation) - Reçu en Sous-Préfecture le 11 janvier 2017
- Avenant n°4 (prorogation de la concession, modification du programme des équipements, Augmentation de la participation) - Reçu en Sous-Préfecture le 17 octobre 2019
- Avenant n°5 (prorogation de la concession, modification de la rémunération de la SEM, intégration d'une participation complément de prix et modification de la participation d'équilibre) - Reçu en Sous-Préfecture le 22 Avril 2021
- Avenant n°6 (prorogation de la concession, modification de la rémunération de la SEM, intégration d'une participation complément de prix et modification de la participation d'équilibre) - Reçu en Sous-Préfecture le 5 Décembre 2022
- Date contractuelle d'expiration de la Concession 31 décembre 2023

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT.

PREAMBULE

La Ville de Marles les Mines a décidé, par délibération du 26 juin 2006 de confier, par voie de concession d'aménagement, à la SEM ARTEX, devenue, suite à une opération de fusion-absorption, ADEVIA au 29 décembre 2009, puis Territoires Soixante-Deux, l'aménagement d'un nouveau quartier d'une superficie de 5 hectares, sur l'ancienne friche des Wagonnages.

L'objectif visé par la ville de Marles les Mines était de mettre en œuvre un projet urbain visant à valoriser le site de l'ancienne friche des Wagonnages et ainsi redynamiser son cœur de ville par la création d'un nouveau quartier de près de 100 logements.

En date du 28 décembre 2010, a été rendu exécutoire l'avenant n° 1 à la concession d'aménagement visant à :

- modifier la durée de l'opération d'aménagement ;
- acter l'évolution du programme de la ZAC ;
- modifier la rémunération de la SEM pour la transformer en rémunération forfaitaire conformément à l'article L1523-5 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- augmenter la participation d'équilibre à la charge de la commune ;
- définir les modalités de versement à la SEM Adévia des subventions perçues par la collectivité ;
- modifier le bilan prévisionnel de l'opération.

En date du 11 février 2014, a été rendu exécutoire l'avenant n° 2 à la concession d'aménagement visant à :

- modifier la durée de l'opération d'aménagement ;
- modifier la rémunération forfaitaire de l'aménageur
- augmenter la participation d'équilibre à la charge de la commune ;
- modifier le bilan prévisionnel de l'opération.

En date du 6 février 2017, a été rendu exécutoire l'avenant n° 3 à la concession d'aménagement visant à modifier :

- la durée de l'opération d'aménagement
- la participation à la charge de la commune ;
- le programme des équipements à la charge de la société
- le bilan prévisionnel de l'opération.

En date du 25 novembre 2019, a été rendu exécutoire l'avenant n° 4 à la concession d'aménagement visant à modifier :

- la durée de l'opération d'aménagement
- le programme à la marge
- la rémunération forfaitaire de l'aménageur
- la participation prévisionnelle d'équilibre à la charge de la collectivité concédante ;
- le bilan prévisionnel de l'opération.

En date du 11 mai 2021, a été rendu exécutoire l'avenant n° 5 à la concession d'aménagement visant à :

- modifier la durée de l'opération d'aménagement
- modifier la rémunération forfaitaire de l'aménageur
- intégrer une participation complément de prix et de modifier la participation d'équilibre prévisionnelle à échéance
- modifier le bilan prévisionnel de l'opération.

En date du 21 décembre 2022, a été rendu exécutoire l'avenant n° 6 à la concession d'aménagement visant à modifier :

- la durée de l'opération d'aménagement
- la rémunération forfaitaire de l'aménageur
- la participation d'équilibre prévisionnelle à échéance
- le bilan prévisionnel de l'opération.

Au 31/12/2023, Territoires Soixante-Deux est encore propriétaire d'emprises foncières de terrain nu. Il s'agit des parcelles AH 549, 552, 555, 113, 114, 541 et 483 d'une superficie totale de 6 665 m². Ces biens constituent des biens de reprise.

J

ARTICLE 1ER - OBJET

Le présent protocole a pour objet de préciser les conséquences administratives, juridiques et financières de la clôture de la Concession d'Aménagement de la ZAC des Wagnonnages à Marles les Mines, approuvée le 3 juillet 2006, entre d'une part, la Ville de Marles les Mines, et d'autre part, la SEM Artex, devenue, suite à une opération de fusion-absorption, ADEVIA au 29 décembre 2009, puis Territoires Soixante-Deux.

ARTICLE 2 - PRISE D'EFFET DE LA CLOTURE

Le terme du Traité de Concession d'Aménagement est fixé au 31 décembre 2023.

Après approbation par la collectivité, la clôture emportera la cessation de toute obligation de la collectivité à l'égard de l'Aménageur - à l'exception des obligations prévues par le présent protocole - et réciproquement.

ARTICLE 3 - CESSIONS FONCIERES

La parcelle AH 530 d'une superficie de 5m² sera vendue par la SEM directement au bailleur Pas-de-Calais habitat au cours du second semestre 2025 à l'euro symbolique. Cette cession n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

Les 4 autres lots feront l'objet d'une cession en tant que biens de reprise au concédant à savoir :

Lot 2 – AH 549 – 630 m²

Lot 4 – AH 552, 555 – 637 m²

Lot 16 – AH 483 – 1 167 m²

Macrolot – AH 113,114,541 – 4 231 m²

ARTICLE 4 - REMISE DES OUVRAGES ET RETROCESSION FONCIERE

4.1 - Remise des ouvrages

La remise des ouvrages s'est effectuée conformément à l'article 19 du traité de Concession d'Aménagement.

- La remise des ouvrages (voirie, assainissement, réseaux divers, adduction d'eau potable et aménagements paysagers) s'est opérée directement auprès de la Collectivité suite à la visite du 2 décembre 2016, dans le cadre du Procès-verbal du 19 janvier 2017, accompagné des plans et documents constituant les Dossiers des Ouvrages Exécutés.

4.2 - Transfert des biens de retour

Conformément à l'article 19 de la Concession d'Aménagement, un acte de transfert sera signé en l'étude de Maître HOUYEZ, Notaire à Béthune, portant sur les parcelles constituant les voiries et espaces publics de la ZAC des Wagnonnages, pour une surface totale de 02 ha 06 a 37 ca.

Les frais notariés inhérent à ces biens de retour restent à la charge du concédant.

Il est convenu entre les parties la régularisation de cet acte avant le 30.09.2025

4.3 - Cession des biens de reprise

Conformément à l'article 18.4 de la Concession d'Aménagement, la Collectivité exerce son droit de reprise sur les biens situés à l'intérieur du périmètre concédé restant propriétés de la SAEM à la date de clôture de l'opération.

A la signature du présent protocole, l'avancement de la commercialisation de la ZAC est le suivant :

- Lot n°2 (parcelle AH 549, allée des figuiers),
- Lot n°4 (parcelles AH 552 et 555, allée des orangers),
- Lot n°16 (parcelle AH 483, allée des oliviers)
- Macrolot (parcelles AH 113, 114 et 541, allée des citronniers)

Ces biens acquis et viabilisés par l'Aménageur et non revendus sont repris pour une valeur de 251 314.00 € HT, TVA sur marge en sus pour 41 959.97 € et TVA sur prix total en sus pour 5 377.45 €, soit un montant TTC de 298 651,42 €, tel que repris dans le dernier CRAC.

L'acte authentique de cession de ces biens de reprise, d'une emprise totale de 6 665 m², sera régularisé à l'office notarial de Maître HOUYEZ, Notaire à Béthune, entre la Société Territoires Soixante-Deux et la Collectivité.

Les frais notariés inhérent à ce bien de reprise restant à la charge du concédant.

Il est convenu entre les parties la régularisation de cet acte avant le 31.12.2025

ARTICLE 5 - BILAN FINANCIER DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Le bilan de clôture arrêté au 01/07/2025, annexé au présent protocole, se décompose de la façon suivante :

Dépenses

Le bilan fait apparaître un montant de dépenses HT de 4 723 568.58 € qui se ventile en :

• Etudes Générales.....	83 265.00 €
• Maîtrise des Terrains.....	380 823.15 €
• Travaux.....	2 891 906.23 €
• Travaux bâtiment.....	59 575.00 €
• Honoraires sur travaux	280 218.21 €
• TVA perdue sur prorata.....	18 406.68 €
• Frais financiers CT.....	224 226.03 €
• Frais de société	477 670.00 €
• Divers.....	307 478.28 €

Recettes

Le bilan fait apparaître un montant de recettes HT de 4 700 755.76 € qui se ventile en :

• Cession de terrains.....	1 659 526.15 €
• Vente au concédant.....	251 314.00 €
• Participation collectivité	2 645 685.99 €
• Subvention	140 105.90 €
• Produits financiers	2 682.10 €
• Produits divers	1 441.62 €

ARTICLE 6 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE LA CLOTURE

6.1 - Solde d'exploitation

Le bilan de clôture au 01.07.2025 fait apparaître un solde négatif de 22 812.82 €

Conformément à l'article 30.1.1 :

Solde d'exploitation :

EN PLUS :

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus d'une part, avant l'expiration de la Concession Publique d'Aménagement, inclus les subventions et participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la convention (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la Collectivité dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil) et d'autre part après l'expiration de la concession d'aménagement dans les conditions stipulées à l'article 29 dernier alinéa.

EN MOINS :

L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par la SEM du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par la Collectivité, des sommes qu'elle s'est engagée à verser et les rémunérations de la SEM exigibles contractuellement ;

La TVA dont est éventuellement redevable la SEM au titre de cette opération de transfert et d'arrêté de comptes. »

Conformément à l'article 30.1.3 « Règlement final » :

S'agissant d'une opération d'aménagement aux risques du concédant, si le solde est positif, la SEM doit à la collectivité le remboursement des avances et du solde. Si le solde est négatif une participation d'équilibre complémentaire au coût de l'opération sera exigible paragraphe 21.5 de la convention.

6.2 - Indemnités

Sans objet.

6.3 - Avance

La situation comptable fait apparaître un solde de 133 822.45 €.

Dans le cadre de l'acte de cession des biens de reprise et de transfert des biens de retour à signer, les parties ont convenu d'un commun accord que le prix de vente (soit la somme TTC de 298 651,42 €) se compense partiellement avec la créance dont Territoires Soixante-Deux est redevable envers la Ville de Marles-les-Mines, au titre du solde de l'avance de trésorerie versée par cette dernière à hauteur de 133 822.45 € et que Territoires Soixante-Deux s'oblige à rembourser dans la mesure où cette dette est liquide et exigible. Le solde, soit la somme de 164 828.97 € sera réglé par la collectivité suivant la signature de l'acte de vente à venir.

5

6.4 - Modalités de paiement

L'opération fait apparaître un solde final de -22 812.82 €. Conformément aux termes du traité de concession, le paiement du solde final sera effectué par la ville de Marles-les-Mines et crédité au bénéfice de Territoires Soixante-Deux, suivant la signature du présent protocole rendu exécutoire.

Le paiement des biens de reprise, conformément à l'acte de vente, soit la somme de 251 314.00 € HT + TVA sur marge pour 41 959.97 € et TVA sur prix total pour 5 377.45 €, soit un montant TTC de 298 651,42 € de laquelle sera déduit le solde de l'avance de trésorerie de 133 822.45 € dû par Territoires Soixante-Deux sera réglé par la collectivité suivant la signature de l'acte de vente (Cf article 3.3 du présent protocole), au vu du certificat du notaire prévu à l'article II du décret n° 88-74 du 21 janvier 1988.

ARTICLE 7 – INTERVENTIONS OPERATIONNELLES LIEES A LA CLOTURE

Sans objet

ARTICLE 8 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE LA CLOTURE

8.1 - Du fait de l'échéance du contrat, le concédant est, conformément à l'article 29 dudit contrat, « subrogé de plein droit dans les droits et obligations de l'aménageur ».

8.2 - Litiges en cours non résolus

Sans objet.

8.3 - Impôts fonciers

Les impôts fonciers des parcelles sont inscrits dans le bilan de clôture pour l'année 2024. Toute demande de l'Administration concernant les années antérieures sera prise en charge par la collectivité. Une provision de taxe foncière pour l'année 2025 a été inscrite également dans le bilan de clôture. Concernant les taxes foncières futures, elles resteront à la charge du concédant.

8.4 - Sort des contrats

Il est rappelé que pour la réalisation des missions qui lui ont été confiées par la concession d'aménagement rendue exécutoire le 03 juillet 2006, l'Aménageur a conclu des contrats avec des tiers qui sont à ce jour tous soldés.

8.5 - Baux de location et conventions

Sans objet.

ARTICLE 9 - QUITUS ET MISE EN ŒUVRE DU PROTOCOLE

L'approbation du bilan de clôture par la collectivité vaudra quitus définitif pour Territoires Soixante-Deux. Toutes créances et dettes exigées à compter de la signature du présent protocole seront à la charge de la collectivité.

En conséquence, la collectivité ne pourra, à compter de cette date, rechercher la responsabilité de Territoires Soixante-Deux par quelque action que ce soit, ni directement, ni indirectement.

Ainsi, à compter de l'approbation du bilan de clôture de l'opération par délibération de la collectivité devenue exécutoire, Territoires Soixante-Deux ne pourra être appelée par la collectivité dans quelque action contentieuse que ce soit, et la collectivité devra faire son affaire personnelle de tout contentieux diligenté par un tiers et fondé sur des actions contractuelles ou non contractuelles.

La SAEM ne pourra jamais être tenue envers tout tiers ou la collectivité à aucune garantie, indemnité ou réclamation.

ARTICLE 10 - POURSUITE DE LA MISSION DU CONCESSIONNAIRE

Sans objet.

ARTICLE 11 - CARACTERE EXECUTOIRE

Le présent protocole acquerra un caractère exécutoire après avoir été notifié à l'Aménageur par le Concedant par lettre recommandée avec accusé de réception en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été transmis au contrôle de légalité.

Fait en deux exemplaires,

Le.....

Le..... **07 AOUT 2025**

Pour la Commune de
MARLES LES MINES
Son Maire

Pour Territoires Soixante-Deux,
Son Directeur Général

Madame Karine DERUELLE

Monsieur Michel DENEUX



PIECES JOINTES :

Annexe 1 : Bilan de clôture arrêté au 01.07.2025

Annexe 2 : Projet d'acte de rétrocession Biens de retour / Biens de reprise

Annexe 3 : Estimation des domaines

Annexe 4 : Procès-Verbal de remise des ouvrages

