



COMMUNE DE PORT-LOUIS



**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS**

Objet : Clôture de la concession de la ZAC de Rodrigue et vente des certaines parcelles à la CANGT

Délibération N°PLV 22-03-18

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-cinq mars, le conseil municipal de la commune de Port-Louis, s'est réuni par une convocation en date du 19 mars 2022. M. Jean Marie HUBERT en sa qualité de Maire assure la présidence de la séance.

22 élus étaient présents :

M. HUBERT Jean-Marie	Mme FOUCAN-BARBE Christelle	M. GUSTAVE Anselme
Mme RAMASSAMY épouse SINNAN-RAGAVA Jany	M. CERCİ Bernard	Mme COLLETIN Marie- Louise
M. MAZEPPA Max	Mme MAYEKO Gina	M. MOUSTACHE- MAYEKO Alin
M. SINNAN-RAGAVA Guy	Mme CAFRE (ép. LOSANGE) Lucette	M. LAUJIN Dominique
M. MOUNSAMY Olivier	Mme BELLOC Catherine	M. ZEMBAMA Rodrigue
M. THOMET Olivier	Mme DERBY épouse VALA Franciane	M. BOUDHOU Dimitri
Mme PERIANAYAGON Annie-Claude	Mme MEKEL Alexina	Mme INAMO Tania
M. MARIE-CLAIRE Jacques		

7 élus étaient absents :

Mme ROQUES Yvelise	Mme MARCUS épouse GALPIN France-Lise	Mme MAYEKO épouse JOAILLE Véronique
M. ARTHEIN Victor	Mme MALBOROUGT Reinette	M. EDWIGE Charly
M. TOLA Michel		

6 élus étaient représentés :

- Mme ROQUES Yvelise représentée par M. MOUNSAMY Olivier
- Mme MARCUS épouse GALPIN France-Lise représentée par M. CERCİ Bernard
- Mme MAYEKO épouse JOAILLE Véronique représentée par Mme. LOSANGE Lucette
- M. ARTHEIN Victor représentée par M. MARIE-CLAIRE Jacques
- Mme MALBOROUGT Reinette représentée Mme MEKEL Alexina
- M. TOLA Michel représenté par Mme INAMO Tania

Monsieur CERC Bernard donne lecture de l'exposé du Maire et explique que :

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Rodrigue a été créée par traité de concession en date du 31 janvier 1989 afin d'aménager au lieu-dit Rodrigue un nouveau quartier. Ainsi, à cette date, par délibération du conseil municipal, la ville de Port-Louis a confié à la SEMAG (concessionnaire), la réalisation de cette ZAC.

Notamment, dans ce cadre, la SEMAG concessionnaire :

- Assurait la maîtrise d'ouvrage des travaux, bâtiments et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution ;
- Procédait à la vente des parcelles situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

Le contrat initial de concession d'aménagement a fait l'objet de 4 avenants :

- Avenant n° 1 en date 5 décembre 2007 ;
- Avenant n° 2 en date du 15 juillet 2009 ;
- Avenant n° 3 en date du 21 janvier 2015 ;
- Avenant n°4 en date du 06 octobre 2016.

Le 07 juin 2018, la ville et la SEMAG faisant le constat qu'il restait, au titre du contrat de concession, arrivé à expiration le 31 décembre 2017, des terrains à bâtir et non encore cédés, ont décidé de signer un protocole de préfiguration de clôture de concession. Il s'agissait de liquider les parcelles restantes, d'élaborer et d'approuver le bilan de clôture de la concession, d'apurer les dettes pendantes qu'elles soient au débit du concédant ou du concessionnaire.

Le protocole de préfiguration en date du 07 juin 2018, a été conclu pour deux ans. Ainsi, la concession d'aménagement est finalement arrivée à expiration le 31 décembre 2017. Pour autant, la cession du foncier restant n'a pu aboutir. Et notamment, la vente à la CANGT de onze parcelles (listées en annexe1) représentant un total de 226 855 m² pour 4 805 381,57 €HT, soit 5 213 838,57 €TTC.

Or, à l'expiration du protocole, les stipulations de la concession d'aménagement s'appliquant de droit, la commune de Port-Louis est devenue automatiquement propriétaire de tous les terrains restant, non cédés listés en annexe n°1 & 2.

Notamment, La parcelle AR1175 d'une superficie de 7 474 m² est celle qui a été choisie par la ville pour édifier le village artisanal de la plage du Souffleur. Ainsi, la CANGT a été mandatée par la ville pour réaliser les études, les aménagements et la construction du village.

En l'état actuel des choses, eut égard au statut juridique du foncier, aux opérations en cours (village artisanal) ou lancées (vente à la CANGT), au bilan de clôture de la concession restant à produire et à liquider, il est nécessaire de redéfinir par l'intermédiaire d'un nouveau protocole les conditions et les modalités de clôture et de bonne fin des actions en cours.

Ainsi,

Vu le traité de concession en date du 31 janvier 1989 et ses 4 avenants ;

Vu le protocole de préfiguration de clôture de la concession d'aménagement ;

Considérant que la commune est devenue propriétaire de l'ensemble des terrains non cédés ;

Considérant que la CANGT et la commune avaient délibéré pour permettre de conclure la vente de onze parcelle par la SEMAG à la CANGT ; que les actes notariés ont été élaborés ;

Considérant que le produit de cette vente doit participer au bilan et au solde de la concession ;

Mais considérant par ailleurs, que les parcelles restantes, peuvent à l'instar de l'AR1175 s'inscrire dans des logiques spécifiques de valorisation ;

Le Conseil Municipal, après échanges et débats, et à la majorité des votants décide :

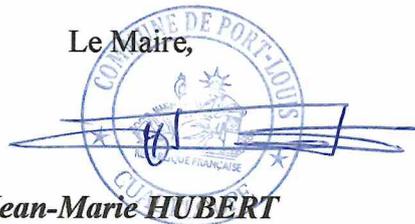
Article 1 : De donner mandat à Monsieur le Maire pour signer un nouveau protocole de clôture incluant :

- La commercialisation par la SEMAG au profit de la CANGT des onze parcelles listées en annexe 1 ci-jointe.
- L'intégration des recettes ainsi engendrées au crédit de clôture de la concession.
- La signature d'un acte constatant qu'un transfert de propriété est intervenu pour toutes les parcelles listées en annexe 2 ci-jointe (article 24 du contrat de concession).
- L'élaboration d'un bilan de clôture de la concession consensuel et dûment justifié.

Article 2 : de dire que le bilan de concession sera approuvé par un autre conseil municipal.

Pour Extrait Certifié Conforme
Port-Louis, le 25 mars 2022

Le Maire,



Jean-Marie HUBERT



Publiée le : 25/03/2022

Transmise au Représentant de l'État le :

M. le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Basse-Terre dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État.

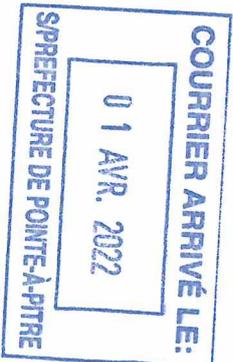
Liste des parcelles à céder après découpage foncier

Ancienne parcelle	Nouvelle parcelle renumérotée	N° DA	Superficie globale m²	Zonage	Zonage ZAC	Superficie par zone	Prix global parcelle	Prix TVA incluse	DESTINATAIRE CESSION
	AR 1225	DA 885 P du 18/11/2019	19 838	Voivre réalisée		19 838			VILLE DE PORT-LOUIS
	Total AR 1225								VILLE DE PORT-LOUIS
AR 1201	AR 1228	DA 885 P du 18/11/2019	435	Voivre réalisée		435			VILLE DE PORT-LOUIS
	Total AR 1228								VILLE DE PORT-LOUIS
AR 1168	AR 1220	DA 885 P du 18/11/2019	6	Voivre réalisée		6			VILLE DE PORT-LOUIS
	Total AR 1220								VILLE DE PORT-LOUIS
	AR 1221	DA 885 P du 18/11/2019	323	ZB	ZB 1	323	13 236,54 €	14 361,65 €	VILLE DE PORT-LOUIS
	Total AR 1221								VILLE DE PORT-LOUIS
AR 1170	AR 1222	DA 885 P du 18/11/2019	1 139	Voivre réalisée		1 139	13 236,54 €	14 361,65 €	VILLE DE PORT-LOUIS
	Total AR 1222								VILLE DE PORT-LOUIS
AR 1175	AR 1175	Non divisee	7 474	ZC	ZC 1	7 474	306 284,52 €	332 318,70 €	VILLE DE PORT-LOUIS
	Total AR 1175								VILLE DE PORT-LOUIS
AR 1176	AR 1176	Non divisee	10 028	ZC	ZC 1	10 028	306 284,52 €	332 318,70 €	VILLE DE PORT-LOUIS
	Total AR 1176								VILLE DE PORT-LOUIS
	AR 1217	DA 885 P du 18/11/2019	6 127	ZD	ZD 1	6 127	410 947,44 €	445 877,97 €	VILLE DE PORT-LOUIS
	Total AR 1217								VILLE DE PORT-LOUIS
AR 1145	AR 1218	DA 885 P du 18/11/2019	65	Voivre réalisée		65			VILLE DE PORT-LOUIS
	Total AR 1218								VILLE DE PORT-LOUIS

TOTAL

792 558,32 €

Annexe 2



Annexe 1

Liste des parcelles à céder après découpage foncier

Ancienne parcelle	Nouvelle parcelle renumérotée	N° DA	Superficie globale m ²	Zonage	Zonage ZAC	Superficie par zone	Prix global parcelle	Prix TVA incluse	DESTINATAIRE CESSION
AR 1201	AR 1223	DA 885 P du 18/11/2019	159 379	ZB	ZB 6	32 345	104 150,90 €	113 003,73 €	CANGT
					ZB 7	18 158	58 468,76 €	63 438,60 €	CANGT
					ZB 4	6 270	256 944,60 €	278 784,89 €	CANGT
					ZB 5	19 059	61 369,98 €	66 586,43 €	CANGT
					ZB 3	10 637	435 904,26 €	472 956,12 €	CANGT
					ZB 2	4 089	167 567,22 €	181 810,43 €	CANGT
					ZA 1	23 788	974 832,24 €	1 057 692,98 €	CANGT
					ZA 2	6 210	254 485,80 €	276 117,09 €	CANGT
					ZA 4	17 301	708 994,98 €	769 259,55 €	CANGT
					Non zoné	21 522	881 971,56 €	956 939,14 €	CANGT
Total AR 1223				ZC	ZC 4	4 273	3 904 690,30 €	4 236 588,98 €	CANGT
Total AR 1227				ZC	ZC 3	4 273	175 107,54 €	189 991,68 €	CANGT
Total AR 1226				ZC	ZC 3	5 524	226 373,52 €	245 615,27 €	CANGT
Total AR 1224				ZN	ZN	5 524	226 373,52 €	245 615,27 €	CANGT
Total AR 1224				ZN	ZN	37 050	119 301,00 €	129 441,59 €	CANGT
Total AR 1219				ZB	ZB 2	37 050	119 301,00 €	129 441,59 €	CANGT
Total AR 1166				ZB	ZB 6	1 617	66 264,66 €	71 897,16 €	CANGT
Total AR 1166				ZB	ZB 6	1 211	3 899,42 €	4 230,87 €	CANGT
Total AR 1167				ZB	ZB 6	1 211	3 899,42 €	4 230,87 €	CANGT
Total AR 1167				ZB	ZB 6	4 139	169 616,22 €	184 033,60 €	CANGT
Total AR 1169				ZB	ZB 1	4 139	169 616,22 €	184 033,60 €	CANGT
Total AR 1169				ZB	ZB 9	2 546	104 335,08 €	113 203,56 €	CANGT
Total AR 1169				ZB	ZB 9	3 203	10 313,66 €	11 190,32 €	CANGT
Total AR 1171				ZB	ZB 8	3 562	11 469,64 €	12 444,56 €	CANGT
Total AR 1171				ZB	ZB 7	3 562	11 469,64 €	12 444,56 €	CANGT
Total AR 1172				ZB	ZB 7	3 966	12 770,52 €	13 856,01 €	CANGT
Total AR 1172				ZB	ZB 7	3 966	12 770,52 €	13 856,01 €	CANGT
Total AR 1174				ZB	ZB 7	385	1 239,70 €	1 345,07 €	CANGT
Total AR 1174				ZB	ZB 7	385	1 239,70 €	1 345,07 €	CANGT
TOTAL								5 213 838,67 €	

COURRIER ARRIVE LE:
01 AVR. 2022
SPREFECTURE DE POINTE-À-PITRE

