

DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS

VILLE DE BETHUNE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL

30 juin 2025

Nombre de Conseillers
33

Présents à la séance
24

Date d'affichage de la
convocation
24 juin 2025

L'an deux mille vingt cinq, le trente juin à 18 heures 30, le Conseil Municipal s'est réuni dans la salle de l'Hôtel de Ville, lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Olivier GACQUERRE, Maire, suivant convocation faite le 24 juin 2025.

Étaient présents :

M. GACQUERRE, M. GIBSON, Mme. LOISEAU, M. ELAZOUZI, Mme BOULART, M. SCALONE, Mme. BERTOUX, Mme. BERROYER, M. CORDONNIER, Mme. BREUVART PETITPAS, Mme. PHILIS, M. JEVTOVIC, Mme. CHOCHOI, M. DOUALLE, M. KWARTNIK, M. BRIGE, Mme. LEROY, M. DEKEYSER, Mme. GOTTRAND, M. DELESTREZ, M. SAINT-ANDRE, Mme. CAPELLE, M. DANTEC, Mme. HELLE

Avaient donné pouvoir :

M. BARRE (a donné pouvoir à M. GIBSON), M. PERRIN (a donné pouvoir à M. GACQUERRE), Mme. IMBERT (a donné pouvoir à Mme. BERTOUX), M. SOLHEID (a donné pouvoir à M. SCALONE), Mme. HARFAUX HAELEWYN (a donné pouvoir à M. ELAZOUZI), Mme. BEIGNIER (a donné pouvoir à Mme. BERROYER), Mme. SOLER (a donné pouvoir à Mme. LOISEAU)

Étaient absents :

M. DAEMS, M. MAESEELE

Il a été procédé immédiatement à la nomination d'un Secrétaire de séance, conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

M. Pierre-Emmanuel GIBSON, ayant été désigné pour remplir les fonctions, les a acceptées.

M. le Président ouvre la séance.

OBJET

9-01 BILAN DE CLÔTURE DE LA CONCESSION
D'AMÉNAGEMENT TERRITOIRES 62 - QUARTIER DE
L'HORLOGERIE

Conseil Municipal du 30 juin 2025

**Service : AMENAGEMENT
URBAIN**

Rapporteur : F.C

**9-01 BILAN DE CLÔTURE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT
TERRITOIRES 62 - QUARTIER DE L'HORLOGERIE**

Le Conseil Municipal,

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, article L 1321-4 et
suivant, et L 2121-29,*

*Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, articles L
3112-1 et suivants,*

*Vu l'avis de M. le directeur Départemental des Finances Publiques du Pas-
de-Calais (service France Domaine) en date du 6 août 2024,*

Vu le bilan de clôture arrêté au 31 décembre 2024,

Vu l'avis du Bureau Municipal du 2 juin 2025,

Vu l'avis de la Commission Générale du 16 juin 2025,

*Considérant que par délibération en date du 1^{er} août 2006, le Conseil
Municipal a autorisé la signature d'une Concession Publique d'Aménagement avec la
SEPAC, à laquelle se sont substituées ADEVIA puis Territoires Soixante-Deux, et ayant pour
objet la réalisation d'une opération d'aménagement sur le site Testut, Éco Quartier de
l'Horlogerie,*

*Considérant que la concession d'aménagement a été signée le 1^{er}
septembre 2006 et a fait l'objet de plusieurs avenants dont l'avenant n°5 en date du 8 mars
2016 actant la prorogation de la durée de la concession et de la modification de la
programmation,*

*Considérant la concession d'aménagement du Site Testut – Éco Quartier
de l'Horlogerie approuvé le 1^{er} août 2006 et arrivé à expiration le 31 décembre 2024,*

*Considérant que dans ce cadre l'aménageur a réalisé les acquisitions
nécessaires à la réalisation de l'opération, et a exécuté les travaux d'équipement de ces
terrains et les ouvrages concourant à cette opération,*

*Considérant que la concession d'aménagement est arrivée à son terme le
31 décembre 2024,*

*Considérant qu'il est proposé aujourd'hui d'approuver le bilan de clôture de
la concession publique d'aménagement relative à l'aménagement du quartier de l'Horlogerie
à Béthune, et de mettre ainsi fin à la convention passée avec Territoires Soixante-Deux,*

*Considérant que dans ce cadre, l'aménageur a réalisé les acquisitions
nécessaires à la réalisation de l'opération, et a exécuté les travaux d'équipement de ces*

terrains et les ouvrages concourant à cette opération,

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le 11 JUIL. 2025
ID : 062-216209106-20250630-2025_090-DE

Considérant que conformément à l'article d'aménagement, un acte de transfert de propriété des terrains d'assiettes des voies, espaces plantés ou non plantés, réseau divers ou autres équipements constituant le domaine public a été signé avec la ville le 21 mars 2018,

Considérant que conformément à l'article 13 de la concession d'aménagement, un acte de transfert complémentaire devra être signé pour la reprise d'une zone d'espaces verts le long du lot 8 à la suite de la découverte d'un câble haute tension en domaine privé et le long du lot 11 suite à la découverte d'un réseau d'éclairage public,

Considérant que conformément à l'article 22 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 Territoires Soixante-Deux à la date de la clôture de l'opération,

Considérant que le bilan de clôture de cette opération au 31 décembre 2024 fait apparaître un solde positif d'un montant de 1 338 159,59 € ,

Considérant l'avancement de la commercialisation à date de la clôture :

- le lot 4, d'une valeur de 102 330,00 € HT, restera propriété de Territoires Soixante-Deux pour y réaliser un programme de bureaux,
- le lot 9B, d'une valeur de 154 015,00 € HT, fait l'objet d'une promesse de vente avec la SCCV Testut : cette parcelle sera transférée à la ville,
- les lots 12, 13 et 14, d'une valeur de 570 000,00 € HT, font l'objet d'une promesse de vente avec la SCCV Équilibre : ces parcelles seront transférées à la ville,

Considérant, conformément à l'article 23.4 de la concession d'aménagement relatif aux modalités de règlement et suivant l'article 3.3, les parties ont convenu d'un commun accord que le prix de vente des lots 9B, 12, 13 et 14 (d'un montant de 845 312,07 € TTC) se compense totalement avec le paiement du solde final d'opération dont Territoires Soixante-Deux est redevable envers la commune,

Considérant que Territoires Soixante-Deux s'oblige à rembourser le solde de 492 847,52 € à la collectivité suivant la signature du protocole rendu exécutoire,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

1°) d'approuver le bilan de clôture définitif de la Concession d'Aménagement du site Testut – Éco Quartier de l'Horlogerie à Béthune, ci-annexé, qui fait apparaître un boni de fin d'opération de 1 338 159,59 €,

2°) de reprendre, par acte de transfert, une zone d'espaces verts le long du lot 8 à la suite de la découverte d'un câble haute tension en domaine privé et le long du lot 11 suite à la découverte d'un réseau d'éclairage public,

3°) d'acter que le prix de vente des parcelles 9B, 12 13 et 14 se compense totalement avec le paiement du montant du solde final d'opération, et que Territoires Soixante-Deux s'oblige à rembourser la somme de 492 847,52 € à la collectivité,

4°) d'inscrire la perception par la collectivité du solde de 492 847,52 €,

5) que l'ensemble des frais annexes, dont notariés dus seront à la charge de la commune,

6) d'autoriser M. le Maire, ou son représentant, à signer toutes pièces nécessaires à intervenir, dont le protocole de clôture de la Concession d'Aménagement et le bilan de clôture définitif ainsi que les actes de transfert et de reprise des biens qui seront

passés par-devant notaire.

La recette sera inscrite au Budget.
La dépense sera imputée au Budget.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

11 JUIL. 2025

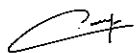
ID : 062-216209106-20250630-2025_090-DE

La présente délibération peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Lille ou d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire de Béthune étant précisé qu'il dispose d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise qu'elle soit expresse ou implicite pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif (5 rue Geoffroy Saint-Hilaire CS 62039 59014 Lille Cedex) dans un délai de deux mois. Conformément aux termes de l'article R.421-7 du Code de Justice Administrative, les personnes résidant en outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un ou deux mois pour saisir le Tribunal. Le Tribunal Administratif peut également être saisi par l'application informatique «Télérécours citoyens» accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Par 31 voix pour,
0 abstention,
0 voix contre

ADOPTE

.....
Fait en séance les jour, mois et an que dessus
« Suivent les signatures »
Pour extrait conforme



Olivier GACQUERRE
Maire
1 juil. 2025

Le Maire certifie le caractère exécutoire de la présente délibération

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

11 JUIL. 2025

ID : 062-216209106-20250630-2025_090-DE

**PROTOCOLE DE CLOTURE DU TRAITÉ DE CONCESSION
D'AMENAGEMENT ÉCO-QUARTIER SITE « TESTUT »
A BÉTHUNE
OPERATION 00.1765**

Entre les soussignés :

La ville de BÉTHUNE, représentée par Monsieur GACQUERRE Olivier, 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, habilité à l'effet des présentes par une délibération du Conseil d'Administration en date du 17 décembre 2024, avec prise de fonction immédiate.

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

D'autre part

Ci-après désignées collectivement « Les Parties »

EXPOSE PREALABLE

Il est rappelé que :

- Traité de Concession d'Aménagement
Date de délibération de la collectivité
approuvant le Traité de Concession et autorisant l'exécutif à signer..... 1er août 2006

Transmis au représentant de l'Etat par la Collectivité..... 20 juillet 2006

Date de notification du Traité de Concession d'Aménagement 1^{er} septembre 2006

Avenant n°1 au Traité de Concession d'Aménagement
relatif à la prorogation de l'opération signé le 28 juin 2010

Avenant n°2 au Traité de Concession d'Aménagement
relatif à la participation communale et approbation du
bilan financier prévisionnel modifié de l'opération signé le 16 décembre 2011

Avenant n°3 au Traité de Concession d'Aménagement
relatif au transfert de l'opération suite changement de dénomination signé le .2 avril 2013

Avenant n°4 ABANDONNÉ.....

Avenant n°5 au Traité de Concession d'Aménagement
relatif à la prorogation de la durée de la concession, de la modification
de la participation, de la rémunération et du programme de l'opération signé le 08 mars 2016

Procès-verbal de remise des ouvrages de viabilité à la Collectivité
pour l'opération du Quartier de l'Horlogerie, signé le..... 22 mai 2017
- Date contractuelle d'expiration du Traité de Concession 31 décembre 2024

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUI

PREAMBULE

En août 2006, la ville de Béthune a confié à la SEPAC devenue Territoires Soixante-Deux, l'aménagement d'une opération de renouvellement urbain sur 6 hectares, à proximité de son centre-ville, sur d'anciennes friches à requalifier avec l'objectif d'y développer un écoquartier.

Le programme d'aménagement a consisté à la création d'un quartier en vue de regrouper de l'habitat (logements individuels, collectifs, résidences seniors, étudiants, ...) et de l'activité économique (bureaux, commerces, ...).

ARTICLE 1ER - OBJET

Le présent protocole a pour objet de préciser les conséquences administratives, juridiques et financières de la clôture du Traité de Concession d'Aménagement « TESTUT » signé le 1er août 2006 entre d'une part, la ville de Béthune, et d'autre part, Territoires Soixante-Deux.

ARTICLE 2 - PRISE D'EFFET DE LA CLOTURE

Le terme du Traité de Concession d'Aménagement est fixé au 31 décembre 2024.

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 - REMISE DES OUVRAGES ET RETROCESSION FONCIERE

3.1 - Remise des ouvrages

La remise des ouvrages s'est effectuée conformément à l'article 13 du Traité de Concession d'Aménagement.

- Voiries-Réseaux – Espaces Verts : Les remises ont été opérées directement auprès de la Collectivité dans le cadre du procès-verbal précédemment cité, les plans et documents constituant les Dossiers des Ouvrages Exécutés ainsi que le procès-verbal ont été dûment signés le 22 mai 2017.

3.2 - Transfert des biens de retour

Conformément à l'article 13 du Traité de Concession d'Aménagement, un acte de transfert de propriété des terrains d'assiettes des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements constituant le domaine public a été signé avec la Ville de Béthune à l'étude Hervé LEBRAY, Philippe LHOMME, Maxime HOUYEZ, Quentin LEBRAY, Notaires associés à Béthune le 21/03/2018.

Un acte de transfert complémentaire devra être signé avec la ville de Béthune pour la reprise d'une zone d'espaces verts le long du lot 8 à la suite de la découverte d'un câble Haute Tension en domaine privé et le long du lot 11 suite à la découverte d'un réseau d'éclairage public.

La collectivité devra délibérer sur la reprise de ces 2 zones.

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

La régularisation de cet acte pourrait intervenir avant le 30 septembre 2025.

3.3 - Cession des biens de reprise

Conformément à l'article 22 du Traité de Concession d'Aménagement, la Collectivité exerce son droit de reprise sur les biens situés à l'intérieur du périmètre concédé restant propriétés de la SEM à la date de clôture de l'opération.

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

- Lot 4 : la valeur de ce foncier est de 102 330.00€ HT. Territoires Soixante-Deux conservera le foncier pour y réaliser un programme de bureaux.
- Lot 9B : la valeur de ce foncier est de 154 015€ HT. Une promesse de vente a été signée le 27/07/2022 avec la Société dénommée SCCV TESTUT (REALITES). Cette parcelle sera transférée à la Ville de Béthune.
- Lots 12-13-14 : la valeur de ce foncier est de 570 000.00€ HT. Une promesse de vente a été signée le 22/03/2024 avec la Société dénommée SCCV EQUILIBRE. Ces parcelles seront transférées à la Ville de Béthune.

ARTICLE 4 - BILAN FINANCIER DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

Le bilan de clôture arrêté au 28/02/2025, annexé au présent protocole, se décompose de la façon suivante :

Dépenses

Le bilan HT fait apparaître un montant de dépenses de 9 607 119.13 € qui se ventile en :

•	Maitrise des Terrains.....	1 950 741.66 €
•	Travaux	4 149 049.41 €
•	Honoraires sur travaux.....	482 736.60 €
•	Frais financiers.....	990 035.64 €
•	Frais de société	1 564 548.30 €
•	Frais Divers.....	470 007.52 €

Recettes

Le bilan HT fait apparaître un montant de recettes de 10 945 278.72 € qui se ventile en :

•	Cession de terrains.....	1 876 225.00 €
•	Vente au concédant.....	724 015.00 €
•	Subventions.....	1 534 078.72 €
•	Participations.....	6 770 000.00 €
•	Produits financiers.....	34 013.61 €
•	Produits divers.....	6 946.39 €

ARTICLE 5 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE LA CLOTURE

5.1 - Solde d'exploitation

Le bilan de clôture arrêté au 28/02/2025 fait apparaître un solde positif d'un montant de 1 338 159.59 €.

Conformément à l'article 20 « Règlement final de l'opération » :

A l'expiration de la concession d'aménagement, le bilan de clôture est arrêté par l'aménageur et approuvé par le concédant. Ce bilan détermine le montant définitif de la participation financière du concédant aux dépenses d'aménagement réalisées.

Le montant définitif de cette participation financière est celui figurant à l'article 15. VI de la présente concession d'aménagement, éventuellement modifié par voie d'avenant.

Conformément à l'article 23.1.3 « Règlement final »

Si le solde d'exploitation est positif, l'aménageur est débiteur de son montant, à concurrence du montant total des participations nettes versées par le concédant à l'opération ; s'il est négatif, le concédant est débiteur de son montant à titre de participation ainsi qu'il est prévu à l'article 15.VI, dans la limite du montant contractuellement défini par le dernier avenant à la présente convention, approuvé avant l'arrêté des comptes.

Le bilan de clôture de la concession d'aménagement fait apparaître un boni de fin d'opération de 1 338 159.59 €.

5.2 - Indemnités

Sans objet.

5.3 - Avance

Sans objet.

5.4 - Modalités de paiement

Conformément à l'article 23.4 « Modalités de règlement », le paiement du montant du solde final d'opération conformément aux termes du traité de concession, soit la somme de 1 338 159.59 € doit être effectué dans un délai de trois mois par Territoires Soixante Deux suivant la signature du présent protocole rendu exécutoire, au vu de la production d'un titre de recettes.

Toutefois, dans le cadre de l'acte de cession des biens de reprise, repris à l'article 3.3 et devant être signé au cours du 1^{er} semestre 2025, les parties ont convenu d'un commun accord que le prix de vente (soit la somme TTC de 845 312,07€) se compense totalement avec le paiement du montant du solde final d'opération dont Territoires Soixante-Deux est redevable envers la Commune de Béthune, 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 492 847.52 € sera réglé à la collectivité par Territoires Soixante Deux suivant la signature du présent protocole rendu exécutoire, au vu de la production d'un titre de recettes.

ARTICLE 6 - INTERVENTIONS OPERATIONNELLES LIEES A LA CLOTURE

Sans objet.

ARTICLE 7 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE LA CLOTURE

7.1 - Du fait de l'échéance du contrat, le concédant est, conformément à l'article 22 dudit contrat, « subrogé de plein droit dans les droits et obligations du concessionnaire ».

7.2 - 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.

7.3 - Sort des contrats

Il est rappelé que pour la réalisation des missions qui lui ont été confiées par le Traité de Concession d'aménagement exécutoire par dépôt en Préfecture le 23 août 2006, l'Aménageur a conclu des contrats avec des tiers qui ont été soldés à ce jour.

ARTICLE 8 - QUITUS ET MISE EN ŒUVRE DU PROTOCOLE

L'approbation du bilan de clôture par la Collectivité vaudra quitus définitif pour la SEM. 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 la SEM 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, la SEM 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 SEM ne pourra jamais être tenue envers tout tiers ou la Collectivité à aucune garantie, indemnité ou réclamation.

ARTICLE 9 - POURSUITE DE LA MISSION DU CONCESSIONNAIRE

Sans objet.

ARTICLE 10 - CARACTERE EXECUTOIRE

Le présent protocole acquerra un caractère exécutoire après avoir été notifié à la SEM par le Collectivité 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.....

Pour la Ville de Béthune
Son Maire,

Le.....

Pour Territoires Soixante-Deux,
Son Directeur Général,

M. Olivier GACQUERRE

Michel DENEUX

PIECES JOINTES :

Annexe 1 : Bilan de clôture arrêté au 28/02/2025
Annexe 2 : Procès-verbal de remise des ouvrages
Annexe 3 : 2 Actes de rétrocession