

EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

séance du 21 mai 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt et un mai à dix-neuf heures, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni, sous la présidence de Monsieur Richard HAAS, Maire de la Ville de Langueux

Etaient présents Mesdames Malorie MEHEUST, Sylvie GUIGNARD, Angélique STEUNOU, Laura BLEVIN, Maryline NIVET, Béatrice REDON, Amandine HARNAY, Valérie TRAISSAC, Laurence LEVEE

Messieurs Richard HAAS, Hubert HILLION, Guillaume HAMON, Christian KERAUTRET, Jean-Yves HINAULT, Michaël BAUDET, Jean-Louis SENECHÉAU, Loïc JAMBOU, Sébastien BOUL, Jean BELLEC, Jean-Pierre REGNAULT, Yann HAMON

Absents excusés Madame Isabelle ETIEMBLE, Françoise GALLOUET (pouvoir donné à Malorie MEHEUST), Catherine PEPIN (pouvoir donné à Richard HAAS), Françoise HURSON (pouvoir donné à Amandine HARNAY), Marie-Noëlle MORISE (pouvoir donné à Jean BELLEC),

Messieurs Eric TOULGOAT (pouvoir donné à Sylvie GUIGNARD), Olivier LECORVAISIER (pouvoir Angélique STEUNOU), Yann SOULABAIL (pouvoir donné à Guillaume HAMON)

Secrétaire de séance Madame Malorie MEHEUST

Secrétaire auxiliaire Monsieur Yannick RAULT, Directeur Général des Services

Rapport n° 2024-51

LOTISSEMENT DU TERTRE ROGER EST – AVENANT N°3 A LA CONVENTION DE CONCESSION

Rapporteur : Monsieur Richard Haas, Maire de la Ville de Langueux

Le 3 juillet 2017, le Conseil Municipal concédait à la Société Publique Locale Baie d'Armor Aménagement, l'opération d'aménagement du secteur dit « Le Tertre Roger Est » pour la réalisation d'un lotissement.

Cette convention de concession, passée pour une durée initiale de 6 années, avait pour objet de définir :

- Les modalités générales, opérationnelles et financières d'exécution de la concession d'aménagement,
- Les modalités d'expiration de la concession d'aménagement,
- Des dispositions diverses.

Le 12 mai 2021, un avenant n°1 à la convention de concession était signé notamment pour :

- Ajuster le périmètre dans lequel s'inscrit l'opération,
- Rajouter l'aménagement de la voirie de la rue du Tertre Roger au droit du lotissement,
- Modifier la durée de la convention et la passer à 8 années,
- Définir les prix de vente des lots libres différencié selon la typologie de clients (120 € TTC/m² ou 140 € TTC/m²).

Le 8 octobre 2021, un avenant n°2 à la convention de concession était signé notamment pour :

- Ajuster le périmètre dans lequel s'inscrit l'opération pour pouvoir travailler en lien avec le Tertre Roger Ouest en cheminement doux,
- Actualiser le budget prévisionnel de l'opération.

Un avenant n°3 est maintenant nécessaire pour :

- Rajouter la mention « minimum » au prix de vente de 140 € TTC/m² pour les 2 lots restant à vendre en bordure de la rue du Tertre Roger,
- Permettre à la collectivité de bénéficier d'un boni de fin d'opération de 40 000 € qui sera versé par le concédant et qui diminuera la participation de la collectivité aux logements sociaux.

Aussi, je vous propose :

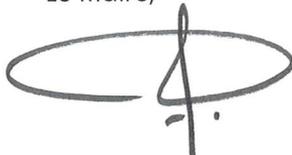
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer l'avenant n°3 et toute pièce se rapportant à cette délibération.

Le présent rapport, mis aux voix, est ADOPTE à l'unanimité.

Pour extrait conforme,

Langueux, le 22 mai 2024

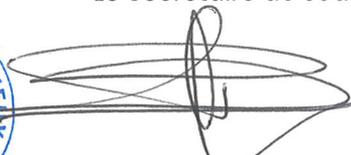
Le Maire,



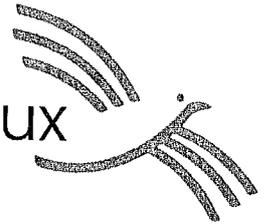
Richard HAAS



Le Secrétaire de séance,



Malorie MEHEUST



AVENANT N°3

CONVENTION PUBLIQUE D'AMÉNAGEMENT POUR LA RÉALISATION D'UN LOTISSEMENT COMMUNAL

« LE TERTRE ROGER EST » Commune de LANGUEUX

Entre

La Ville de Langueux représentée par Monsieur le maire, M. HAAS, agissant en vertu d'une délibération en date du 10 juillet 2020, ci-après dénommée par les mots « la Collectivité » ou « le Concédant » ou « la Collectivité concédante ».

Et

La Société Baie d'Armor Aménagement, Société Publique Locale au capital de 1 080 700 Euros, dont le siège social est situé au 8 quai armez à Saint Briec, inscrite au Registre du Commerce de Saint-Briec sous le numéro 752 182 295 00036; Représentée par son Président, Monsieur GUIHARD, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration, en date du 21 juin 2022, ou son directeur Adjoint, M. BATARD, agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration, en date du 21 juin 2022. Ci-après dénommée « le Concessionnaire » ou « la Société » ou « l'Aménageur »

Ci-après désignées **LES PARTIES**

D'une part,

D'autre part.

Préambule :

En mai 2021, la collectivité de Langueux et la SPL Baie d'Armor Aménagement ont signé un avenant à la convention de concession pour redéfinir les critères de commercialisation. Il a été ainsi décidé de moduler le prix de revente selon la typologie de client, à savoir :

- Primo accédant : 120 € TTC/m²
- Bailleurs social privé : 120 € TTC/m²
- Autres : 140 € TTC/m²

La commercialisation, via la signature de promesses unilatérales de vente, a débuté en mai 2021. La majeure partie de la clientèle est constituée de particuliers ni primo accédant ni bailleur social privé, de ce fait le bilan opération a présenté un boni. Il a été proposé à la collectivité de réaliser des travaux complémentaires sur la base de cet excédent, à savoir :

- pose de 6 raccordements pour le projet de construction Terre et Baie Habitat
- pose de clôtures autour des espaces verts

- réalisation et pose de portillons
- réalisation et pose de pontons
- préverdissement des espaces verts

Ces travaux d'un montant de 62 768 euros HT ont été intégrés au budget opérationnel. Le concessionnaire finance les travaux via le prêt contracté auprès de la banque Crédit Coopératif

Lors de la rencontre du 13 février 2024 entre le concédant, le concessionnaire et le bailleur social, il a été constaté la nécessité de revoir certaines viabilisations suite à une optimisation du plan d'implantation des six (6) logements sociaux sur le lot A. Par ailleurs, le planning des travaux de finition (enrobé, éclairage public...) ne coïncide pas avec celui de la mise en chantier desdits logements. Ces ajustements et les reprises sur les voiries engendrent des coûts supplémentaires au bailleurs.

Le concédant et le concessionnaire se sont mis d'accord pour financer une partie des travaux sur la base de la ligne budgétaire dite "imprévue" non consommée pendant le déroulement de l'opération. La collectivité pourra ainsi bénéficier d'un boni défini d'avance pour un montant de 40 000 euros qui diminuera sa participation aux logements sociaux.

La présente modification des termes de la convention est également l'occasion de modifier les modalités de la commercialisation pour les deux terrains restants.

Afin de compenser le financement des viabilisations du lot A de 2021, il est proposé d'inscrire au budget une imputation de charges pour le concessionnaire à hauteur de 2% du montant Hors taxes des ventes.

L'ensemble des frais, travaux et imputations ne remettent pas en cause l'équilibre opérationnel.

Ainsi, conformément à l'article 1 et 2 de la convention de concession, à savoir notamment : " [] Ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement [] ". Le concédant et le concessionnaire ont défini la nécessité de réaliser un avenant.

AVENANT

Ceci exposé, les parties acceptent de modifier :

Article 12 Modalités de cession, de concession ou de location des immeubles

[]

12.2 Le concessionnaire définira les modalités de cession avec le concédant. Le concessionnaire s'engage à privilégier la vente au profit de primo accédant et la promotion des bailleurs sociaux privés. Pour ce faire le concessionnaire appliquera un prix différencié selon la typologie de clients pour la vente des lots libres à savoir :

- 120 € TTC/m² pour les clients justifiant de ne pas avoir été propriétaire depuis 3 ans
- 120 € TTC/m² pour les clients justifiant d'une convention de bailleur social privé
- 140 € TTC/m² minimum pour les clients n'ayant justifiés des éléments susmentionnés

Article 20 - Modalités d'imputation des charges du concessionnaire

20.1 Le Concessionnaire n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des

charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement. Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention de l'aménageur sont dites "rémunérations" au sens de l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales.

20.2

[]

Le calcul des charges lié aux travaux a été rendu forfaitaire sur la base du montant inscrit à l'avenant 1 de la convention de concession soit neuf cent quatre vingt treize mille trois cent onze euros HT (993 311 € HT)

Par ailleurs dans le cadre des travaux complémentaires inscrit à l'avenant n°2, le concessionnaire imputera 25 000 euros réparti par moitié au démarrage et à la réception desdits travaux.

La modification des termes de la convention inscrite à l'avenant 3 est compensée par l'octroi d'une imputation de charges calculée sur la base de 2% du montant des ventes HT

Ces rémunérations sont forfaitaires et définitives. Elles permettent au concessionnaire de supporter la charge de travail et les frais nécessaires à la bonne mise en œuvre de ladite concession.

[]

24.5 Sort du "boni d'opération"

Si le solde d'exploitation établi comme il est dit à l'article 24.2.1 est positif, déduction faite des provisions constituées pour tenir compte des charges à exécuter en contrepartie des produits comptabilisés et des imputations du concessionnaire prévues à l'article 24.3 ci-dessus, ce solde constituant le boni de l'opération affecté selon les termes suivant **40 000 euros seront reversés au concédant** et le solde sera versé au concessionnaire. Le solde comptable d'exploitation final restera nul.

A l'inverse, si le solde d'exploitation calculé ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent est négatif, ce déficit sera compensé selon les décisions du comité technique ceci afin de parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul. Néanmoins il est défini par décision entre les parties que **le concessionnaire devra verser 40 000 euros au concédant**. Ce montant sera pris en compte dans le calcul du boni d'opération. Néanmoins en cas d'impossibilité de parvenir à un accord sur la répartition du « solde négatif d'opération », celui-ci sera répartie en parts égale à chacune de partie.

Fait à Langueux

Le 14 mai 2024

En deux exemplaires originaux

Pour Le Concessionnaire

Pour la Collectivité concédante