

**Traité de concession d'aménagement
«ZAC DE VIRELOUP»
Avenant n°1**

Transmis au représentant de l'Etat par la Collectivité le

Notifié par la Collectivité au Concessionnaire le

Accusé de réception en préfecture
044-214402091-20230928-2023-09-98-DE
Date de télétransmission : 04/10/2023
Date de réception préfecture : 04/10/2023

IDENTIFICATION DES PARTIES

Entre

La Commune de TREILLIERES, domiciliée 57, rue de la Mairie à TREILLIERES[44119],

représentée par son Maire, Monsieur Alain ROYER, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 28/09/2023

Ci-après dénommée « La commune » ou « le **CONCEDANT** » ou « *la Collectivité concédante* »

D'une part,

Et

La SNC le Bosquet des Sources, Société en nom collectif ayant son siège social, 10, rue Jean Moulin 44980 Sainte-Luce-sur-Loire, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nantes sous le n° 852 901 347,

Représentée par la Société « **METAY PROMOTEUR IMMOBILIER** », société par actions simplifiée, associée, ayant son siège social 10, rue Jean Moulin 44980 Sainte-Luce-sur-Loire, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nantes sous le n° 326 831 302,

Représentée par sa co-gérante Madame Nathalie METAY, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ;

Ci-après dénommée « *La SNC Le Bosquet des Sources* », le **CONCESSIONNAIRE** » ou « *l'Aménageur* »

D'autre part,

Exposé

Par délibération du **25 juin 2018**, la commune de TREILLIERES a décidé de lancer une consultation en vue de la désignation d'un nouveau concessionnaire pour l'achèvement de la ZAC de VIRELOUP (réalisation des tranches 3 et 4).

A l'issue de cette consultation, le conseil municipal a, par délibération du **1er juillet 2019**, désigné le groupement constitué entre les sociétés METAY PROMOTEUR IMMOBILIER et VAL D'ERDRE PROMOTION, concessionnaire de la ZAC et acté le principe de la substitution au groupement d'une SNC dédiée à la réalisation de l'opération, dès l'achèvement des formalités de constitution.

Le traité de concession a été signé le **9 juillet** et notifié au concessionnaire le **31 juillet 2019**.

La durée prévisionnelle du traité de concession était fixée initialement à **6 ans** à compter de la notification du traité de concession pour permettre la réalisation et la commercialisation des tranches 3 et 4 de la ZAC sur la base des hypothèses retenues dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC approuvé par la commune.

Un dossier Loi sur l'Eau préparé à l'initiative du concessionnaire initial de la ZAC a été validé par arrêté préfectoral du **6 décembre 2010**. Cette autorisation préfectorale, valable jusqu'en **décembre 2022**, prescrivait notamment un suivi de chantier par un écologue ainsi que le respect d'un « plan d'aménagement- zones humides- mesures compensatoires » avec la mise en œuvre de mesures spécifiques en compensation des zones humides détruites sur les tranches 1 et 2.

Depuis la signature du traité de concession, cette opération d'aménagement a été confrontée à deux événements majeurs imprévus qui ne pouvaient pas être anticipés par l'autorité concédante, et qui sont susceptibles de remettre en cause le calendrier de réalisation et les conditions économiques qui avaient présidé à sa passation, tels qu'elles résultaient du cahier des charges de consultation, des discussions intervenues dans le cadre de la négociation et du bilan prévisionnel initial, sans remettre en cause l'économie globale de la concession

1. La nécessaire adaptation du projet urbain résultant de l'actualisation des études environnementales imposée par les services de l'Etat.

Dans le cadre des études complémentaires menées en vue de la réalisation des tranches 3 et 4 de la ZAC, un dossier dit de « porter à connaissance au titre de la Loi sur l'eau », a été établi à la demande de la SNC sur la base des prescriptions de l'autorisation préfectorale de **2010** et déposé auprès des services de la DDTM.

Par un courrier du **7 octobre 2020**, la DDTM s'est opposée aux mesures proposées dans le dossier du « porter à connaissance ». Les services de l'Etat ont justifié leur refus par l'échec d'une partie des mesures compensatoires réalisées sur les tranches 1 et 2 de la ZAC et par une évolution de la réglementation environnementale que les Parties n'ont évidemment pas pu prévenir, ce qui nécessite des prescriptions complémentaires à celles fixées dans le cadre des autorisations initiales, pourtant toujours en cours de validité.

Pour ces raisons, il a été exigé une actualisation des études environnementales ainsi qu'un bilan des compensations réalisées sur l'emprise des tranches 1 et 2 de la ZAC de VIRELOUP.

En réponse aux demandes de la DDTM, de nouvelles études environnementales indispensables au déblocage du projet ont été engagées par le concessionnaire

Dans le cadre de ces études, le bureau d'études ATLAM a notamment réalisé :

1. un bilan des mesures de compensation réalisées sur les tranches 1 et 2 de la ZAC de Vireloup montrant que **15% environ des compensations réalisées ne sont pas fonctionnelles** ; Il résulte de cet échec qu'une surface complémentaire d'environ 6.200 m² devra être compensée.
2. un diagnostic environnemental sur les terrains comprenant :
 - un inventaire « zones humides »:

Le dossier « Loi sur l'eau » élaboré en **2010** ne faisait état d'aucune zone humide sur l'emprise des tranches 3 et 4 de la ZAC de Vireloup, devenues tranches 1 et 2 de la concession confiée à la SNC Le Bosquet des Sources. Cependant, lors de son intervention en décembre 2020, la société ATLAM a identifié sur ces terrains **plusieurs zones humides, représentant une surface totale de 14 720m². La quasi-totalité de cette surface ne pourra pas être urbanisée.**

- un inventaire « Faune- flore »:

Dans le cadre de son inventaire, la société ATLAM n'a pas identifié d'espèce végétale protégée. Néanmoins, concernant la faune, il a été inventorié quelques espèces patrimoniales ou protégées (grenouille agile et grand capricorne du chêne). La présence de ces espèces, ainsi que la présence éventuelle d'oiseaux ou de reptiles au printemps, imposent la préservation de certains habitats potentiels tels que les haies ou les boisements. Des inventaires complémentaires réalisés tout au long de l'année 2021 par le bureau d'études environnements ont confirmé la présence d'espèces protégées et patrimoniales.

Des inventaires complémentaires ont été réalisés entre le printemps 2021 et l'été 2022 par le bureau d'études THEMA ENVIRONNEMENT, afin d'établir un état précis des espèces patrimoniales et protégées présentes sur le site et à proximité. Ces inventaires ont mis en évidence la nécessité de revoir le plan de composition pour limiter l'impact de l'opération sur les espèces identifiées (oiseaux, reptiles, batraciens...).

Ces constatations ont conditionné la poursuite de l'opération à l'obtention d'une **dérogation pour atteinte à l'habitat d'espèces protégées**, ainsi qu'à la **recherche de site de compensation en dehors du périmètre de la ZAC.**

Ces aspects ont été traités dans un nouveau dossier de « porter à connaissance », déposé en **juin 2022** à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer

(DDTM). Ce dossier devait ainsi permettre l'actualisation des études environnementales, en validant :

- Le nouveau projet urbain,
- Les mesures compensatoires « zones humides »
- Les mesures compensatoires « biodiversité »

En **septembre 2022**, ce nouveau « porter à connaissance » a obtenu un **avis favorable** :

- de la Commission Locale de l'Eau pour le volet « Loi sur l'eau »,
- du Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel de la région Pays de la Loire pour le volet « biodiversité »

Un arrêté préfectoral délivré le **25 janvier 2023** a validé les mesures compensatoires proposées et autorisé les travaux d'aménagement des tranches 3 et 4 de la ZAC (Programme « Le Bosquet des Sources »), avec plus de deux ans de retard par rapport au calendrier initial.

Dès lors, il est apparu nécessaire d'acter le décalage du calendrier prévisionnel annexé à la concession d'aménagement attribuée à la SNC et de proroger la durée du traité pour tenir compte du retard de démarrage des travaux de la concession confiée à la SNC Le Bosquet des Sources.

En outre, le résultat des études environnementales a conduit le *CONCEDANT* et son *AMENAGEUR* à réfléchir à **l'adaptation du projet urbain** tel qu'il était prévu dans le dossier de réalisation de la ZAC afin de tenir compte notamment :

- a) de la **réduction des surfaces urbanisables** pour préserver les zones humides nouvellement identifiées ainsi que les zones d'habitat des espèces protégées (Diminution des surfaces cessibles),
- b) de **l'obligation de trouver de nouvelles zones de compensation**, en dehors du périmètre de la ZAC (Nécessité d'acquérir des terrains dédiés à la compensation, versement d'indemnisation pour les exploitants agricoles),
- c) du **retard dans le démarrage des travaux d'aménagement** du « Bosquet des Sources », ainsi que dans **la vente des lots** (augmentation des frais financiers),
- d) des **coûts de ces modifications sur le bilan prévisionnel** de la concession (augmentation des dépenses, diminution de la surface cessible, qui devra potentiellement être compensée par une augmentation des prix de vente).

2. L'annulation partielle du PLUi par le jugement du tribunal administratif de Nantes en date du 11 juillet 2023

Par jugement en date du **11 juillet 2023**, le tribunal administratif de Nantes a annulé la délibération du **18 décembre 2019** du conseil communautaire d'Erdre et Gesvres approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal en tant que notamment elle approuve les dispositions du règlement du plan qui classent en zone à urbaniser 1 AU ou 2 AU les zones à urbaniser situées, notamment, le long de la limite sud-est entre Grandchamps-des-Fontaines et Treillières, au motif d'une insuffisance d'état initial de l'environnement du rapport de présentation du PLUi.

Cette annulation partielle du PLUi par le juge administratif était totalement imprévisible pour le **CONCEDANT** à la date de l'élaboration du traité de concession, et était en outre totalement irrésistible, dans la mesure où non seulement le **CONCEDANT** n'a pas élaboré le PLUi, qui relève donc logiquement d'une compétence intercommunale, mais en plus n'a pas pu utilement défendre sa position au contentieux.

Cette annulation porte sur une surface de 91314 m², et a pour conséquence qu'aucun permis ne peut plus être délivré sur le secteur de l'opération d'aménagement concédée, et donc qu'aucune commercialisation ne peut être engagée, avant l'approbation d'une nouvelle règle au sein du PLUi, devenu définitive.

Cette annulation partielle s'inscrit dans un contexte où les Parties, ignorant l'existence de cette procédure contentieuse, avaient déjà engagé l'ensemble des travaux d'aménagement de la tranche 1.

Il est également rappelé que dès la signature du traité de concession le concessionnaire avait également acheté auprès du **CONCEDANT** l'ensemble du foncier aménagé non revendu de l'ancienne tranche 2 ainsi que le foncier qui lui appartenait et nécessaire à la réalisation de l'opération. Il avait également versé au **CONCEDANT** par anticipation la somme de 850.000 € au titre du boni de l'opération qui ne se liquide normalement qu'en fin d'opération lorsqu'il en existe un.

En conséquence, du fait d'une part de l'adaptation du projet urbain résultant de l'actualisation imposée des études environnementales et d'autre part de l'engagement par l'**AMENAGEUR** de fortes dépenses sans qu'il puisse percevoir aujourd'hui une quelconque recette résultant de l'annulation partielle du PLUi, les parties ont convenu de faire évoluer le traité de concession par voie d'avenant, après mise en œuvre des clauses de réexamen prévues contractuellement, selon les modalités définies ci-après.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1er –FONDEMENT JURIDIQUE DE L'AVENANT : MISE EN œuvre DES CLAUSES DE REEXAMEN prévues au traité de concession

- **Article 1.1 – rappel du fondement juridique des modifications apportées au contrat initial**

Le présent avenant s'inscrit dans les dispositions de l'article L 3135-1-1°) et de l'article R 3135-1 du code de la commande publique, qui prévoient la possibilité de faire évoluer les concessions par la mise en œuvre **de clauses de réexamen ou d'options claires, précises et sans équivoque prévues dans les documents contractuels initiaux.**

Dans la mesure où l'objet de l'avenant est lié à deux évènements dont la survenance ne pouvait être anticipée par le CONCEDANT au moment de la passation du contrat de concession, le présent avenant est également rendu nécessaire par des circonstances imprévues au sens de l'article L 3135-1 3° et de l'article R 3135-1 du code de la commande publique

- **Article 1.2 – Subrogation de la SNC le Bosquet des sources au groupement concessionnaire**

L'article 4.1.2 du traité de concession prévoit la création d'une société exclusivement dédiée à l'exécution de la concession sous la forme d'une Société en Nom Collectif au capital de 100 000 € selon le modèle de statut prévu à l'article 10 du traité de concession, l'AMENAGEUR a créé la société SNC le Bosquet des sources, dont l'extrait K -bis ainsi que les statuts sont joints en annexes 15 et 11 du présent avenant.

Il est pris acte de la subrogation de la SNC le Bosquet des sources dans l'ensemble des droits et obligations du groupement constitué entre les sociétés METAY PROMOTEUR IMMOBILIER et VAL D'ERDRE PROMOTION, désigné concessionnaire de la ZAC de Vireloup par la commune, à compter de la création de la SNC le Bosquet des sources.

A compter de la date de création de la société dédiée, les sociétés METAY PROMOTEUR IMMOBILIER et VAL D'ERDRE PROMOTION deviennent solidairement et irrévocablement garantes de la société SNC le Bosquet des sources, dans les conditions définies par l'article 4.1.2 du traité de concession.

- **Article 1.3 – Prorogation de la durée du contrat et adaptation du calendrier prévisionnel**

L'article 5 « Durée de la concession » stipule la possibilité de proroger la durée de la concession par voie d'avenant en cas d'inachèvement de la concession au terme initial. Cette clause est mise en œuvre pour tenir compte du décalage du démarrage des travaux et de l'impact du jugement du tribunal administratif en date du 11 juillet 2023

L'article 6 « Calendrier prévisionnel – Délai de réalisation » qui renvoie à une annexe du traité de concession prévoit également la possibilité de faire évoluer ce calendrier par voie d'avenant. Cette clause est mise en œuvre pour l'adaptation du calendrier prévisionnel.

▪ Article 1.4 – Mise en œuvre des clauses de réexamen de l'article 7.

Le traité de concession notifié le **31 juillet 2019** stipule dans son article 7 les conditions d'évolution du contrat.

A cet égard, l'article 7.2 précise que les conditions de réalisation du traité de concession sont réexaminées chaque année à l'occasion de la présentation du compte-rendu financier annuel au concédant afin d'adapter « *le programme de l'opération, son planning ainsi que les conditions financières de réalisation de l'opération au regard des évolutions constatées au cours de l'année précédente, le réexamen (de ces conditions) ne pouvant intervenir que par voie d'avenant* ».

En outre, l'article 7.3 envisage plus précisément les modifications pouvant être apportées par voie d'avenant dans certains cas spécifiques :

Sans pouvoir porter préjudice à l'objet du TRAITE ou à l'un de ses éléments essentiels, chacune des PARTIES peut obtenir de l'autre, à condition d'en faire la demande par courrier dûment motivé, l'ouverture de négociations en vue de la conclusion d'un avenant pour l'un des motifs suivants :

- Modifications, à la hausse ou à la baisse, du volume de droits à construire ;
- Modifications, pour des considérations d'intérêt général, du programme des équipements publics à la demande du CONCEDANT ;
- Modifications de l'équilibre global du bilan financier de l'opération ;
- Modifications de l'opération non imputables aux PARTIES et rendues nécessaires en cas d'évolution sensible du contexte législatif.
- Modifications du calendrier prévisionnel liées à la non-approbation du PLUi fin 2019 ou à un recours contentieux à l'encontre d'un acte de la procédure de PLUi ou de la ZAC

Les modifications apportées ne doivent toutefois pas bouleverser l'équilibre général du présent TRAITE et les conséquences financières de ces modifications doivent être présentées par l'AMENAGEUR au CONCEDANT.

En cas de modifications en cours d'exécution, les PARTIES s'engagent à la conclusion d'avenants pour prendre acte des modifications apportées et de leurs conséquences éventuelles.

Compte-tenu des mesures compensatoires prévues par l'arrêté préfectoral du **25 janvier 2023** délivré sur la base du dossier actualisé de « **porter à connaissance** » validé par la DDTM, des modifications doivent être apportées aux conditions de réalisation de l'opération pour tenir compte de l'obligation de mise en œuvre de ces mesures pour la réalisation de l'opération.

La modification de l'équilibre global du bilan prévisionnel liée à la prise en compte de l'impact financier de ces mesures et à la réduction des surfaces urbanisables a conduit les parties à réexaminer le projet d'aménagement et à augmenter le volume de droits à construire. Ces modifications sont détaillées ci-après.

ARTICLE 2 – OBJETS DE L’AVENANT

Après réexamen du contrat et afin de procéder aux ajustements nécessaires, les parties ont décidé de contractualiser un avenant qui aura pour objets de :

- Confier à l'AMENAGEUR, une mission de suivi dans la mise en œuvre des mesures compensatoires figurant dans l'arrêté préfectoral du 25 janvier 2023,
- Proroger la durée de la concession d'aménagement,
- Modifier le calendrier prévisionnel,
- Autoriser l'AMENAGEUR à intervenir en tant que promoteur dans le programme de construction,
- Modifier les modalités d'imputation de la rémunération de l'AMENAGEUR,
- Modifier le règlement final de la concession en l'absence de l'approbation de la modification du PLUi devenue définitive,
- Modifier les annexes au traité de concession.

ARTICLE 3 - MISSIONS DE L'AMENAGEUR

L'article 2 du traité de concession relatif aux missions de l'aménageur est complété par les dispositions suivantes pour la mise en œuvre des mesures compensatoire :

En plus des missions décrites à l'article 2 du traité de concession, l'aménageur est chargé pendant la durée de la concession d'aménagement

- a. *D'assurer le suivi de la mise en œuvre des mesures compensatoires visées dans l'arrêté préfectoral du 25 janvier 2023 et de conclure à cet effet, les contrats d'études, de maîtrise d'œuvre et de travaux nécessaires à la réalisation de ces mesures,*
- b. *De désigner un bureau d'études environnemental chargé de mesurer l'efficacité de ces mesures pendant une durée de 5 ans à compter de la réalisation des travaux liés à la mise en œuvre de ces mesures compensatoires*
- c. *De procéder le cas échéant aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation des mesures compensatoires et verser le montant des indemnités dues aux propriétaires des parcelles concernées ainsi qu'à leurs exploitants,*
- d. *De signer avec la commune tous les documents nécessaires à la mise en œuvre des mesures compensatoires ;*

ARTICLE 4 – DUREE DE LA CONCESSION

Afin de tenir compte du retard constaté dans le démarrage des travaux des tranches 1 et 2 de la concession pour les raisons rappelées dans l'exposé du présent avenant, l'article 5 du traité de concession fixant la durée de la concession d'aménagement dans son alinéa 3, est modifié comme suit :

« La durée de la concession relative à l'achèvement de la ZAC de VIRELOUP fixée initialement à 6 ans à compter de la date de la notification du traité de concession au concessionnaire est prorogée jusqu'au 31 décembre 2029 pour permettre l'achèvement de la ZAC, étant précisé que l'opération d'aménagement est achevée conformément au titre V du traité de concession. »

Les autres alinéas de cet article restent inchangés.

ARTICLE 5 – CALENDRIER PREVISIONNEL – DELAI DE REALISATION

Afin de tenir compte du retard constaté dans le démarrage des travaux des tranches 1 et 2 pour les raisons rappelées dans l'exposé du présent avenant, l'article 6 du traité de concession fixant le calendrier prévisionnel de l'opération est modifié comme suit :

« Le calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération prend en compte le retard de quatre années dans le démarrage de l'opération. L'annexe 5 fixant le calendrier prévisionnel est modifiée en conséquence. »

ARTICLE 6 – AUTORISATION DU CONCESSIONNAIRE A CONSTRUIRE

Ainsi qu'il a été rappelé dans l'exposé du présent avenant, la présence de zones humides dans le périmètre de l'opération conduit à une réduction des zones urbanisables (et donc des emprises cessibles).

Les parties ont dû, en conséquence, réétudier le plan d'aménagement ainsi que le programme prévisionnel des constructions. En outre, afin de remplacer les 5 lots à bâtir destinés à des primo-accédants, la modification du programme prévisionnel des constructions a été rendue nécessaire, afin d'y introduire 8 logements en bail réel solidaire.

En contrepartie et de manière à rétablir l'équilibre économique du contrat, la commune a donné un accord de principe par un courrier du **6 janvier 2023** au concessionnaire pour :

- Permettre la densification des lots destinés aux BRS (et ainsi augmenter la surface de plancher cédée),
- Autoriser l'acquisition par le concessionnaire de l'ilot A, B ou C de la tranche 1 afin d'y construire une opération immobilière,
- S'engager à solliciter la modification du PLUi afin d'adapter les règles de construction dudit îlot en fonction de la faisabilité validée en comité de pilotage.

En conséquence, après réexamen des conditions de réalisation de l'opération selon les modalités prévues à l'article 7.3 du traité de concession, les parties ont convenu dans le cadre du présent avenant, de procéder aux adaptations suivantes :

- Modifier le programme prévisionnel des constructions des dernières tranches à réaliser dans la concession attribuée à la SNC le Bosquet des Sources, l'actualisation du programme prévisionnel des constructions figure à l'annexe 8 modifiée au traité de concession,
- Autoriser le concessionnaire, conformément aux dispositions de l'article 7.1, à réaliser une opération de promotion immobilière dans le périmètre de la tranche 1 en vue de la construction,
- Supprimer le deuxième alinéa de l'article 14.2 du traité de concession, et ajouter un article 14.2.3 rédigé comme suit :

14.2.3 Attribution de droit à construire au CONCESSIONNAIRE :

Dans le cas d'une attribution de droits à construire au CONCESSIONNAIRE, ce dernier devra, préalablement au dépôt du ou des demandes de permis de construire, notifier au CONCEDANT en vue de recueillir son accord exprès :

- la programmation envisagée (typologie de logements, prix de sortie, taille des logements)
- le projet architectural.

ARTICLE 7 – MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR - REMUNERATION ET MARGE FINALE

7.1-

L'article 31 « MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR » du traité de concession est réécrit pour sa mise en cohérence avec l'annexe 7 relative à la grille de rémunération et avec l'article 35.6 relatif au boni final de l'opération :

L'aménageur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte de l'opération mais seulement des charges forfaitaires en fonction de l'état d'avancement des missions qui lui sont confiées dans la concession. Ces imputations forfaitaires sont désignées par le terme « rémunérations ».

Conformément à l'annexe 7 du traité de concession, elles se décomposent comme suit :

31.1 En contrepartie de la **mission de pilotage et de gestion administrative et financière** de l'opération, l'aménageur est autorisé à imputer un montant correspondant à **5% HT du total TTC des recettes réalisées au titre de la tranche 3 et de la tranche 4**. Cette imputation interviendra à hauteur de 25 % au démarrage des travaux de la tranche 3, 25% à l'achèvement des travaux de la tranche 3, 25% au démarrage de la tranche 4 et 25% au à l'achèvement des travaux de la tranche 4 avec un ajustement du montant au chiffre d'affaires réellement réalisé ;

31.2. Au titre de la commercialisation, l'aménageur est autorisé à imputer 5 % HT du montant TTC du prix de vente figurant dans les actes de vente (hormis le cas d'une cession à un promoteur filiale de la SNC aménageur) ; cette imputation interviendra au fur et à mesure de la commercialisation à la signature des actes authentiques de vente,

31.3. Au titre de la clôture administrative et financière de la concession, l'aménageur est autorisé à percevoir un montant correspondant à 5 % HT du total TTC des recettes réalisées au titre de la tranche 3 et de la tranche 4 avec un ajustement au montant du chiffre d'affaires réellement réalisé. Cette imputation interviendra à hauteur de 50% lorsque 85% des cessions auront été réalisées et 35 % à l'achèvement des travaux de finition des deux tranches et 15 % à la clôture de la concession.

Il est précisé que cette rémunération de clôture est à distinguer de la marge finale (ou boni) prévue à l'article 35.6 du traité de concession

L'annexe 7 relative à la grille de rémunération est modifiée en conséquence

7.2-

L'article 35-6 « Sort du boni final » est réécrit comme suit :

Le boni de l'opération (ou marge finale) sera réparti comme suit :

- il reviendra au concédant à concurrence de **850 000 € (huit cent cinquante mille Euros).**

Sur la base du bilan prévisionnel annexé à la concession, cette somme a été versée par anticipation au *CONCEDANT* lors la signature de l'acte de vente du foncier intervenu entre le *CONCEDANT* et l'*AMENAGEUR*.

Ce montant est réputé définitivement acquis par le *CONCEDANT* selon l'annexe 7 au traité de concession relative à la répartition des risques qui précise que si le solde d'exploitation est positif, l'*AMENAGEUR* est débiteur des 850.000 premiers euros de ce solde.

- La part du boni excédant ce montant de 850.000 € sera répartie entre le *CONCEDANT* et l'*AMENAGEUR* de la façon suivante :
 - Entre 850.001 et 975 000 € le boni reviendra exclusivement à l'*AMENAGEUR*.
 - Au-delà de 975 001 € le boni sera partagé à 50/50 entre le *CONCEDANT* et l'*AMENAGEUR*.

ARTICLE 8 – REGLEMENT FINAL DE LA CONCESSION EN CAS D'ECHEC DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLUi

Eu égard au caractère exceptionnel des conséquences du jugement du 11 juillet 2023 au regard de l'état d'avancement des travaux d'aménagement de la phase 1, les parties ont convenu ce qui suit :

Il est ajouté un article 34.2 bis ainsi rédigé :

34.2bis

Dans les cas où :

- un nouveau PLUi définitif ne serait pas approuvé dans un délai de 18 mois à partir de la signature des présentes, permettant la réalisation de l'intégralité du programme prévisionnel des constructions et équipements de l'opération tels que validés par les services de l'Etat dans le cadre de l'arrêté du 25 juin 2023 et correspondant à l'annexe 8 et selon le plan de composition détaillant le projet d'aménagement figurant à l'annexe 14,
- et/ou si lesdites règles du nouveau PLUi approuvé dans le délai susmentionné, visant à permettre la réalisation de l'intégralité du programme prévisionnel des constructions et équipements de l'opération tels que validés par les services de l'Etat dans le cadre de l'arrêté du 25 juin 2023 et correspondant à l'annexe 8 et selon le plan de composition détaillant le projet d'aménagement figurant à l'annexe 14, n'autorisent pas la réalisation normale de l'opération avant l'expiration de la concession prévue à l'article 6 du TCA,

le *CONCEDANT* s'engage à racheter à l'*AMENAGEUR* l'ensemble des biens destinés à être cédés à des tiers et non encore revendus.

Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte notarié constatant que ce transfert de propriété est intervenu. La signature de cet acte devra intervenir au plus tard dans le délai de 6 mois à compter de l'événement susmentionné, permettant la mise en œuvre du mécanisme que décrit le présent article.

A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du Juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Dans le cas de non-approbation du nouveau PLUi dans le délai susvisé, le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur vénale telle qu'elle apparait en Annexe 16 et intégrant la totalité des dépenses payées à ce jour auquel se rajouteront les frais de portage financier non déjà inclus (frais bancaires, agios et intérêts comptes courants) jusqu'à la date de paiement effectif du prix ainsi que les charges forfaitaires de l'*AMENAGEUR* dénommées « Rémunérations » calculées conformément à l'article 31 en fonction de l'état d'avancement des missions qui lui ont été confiées.

Dans le cas de modifications ultérieures défavorables des règles du PLUi applicables au projet d'aménagement en cours de validité de la concession, le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur vénale telle qu'elle apparaîtra dans le dernier compte-rendu annuel approuvé auquel se rajouteront les

charges forfaitaires de l'AMENAGEUR dénommées « Rémunérations » qui n'auraient pas déjà été incluses et correspondant à l'état d'avancement de l'opération.

ARTICLE 9 –LISTE DES ANNEXES AU TRAITE DE CONCESSION MODIFIEES

Compte-tenu des modifications apportées au traité de concession par le présent avenant, les annexes au traité de concession listées ci-après sont modifiées :

- Annexe 5** **Calendrier prévisionnel de l'opération**
- Annexe 6** **Bilan financier d'aménagement prévisionnel, plan de financement**
- Annexe 7** **Grille de rémunération et répartition des risques du contrat**
- Annexe 8** **Programme prévisionnel des constructions et équipements de l'opération**
- Annexe 11** **Statuts de la SNC le Bosquet des Sources**
- Annexe 12** **Dossier loi sur l'Eau actualisé**

En outre, il est ajouté les **annexes 14, 15 et 16** :

- Annexe 14** **Plan de composition détaillant le projet d'aménagement approuvé**
- Annexe 15** **Extrait K bis de la SNC le Bosquet des Sources**
- Annexe 16** **Détails des dépenses payées**

ARTICLE 10 - ENTREE EN VIGUEUR DE L'AVENANT

Le présent avenant est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La Collectivité concédante notifiera au concessionnaire le présent avenant en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat.

Le présent avenant prendra effet à compter de la date de ladite notification.

ARTICLE 11 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les autres clauses de la concession d'aménagement non modifiées par le présent avenant demeurent applicables.

Fait à TREILLIERES , le
Sur 14 **pages** en **2** exemplaires originaux.

Pour la commune
Monsieur Alain ROYER
Maire

Pour la SNC Le Bosquet des Sources
Madame Nathalie METAY
Gérante