



Ville de Pontivy

Extrait du registre des délibérations

Quartier d'habitat de Talin – Avenant n°3 à la convention d'aménagement avec EADM pour la réalisation de la ZAC de Talin

DEL-2015-106

Numéro de la délibération : 2015/106

Nomenclature ACTES : Domaine de compétence, aménagement du territoire

Information relative à l'environnement : oui

Date de réunion du conseil : 28/09/2015

Date de convocation du conseil : 22/09/2015

Date d'affichage de la convocation : 22/09/2015

Début de la séance du conseil : 19 heures

Présidente de séance : Mme Christine LE STRAT

Secrétaire de séance : Mme Emilie CRAMET

Étaient présents : M. Philippe AMOURETTE, M. Laurent BAIRIOT, M. Christophe BELLER, Mme Emilie CRAMET, Mme Marie-Madeleine DORÉ-LUCAS, M. Jean-Pierre DUPONT, Mme Chantal GASTINEAU, Mme Stéphanie GUÉGAN, Mme Annie GUILLEMOT, M. Michel GUILLEMOT, M. Georges-Yves GUILLOT, M. Hervé JESTIN, Mme Madeleine JOUANDET, Mme Elisabeth JOUINEAUX-PÉDRONO, Mme Laurence KERSUZAN, Mme Véronique LE BOURJOIS, Mme Emmanuelle LE BRIGAND, M. Daniel LE COUVIOUR, Mme Alexandra LE NY, Mme Christine LE STRAT, Mme Sylvie LEPLEUX, Mme Laurence LORANS, M. Yann LORCY, Mme Soizic PERRAULT, M. François-Denis MOUHAOU, M. Jacques PÉLAN, M. Alain PIERRE, M. Eric SEGUET.

Étaient représentés : M. Loïc BURBAN par Mme Laurence LORANS, M. Michel JARNIGON par M. Hervé JESTIN, Mme Maryvonne LE TUTOUR par Mme Madeleine JOUANDET, M. Yvon PÉRESSE par M. Yann LORCY, M. Eddy RENAULT par Mme Soizic PERRAULT.

Quartier d'habitat de Talin – Avenant n°3 à la convention d'aménagement avec EADM pour la réalisation de la ZAC de Talin

Rapport de François-Denis MOUHAOU

Par délibération du 29 septembre 2014, le Conseil municipal a décidé l'arrêt anticipé de la convention d'aménagement avec EADM.

Au 31 décembre 2014, la participation de la Ville de PONTIVY à l'opération se répartit comme suit :

- l'apport par la collectivité du foncier : 624 510 €
 - la participation d'équilibre : 685 000 €
- soit un total de 1 309 510 €.

Le bilan financier de clôture établi au 31 août 2015 fait apparaître un déficit de 1 651 760 € HT, nécessitant une participation complémentaire de la Ville de 342 250 € HT.

L'avenant n°3 ci joint a pour objet :

- de modifier le montant de la participation financière de la commune,
- d'identifier dans la participation financière de la collectivité la partie affectée à la réalisation des équipements publics,
- d'identifier dans la participation financière de la collectivité la partie affectée à la cession du foncier aménagé et valorisé des tranches 1 et 6 de la ZAC établie par France Domaine (conformément à l'article 24 modifié de la convention),
- de supprimer l'indemnisation de l'aménageur prévue en cas de résiliation simple ou rachat de la convention d'aménagement.

Compte tenu de l'apport de 200 000 € HT déjà versé, la participation en numéraire (hors apport foncier) de la Ville à l'opération s'élève à 827 250 € HT ou 911 678 € TTC.

Nous vous proposons :

- d'approuver l'avenant n°3 à la convention d'aménagement pour la réalisation de la ZAC de Talin ci-joint et d'autoriser la Maire à le signer,
- d'autoriser la Maire à signer l'acte de cession gratuite du foncier des tranches 3, 4 et 5, et du rachat du foncier aménagé et valorisé des tranches 1 et 6 ainsi que toutes les pièces s'y rapportant,

- d'approuver la clôture de l'opération d'aménagement par EADM.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

Fait à Pontivy, le 29 septembre 2015

**LA MAIRE
Christine LE STRAT**

Transmise au contrôle de légalité le :

Publiée au recueil des actes administratifs le :

Certifiée exécutoire

**LA MAIRE
Christine LE STRAT**

CONVENTION D'AMENAGEMENT POUR LA REALISATION DE LA ZAC DU TALIN

COMMUNE DE PONTIVY

Avenant n° 3

Entre d'une part,

La commune de Pontivy, représentée par Madame Christine LE STRAT, Maire, dûment habilitée à cet effet par une délibération du

Ci après dénommée, « La Commune», ou « le concédant »

Et d'autre part,

La Société **Espace Aménagement et Développement du Morbihan (EADM)**, Société au capital de 2 847 500 € inscrite au Registre du Commerce et des sociétés de VANNES sous le n° RCS VANNES 390 981 777 n° de gestion 93b 197, dont le siège social est à Vannes, 10 rue St Tropez – CS 72055 -56002 VANNES CEDEX, représentée par Monsieur Pierrick NEVANNEN, son Président Directeur Général nommé à cette fonction par délibération du Conseil d'Administration du 7 mai 2015.

Ci-après dénommée « l'Aménageur » ou « le Concessionnaire »

EXPOSE PREALABLE

Par convention d'aménagement en date du 14 décembre 2004, la Commune de PONTIVY a confié à la SEMAEB la réalisation de la ZAC de Talin pour une durée de 8 années.

Par avenant n°1 en date du 11 septembre 2006, la SEMAEB a transféré à la société EADM (Espace Aménagement et Développement du Morbihan) la réalisation de cette opération.

Le rythme d'avancement constaté de l'opération, notamment de sa commercialisation a nécessité de procéder à la réduction de 6 à 3 tranches de son périmètre, de proroger de 7 années la durée de la convention et d'inscrire la participation financière de la commune de Pontivy à l'équilibre financier de l'opération à hauteur de 685 000 €. L'avenant n°2 correspondant à la prise en compte de ces modifications a été délibéré par la commune de Pontivy le 19 décembre 2012 et a été signé par les parties le 24 décembre 2012.

La participation de la commune de Pontivy d'un montant de 1 309 510 € est répartie comme suit :

- L'apport par la collectivité de foncier : 624 510 €
- La participation d'équilibre : 685 000 €

A ce jour, seule une nouvelle cession de lot libre est en cours depuis 2012.

La quasi absence d'évolution de la commercialisation de cette opération, dans sa nouvelle configuration, a conduit la commune de Pontivy à s'interroger sur sa poursuite. Par délibération du 29 septembre 2014, le Conseil Municipal a décidé de mettre un terme à la convention d'aménagement et de demander à EADM, d'achever les travaux de finition pour la viabilisation des tranches 1 et 6 et de procéder aux opérations de clôture.

Le bilan financier de clôture établi au 31 aout 2015 fait apparaître un déficit de 1 651 760 € HT, nécessitant une participation complémentaire de la commune de 342 250 € HT.

Hormis les lots vendus, EADM est propriétaire de l'ensemble du foncier disponible situé à l'intérieur du périmètre de l'opération. Il a été acquis par l'aménageur auprès de la commune de Pontivy, à l'euro symbolique, par acte authentique signé le 16 mai 2007 valorisé à 624 510€, au titre de sa participation à l'opération.

Les fonciers des tranches 3, 4 et 5, libres de tous travaux, seront cédés gratuitement à la commune de Pontivy, conformément à l'article 24 de la convention d'aménagement. En revanche, les fonciers des tranches 1 et 6 ont été viabilisés et aménagés partiellement ou en totalité, pouvant permettre à la commune de Pontivy de les vendre par lots en l'état à un prix supérieur à 5€/M2 (estimation des domaines en 2007). Il convient donc de les valoriser dans le bilan de clôture.

Par ailleurs, les articles 25.2 et 25.3 précisent les conditions d'indemnisation de l'aménageur pour cessation anticipée de la convention d'aménagement. D'un commun accord entre les parties, ces conditions sont modifiées.

Le présent avenant a, par conséquent, pour objet :

- de modifier le montant de la participation financière de la commune
- d'identifier dans la participation financière de la collectivité, la partie affectée à la réalisation des équipements
- d'identifier dans la participation financière de la collectivité, la partie affectée à la cession du foncier aménagé et valorisé
- de modifier la rédaction de l'article 24
- de modifier les conditions d'indemnisation de l'aménageur

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Participation financière du concédant

L'article 17.V.I de la convention d'aménagement et l'article 2 de l'avenant n°2 à la convention sont modifiés comme suit :

"Le montant de la participation du Concédant à l'opération est fixé à **1 651 760 € HT.**

Elle se répartit comme suit :

- Apport foncier de la commune : 624 510 €
- Participation d'équilibre : 524 000
- Participation pour équipement publics (infrastructure) : 117 000 € HT (140 400 € TTC, TVA 20%)
Soit un total de **1 265 510 € HT**
- Participation pour rachat des fonciers viabilisés : **386 250 € HT** (447 278 € TTC, TVA sur la marge de 15,80%)

La participation en numéraire (c'est à dire hors apport foncier), fera l'objet d'un versement de 1 027 250 € HT ; 1 111 678 € TTC. A ce jour 200 000 € HT ont déjà été versés. Le solde à verser est donc de 827 250 € HT / 911 678 € TTC (TVA : 84 428 €).

Article 2 : Valorisation du foncier aménagé et cédé à la commune de Pontivy

L'article 14 IV. de la convention est modifié comme suit:

"A l'expiration de la convention publique d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre, qui n'auraient pas pu être revendus seront cédés à la collectivité publique dans les conditions fixées à l'article 24 ci-après.

[...] le surplus restant inchangé".

L'article 24 de la convention d'aménagement est modifié comme suit :

"[...]:

- Les biens éventuellement cédés gratuitement par la collectivité publique cocontractante et non aménagés lui reviennent gratuitement. Les autres biens lui seront cédés à *la valeur vénale déterminée par un avis du Service des domaines.*

- [...] le surplus restant inchangé "

Article 3: Indemnisation de l'aménageur en cas de résiliation simple ou rachat de la convention publique d'aménagement

L'article 25.3.1 relatif à l'indemnisation de l'aménageur en cas de rachat ou de résiliation anticipée de la convention publique d'aménagement est supprimé.

Article 4: Autres dispositions

Les autres dispositions de la convention d'aménagement et de ses avenants non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées.

Fait en 3 exemplaires à PONTIVY, le2015.

Pour la commune de PONTIVY

Madame Le Maire

Christine LE STRAT

Pour EADM

Le Président Directeur Général

Pierrick NEVANNEN