

Affiché le 13 octobre 2025

CONCESSION D'AMENAGEMENT

ZAC MULTI SITES DE SAINT MARTIN BOULOGNE

AVENANT N°3

COMMUNE DE SAINT MARTIN BOULOGNE

[2025-4-9. ZAC Multisites. Concession d'aménagement / Avenant n°3. Annexe](#)

Transmis au représentant de L'Etat

Pour la Ville de Saint Martin Boulogne le :

Notifié par la Ville de Saint martin Boulogne à Territoires Soixante-Deux le :

ENTRE :

La Commune de Saint Martin Boulogne,

Représentée par Monsieur Raphaël JULES, son Maire en exercice, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du

Ci-après dénommée « la Collectivité publique cocontractante »,

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 d'effet au 01 janvier 2025.

Ci-après dénommée « Territoires Soixante-Deux » ou « l'Aménageur » ou la « SAEM »

D'autre part,

IL EST D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT :

PREAMBULE

Il est rappelé que par Concession d'Aménagement en date du 6 Octobre 2010 rendue exécutoire en date du 25 novembre 2010, la Ville de Saint Martin Boulogne a confié au groupement conjoint « Adévia-Urbavileo », l'aménagement de la ZAC Multisites, pour une durée de 15 ans à compter de sa date de prise d'effet.

La SEM ADEVIA a changé de dénomination sociale en janvier 2014 pour devenir TERRITOIRES SOIXANTE DEUX.

Un avenant n°1 à la concession d'aménagement a été signé le 19 décembre 2016 afin de tenir compte d'un certain nombre d'évènements et d'aléas.

D'une part, le contexte économique s'était fortement dégradé. Le rythme de commercialisation avait diminué et le marché de l'immobilier privé dans le boulonnais avait baissé depuis les études initiales.

Ces facteurs avaient amené la société TERRITOIRES SOIXANTE DEUX à réétudier le phasage de commercialisation des différents programmes de logements prévus.

D'autre part, les nouvelles orientations du SCOT du Boulonnais, approuvé en 2013, et le PLUi à l'échelle de l'agglomération sur la commune de Saint Martin Boulogne avaient fortement modifié le nombre de logements autorisé sur la ZAC à court et moyen terme, impactant par ailleurs le rythme et le lissage des constructions autorisées.

Un avenant n°2 a été signé le 9 février 2024. Celui-ci modifiait le taux d'intérêt des prêts bancaires qui avait été stipulé lors de l'avenant n°1 (bloqué à 2% maximum), alors que ceux avoisinaient les 4 à 5% lors de la mobilisation du nouveau prêt fin 2023.

Cet avenant modifiait également la date de remise du compte rendu financier par le concessionnaire à la Collectivité concédante, prévue chaque année avant le 30 septembre.

A ce jour, il est constaté que les travaux de viabilisation et de commercialisation ne pourront être terminés au terme de la concession fixée au 24 novembre 2025.

En effet, suite à la période COVID en 2020, le rythme de la commercialisation a été ralenti et n'a repris qu'en 2022. Ce décalage implique que le rythme des cessions prévu initialement ne pourra pas être réalisé dans les délais de la concession.

Compte tenu des éléments précités, la commune et la SEM ont défini de prolonger la concession jusqu'au 31 décembre 2027 afin de permettre l'achèvement de toutes les missions de la ZAC par la mise en œuvre du présent avenant n°3 à la concession d'aménagement.

Ce prolongement de délai engendre des frais supplémentaires pour la SEM, cet avenant intègre également une rémunération supplémentaire pour l'aménageur, pour tenir compte de l'ensemble des éléments précités ci-dessus.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 :OBJET

Par le présent avenant n°3, les parties décident de modifier :

- La durée de l'opération d'aménagement
- Le montant de la rémunération de l'aménageur
- Le bilan prévisionnel de l'opération

ARTICLE 2 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 5 DU CONTRAT DE CONCESSION

Les dispositions du paragraphe 2 de l'article 5 de la concession sont supprimées et remplacées par les suivantes :

« Le terme de la concession d'aménagement est fixé au 31 décembre 2027. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par un avenant de prorogation de la concession ».

ARTICLE 3 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 26: MODIFICATION D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR

Les dispositions de l'article 26 de la concession concernant les charges imputées pour la conduite d'opération de l'aménageur, et modifiées par l'avenant 1 (article 14) sont supprimées et remplacées par les suivantes :

L'article 14 de l'avenant 1 à la concession d'aménagement relatif aux modalités d'imputation des charges de l'aménageur est modifié pour le 2^{ème} point du 26.3, et est remplacé par :

« Pour l'ensemble des missions prévues à l'article 2, hors mission de commercialisation prévue au 2.2.4, un montant forfaitaire de conduite d'opération de 108 000 € réparti de la manière suivante :

- 2016 à 2023 : 70 000 €
- 2024 : 9 000 €
- 2025 : 9 000 €
- 2026 : 10 000 €
- 2027 : 10 000 €

Celle-ci sera imputée au bilan de l'opération selon l'échéancier présenté en annexe ci-jointe (à la ligne rémunération forfaitaire).

Celle-ci sera imputée trimestriellement par l'aménageur au compte de l'opération sous la forme d'acompte. »

ARTICLE 4 : SORT DES CLAUSES ET CONDITIONS DE LA CONCESSION D'ORIGINE

Toutes les clauses et conditions de la concession d'aménagement et de ses avenants n°1 et 2, non contraires et non expressément modifiées par le présent avenir n°3, demeurent en vigueur.

ARTICLE 5 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent avenir n°3 à la concession d'aménagement est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La Commune de Saint Martin Boulogne le notifiera à la société Territoires Soixante-Deux en lui faisant connaître la date à laquelle la délibération approuvant l'avenant n° 3 et autorisant le Maire à le signer aura été reçue par le représentant de l'Etat, rendant cette délibération exécutoire.

Il prendra effet à compter de la date de réception, par la société Territoires Soixante-Deux, de cette notification.

Fait à Liévin, (en 2 exemplaires originaux), le

Pour la Ville de Saint Martin Boulogne

Pour Territoires Soixante-Deux,

Son Maire,

Son Directeur Général,

Monsieur Raphaël JULES

Monsieur Michel DENEUX

Annexe 1 : Bilan financier prévisionnel de l'opération.

CR 118000 ZAC MULTISITES ST MARTIN BOULOGNE

Concession d'Aménagement (CPA) - Réglé HT - Arrêté au 31/12/2024

00099 Campagne CRAC [31/12/2024]

Envoyé en préfecture le 13/10/2025

Reçu en préfecture le 13/10/2025 04/09/2025 09:36

Publié le

Chiffres en €

	Bilan	Engagem	Réalisé	Fin 2022	2023	2024												2025						2026	2027	Bilan					
Intitulé	Approuvé	Engagé	Total	Année	Année	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	septembr	octobre	novembr	décembre	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Année	Nouveau	Ecart					
RECETTES	8 698 095	7 032 577	6 678 516	4 452 271	134 685	57 926	150	173 807	131 821	130 097	1 112 203	64 910	450	125 021	64 052	97 951	133 172	2 091 560	141 723	126 196	191 180	336 595	795 694	1 361 049	596 091	9 431 350	733 255				
RECETTES DE GESTION LOCATIVE																															
VENTES DE TERRAINS ET DROITS	8 322 870	6 638 418	6 299 317	4 176 548	131 995	57 926		173 657	131 521	129 647	1 112 053	64 910		124 436	63 902		132 722	1 990 774	140 373	112 451	191 180	336 595	780 599	1 361 049	596 091	9 037 056	714 186				
5001 Cession terrains Marlborough	6 305 257	4 620 805	4 281 704	2 163 435	127 495	57 926		173 657	131 521	129 647	1 112 053	64 910		124 436	63 902		132 722	1 990 774	140 373	112 451	191 180	336 595	780 599	1 361 049	596 091	7 019 443	714 186				
23-45365 <i>M macro</i>		1 964 000	1 964 000	976 500																							1 964 000	1 964 000			
24-47565 <i>Phase 1 - 21 + 4 LL - Lots 1 à 25</i>		1 498 556	1 498 556	1 186 935	127 495	57 926																					1 498 553	1 498 553			
25-49731 <i>Phase 2 - 17 LL - Lots 26 à 42</i>		1 008 250	811 651					173 657	131 521	129 647	1 112 053	64 910			62 294	63 902											1 120 505	1 120 505			
25-50534 <i>Phase 3 - 9 LL - Lots 43 à 51</i>															62 141												596 091	596 091			
25-50544 <i>Phase 4 - 23 LL - Lots 52 à 70-73-74</i>																											1 416 959	1 416 959			
24-48952 <i>Phase 5 - Rue Musset 71-72-75-76</i>		150 000	7 500																								423 335	423 335			
5002 Cessions terrains O	2 013 113	2 013 113	2 013 113																								2 013 113	2 013 113			
21-41171 <i>O N croix abot 3 lots</i>		182 951	182 951																								182 951	182 951			
19-35277 <i>WAROQUERIE T1 11 lots</i>		581 034	581 034																								581 034	581 034			
21-41171 <i>WAROQUERIE T2 21 lots</i>		1 249 129	1 249 129																								1 249 129	1 249 129			
5004 Cessions autres terrains	4 500	4 500	4 500																								4 500	4 500			
VENTES AU CONCESSION																															
VENTES DE BATIMENTS																															
SUBVENTIONS	170 000	170 000	170 000	73 188																							170 000				
5301 Subv. non taxables	170 000	170 000	170 000	73 188																							170 000				
PRODUCTION IMMOBILISE																															
PARTICIPATIONS	201 415	201 415	201 415	201 415																							201 415				
5500 Participations etudes ZAC	201 415	201 415	201 415	201 415																							201 415				
PRODUITS FINANCIERS	1	14 961	1	1																							1				
5605 Produits financiers	1	14 961	1	1																							1				
PRODUITS DIVERS	3 809	7 783	7 783	1 119	2 690		150	150	300	450	150		450		585	150	1 139	450	3 974	1 350	13 745					15 095		22 878	19 069		
5800 Remboursement participation équipements	3 809	7 783	7 783	1 119	2 690		150	150	300	450	150		450		585	150	1 139	450	3 974	1 350	13 745					15 095		22 878	19 069		
DEPENSES	8 698 095	7 934 767	5 738 503	4 561 118	577 855	9 616	10 463	6 587	7 760	11 610	32 442	74 537	93 391		59 604	235 951	44 158	13 412	599 530	268 810	101 996	382 809	444 192	197 807	743 507	578 296	8 258 112	-439 983			
ETUDES	362 915	221 078	214 363	194 018	8 897			246		5 975								4 082	1 144	11 448	3 295	4 943	5 000	14 500	27 738	35 500	30 680	308 281	-54 634		
ACQUISITIONS	1 480 716	1 503 561	1 413 116	1 120 349	292 767																						48 776		48 776		
1200 Terrains M	966 581	900 676	901 581	613 367	288 215																						46 900	46 900	46 900	948 481	-18 100
1200-M1 Marlborough Nord		900 676	901 581	613 367	288 215																						948 481		948 481		
1201 Terrains O		440 315	440 315	440 315	440 315																						440 315		133 009		
14-20405 <i>Ostrohove (Triangle 1)</i>		133 000	133 009	133 009	133 009																						133 009		133 009		
12-16620 <i>Ostrohove (Triangle2)</i>		150 093	150 093	150 093	150 093																						150 093		150 093		
15-24642 <i>Ostrohove Sud Est</i>		157 212	157 212	157 212	157 212																						157 212		157 212		
1202 Terrains B		90 000	90 000	90 000	90 000																						46 271		46 271		
1208 Frais de négociation	46 271	46 271	46 271	46 271	46 271																						46 271		46 271		
1213 Frais d'acquisitions	27 549	26 309	24 949	20 396	4 552																						26 825	-724	26 825		
TRAVAUX VIABILITE	4 720 916	3 797 486	2 260 852																												