

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
ZAC MULTI SITES DE SAINT MARTIN BOULOGNE
AVENANT N°3
COMMUNE DE SAINT MARTIN BOULOGNE**

2024-4-9 bis. ZAC Multisites. Concession d'aménagement / Avenant n°3. Annexe
(annule et remplace la précédente délibération en raison d'une erreur matérielle)

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 SUIIT :

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 avenant n°3, demeurent en vigueur.

ARTICLE 5 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent avenant 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

Son Maire,

Monsieur Raphaël JULES

Pour Territoires Soixante-Deux,

Son Directeur Général,

Monsieur Michel DENEUX

Annexe 1 : Bilan financier prévisionnel de l'opération.

CR 118000 ZAC MULTISITES ST MARTIN BOULOGNE
Concession d'Aménagement (CPA) - Réglié HT - Arrêté au 31/12/2024
00099 Campagne CRAC [31/12/2024]

Envoyé en préfecture le 17/11/2025
Reçu en préfecture le 17/11/2025
Publié le
ID : 062-216207589-20251008-2025_4_9BIS-DE

	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	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
30 RECETTES DE GESTION LOCATIVE																											
50 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 M macro		1 964 000	1 964 000	976 500							987 500						987 500									1 964 000	
24-47565 Phase 1 - 21 + 4 LL - Lots 1 à 25		1 498 556	1 498 553	1 186 935	127 495	57 926								62 294	63 902		184 123	987 500								1 498 553	
25-49731 Phase 2 - 17 LL - Lots 26 à 42		1 008 250	811 651					173 657	131 521	129 647	124 553	64 910		62 141			125 222	811 651	140 373	112 451	56 030		308 854	324 696	596 091	1 120 505	
25-50534 Phase 3 - 9LL - Lots 43 à 51																						271 395	271 395	874 658	477 101	1 416 959	
25-50544 Phase 4 - 23 LL - Lots 52 à 70-73-74																						65 200	65 200	161 695	118 990	423 335	
24-48952 Phase 5 - Rue Musset 71-72-75-76		150 000	7 500														7 500	7 500			135 150		135 150			2 013 113	
5002 Cessions terrains O	2 013 113	2 013 113	2 013 113	2 013 113																						423 335	
21-41171 O N croix abot 3 lots		182 951	182 951	182 951																						182 951	
19-35277 WAROQUERIE T1 11 lots		581 034	581 034	581 034																						581 034	
21-41171 WAROQUERIE T2 21 lots		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	
51 VENTES AU CONCEDEANT																											
52 VENTES DE BATIMENTS																											
53 SUBVENTIONS	170 000	170 000	170 000	73 188												96 812		96 812								170 000	
5301 Subv. non taxables	170 000	170 000	170 000	73 188																						170 000	
54 PRODUCTION IMMOBILISE																											
55 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	
56 PRODUITS FINANCIERS	1	14 961	1	1																						1	
5605 Produits financiers	1	14 961	1	1																						1	
58 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 equipements	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	1 197 807	743 507	578 296	8 258 112	-439 983
10 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
1000 Etudes de sol	46 054	36 054	36 054	34 399	1 655																2 500	2 500	2 500	41 054		41 054	-5 000
1001 Etudes réglementaires	56 298	56 298	56 298	56 298																						56 298	-1
1003 Etudes urbanistiques HQE	46 655	41 655	41 655	41 655																		2 000	2 000	2 000	45 655	-1 000	
1004 Géomètres et leviers topo	133 238	67 901	61 186	42 496	7 242			246		5 975						4 082	1 144	11 448	3 295	4 943	5 000	3 000	16 238	24 000	25 680	127 104	-6 134
1011 Etudes juridiques	16 874	10 374	10 374	10 374																		2 000	2 000	2 000	14 374	-2 500	
1099 Aléas études	63 796	8 796	8 796	8 796																		5 000	5 000	5 000	5 000	23 796	-40 000
12 ACQUISITIONS	1 480 716	1 503 561	1 413 116	1 120 349	292 767																48 776		48 776			1 461 892	-18 824
1200 Terrains M	966 581	900 676	901 581	613 367	288 215																	46 900		46 900		948 481	-18 100
1200-M1 Malborough Nord		900 676	901 581	613 367	288 215																	46 900		46 900		948 481	-18 100
1201 Terrains O	440 315	440 305	440 315	440 315																						440 315	
14-20405 Ostrohove (Triangle 1)		133 000	133 009	133 009																							