

AVENANT N°2

Convention de concession d'Aménagement

Zone d'activités « Les Terrasses du Challans 2 »

Du 5 décembre 2016

ENTRE :

La Communauté de Communes Le Gesnois Bilurien (anciennement Communauté de Communes du Pays des Brières et du Gesnois), Etablissement Public de Coopération Intercommunale, dont le siège administratif est sis Parc des Sittelles, 72450 MONTFORT-LE-GESNOIS,

Représentée à l'acte par son Président en exercice, M. André PIGNÉ, dûment habilité par une délibération en date du 17 juillet 2020,

et désignée dans ce qui suit par les mots « **la Communauté de Communes** » ou « **le Concédant** » ou « **la Collectivité** »

d'une part,

ET :

La société dénommée AMENAO, Société anonyme d'économie mixte au capital de 2 492 415,00 euros, dont le siège est situé 158 avenue Bollée, 72019 LE MANS Cedex 2, et immatriculée au RCS de Le Mans sous le numéro B 576 450 589,

Représentée par Madame Véronique CANTIN, Présidente Directrice Générale, nommée à cette fonction aux termes du Conseil d'Administration en date du 12 octobre 2021 et spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 2 juin 2022.

et désignée dans ce qui suit par les mots « **le Concessionnaire** » ou « **l'Aménageur** »

d'autre part.

PREAMBULE

Par convention de concession en date du 5 décembre 2016, AMENAO (anciennement la S.E.C.O.S.) a été chargée de réaliser l'aménagement de la zone d'activités « Les Terrasses du Challans 2 » à Connerré.

Par une délibération en date du 23 juin 2016, le conseil communautaire a ainsi approuvé le principe de la réalisation de cette zone d'activités par le biais de la passation d'un contrat de concession d'aménagement.

Le présent contrat de concession s'inscrit dans le cadre de l'application combinée :

- de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession,
- du décret n° 2016-86 du 1^{er} février 2016 relatif aux contrats de concession,
- des articles L.300-1 à L.300-5-1 du Code de l'urbanisme

Ainsi, la **Communauté de Communes** a transféré au **Concessionnaire** la charge partielle des études et a concédé la réalisation de l'opération d'aménagement dont le principe, le programme, la délimitation et les modalités de mise en œuvre ont été définis dans le dossier de consultation et le document-programme de la concession d'aménagement.

L'opération faisant l'objet de la présente concession est réalisée aux frais, risques et périls du Concessionnaire.

Un premier avenant en date du 11/10/2021 a pu être contractualisé entre les deux Parties dans le cadre de la présente concession. Cet avenant avait pour objectif de :

- modifier la participation de la collectivité (réduction suite à perception d'une subvention régionale)
- proroger la durée de la convention jusqu'au 31/12/2025
- harmoniser les prix de cession « cibles »

A ce jour, il reste toujours une surface importante (15 182 m²) de parcelles non commercialisées. D'un commun accord entre les Parties, celles-ci souhaitent proroger la convention d'une durée de 5 ans soit jusqu'au 31/12/2030, en vue de finir la commercialisation des terrains restants.

Également, il a été acté entre les Parties une augmentation et une harmonisation du prix minimal moyen de vente au prix de 17 €HT/m² (anciennement défini comme prix de vente « cible »). Cette augmentation reflète l'évolution du marché foncier.

Enfin, en vue de la future clôture de la concession, les Parties se sont entendues sur le versement d'une rémunération supplémentaire au profit de l'Aménageur.

Le présent avenant a par conséquent pour objectif de :

- proroger la durée de la convention jusqu'au 31/12/2030
- définir un prix de cession minimal moyen des terrains
- définir une rémunération de clôture de la concession au profit de l'Aménageur

Ceci étant exposé, il a été convenu ce qui suit.

ARTICLE 1: Prorogation de la durée de la convention de Concession

L'avenant 1 de la convention permettait la prolongation de la durée de concession jusqu'au 31/12/2025.

Conformément à l'article 9 de la convention de concession d'aménagement en date du 5 décembre 2016, les Parties décident de proroger de nouveau la durée de la convention de 5 ans.

La convention est ainsi prorogée jusqu'au 31/12/2030.

Cette prorogation implique la nullité des paragraphes suivants de l'article 19 de ladite convention (sans pour autant annuler l'article 19 dans sa globalité) :

*« A l'expiration de la période de la concession d'aménagement, soit six (6) ans, et dans l'hypothèse où les Parties ne seraient pas convenues de proroger la convention, **le Concédant** s'engage à procéder au rachat, auprès de **l'Aménageur**, de l'ensemble des surfaces non commercialisées par ce dernier, moyennant un prix correspondant à la valeur du stock d'encours des terrains dans les comptes de **l'Aménageur**.
L'aménageur peut prioritairement se porter acquéreur des terrains non commercialisés au prix de 50% des tarifs indiqués à l'article 13.2*

*Si ce rachat n'est pas intervenu par un acte notarié signé dans le délai de 6 mois à compter du terme prorogé de la concession, **l'Aménageur** sera en droit d'assigner **le Concédant** aux fins d'obtenir en justice le transfert de propriété. »*

Cette prorogation implique également la nullité de l'article 1 de l'avenant 1 à la convention :

« La convention est ainsi prorogée jusqu'au 31/12/2025. »

ARTICLE 2 : Prix de cession minimum

Les dispositions du cinquième paragraphe de l'article 5 de la convention de concession d'aménagement sont supprimées et remplacées par :

*« **L'Aménageur** mettra en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation des lots restants dans les meilleures conditions et les meilleurs délais possibles. Ce dernier sera appuyé par la collectivité dans la prospection et la recherche d'acquéreurs. Le prix de cession **minimum** des différentes parcelles aménagées est fixé à 17€/m².*

Les parties pourront convenir d'un commun accord que ce prix soit négocié dans le cadre d'un projet d'une importante envergure telle que la création d'un nombre significatif d'emplois. »

Cette modification n'annule pas les autres mentions de l'article 5.

Cette modification implique la nullité du paragraphe suivant, de l'article 13.2 de ladite convention (sans pour autant annuler l'article 13.2 dans sa globalité) :

« Toutefois, il est ici expressément convenu entre les parties que les éventuelles difficultés rencontrées par l'Aménageur pour commercialiser les différents lots ne pourront aucunement être considérées comme des « événements extérieurs » ouvrant droit à une renégociation du contrat.

Néanmoins, en cas de difficultés de commercialisation des lots, l'Aménageur se rapprochera du Concédant afin de convenir d'une éventuelle diminution des prix de cession des terrains aménagés tels que prévus à l'Annexe 8, sans que ces prix puissent toutefois être inférieurs aux montants ci-après :

- 4 € HT /m2 pour terrains le long de la voie d'accès à la future autoroute
- 10 € HT /m2 pour les terrains en milieu de zone
- 15 € HT /m2 pour les terrains le long de la D323

Les parties conviennent que la difficulté de commercialisation sera caractérisée si l'Aménageur n'est pas parvenu à céder 70 % de la recette attendue de la zone d'activités dans le délai de trois (3) ans à compter de l'achèvement des travaux de viabilisation. »

En parallèle, cette modification annule et remplace le paragraphe suivant de l'article 3 de l'avenant 1 à la convention :

« L'Aménageur mettra en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation des 5 lots dans les meilleures conditions et les meilleurs délais possibles. Le prix de cession « cible » des différentes parcelles aménagées est fixé à 17€/m². »

ARTICLE 3 : Rémunération de clôture de concession

Les dispositions de l'article 33 de ladite convention sont complétées du paragraphe suivant :

« L'Aménageur bénéficiera d'une rémunération dite « de clôture d'opération » d'un montant de 5 500,00 € HT afin de procéder aux opérations de liquidation de l'opération, d'arrêté des comptes, de transfert des actifs et des passifs, des éventuels litiges, des remises d'ouvrage et de la rétrocession des parcelles restantes. »

Cette rémunération vient s'ajouter à la ligne budgétaire « Honoraires AMENAO » comme précisé au sein de l'annexe 1 du présent avenant.

Les autres dispositions contractuelles du contrat de concession initial et de l'avenant 1 restent quant à elles inchangées.

Fait à MONTFORT-LE-GESNOIS,

Le 22/12/2025

En trois (3) exemplaires originaux.

Pour la Communauté de Communes Le Gesnois Bilurien

Autorité Concédante
Monsieur André PIGNÉ,
Président

Pour AMENAO

Aménageur,
Madame Véronique CANTIN,
Présidente Directrice Générale