



MAIRIE de WIMILLE

ZAC d'Auvringhen (Vallon des Muriers)

AVENANT N° 4
Concession d'aménagement

Mars 2024

Identification des parties

Entre

Ville de Wimille

1 bis, Rue de Lozembrune, 62126 WIMILLE

Représentée par le Maire, Monsieur Antoine LOGIE, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2017 dont la copie est annexée au présent contrat

Ci-après dénommé le « CONCEDANT » ou la « Collectivité concédante »,

D'une part,

ET

Le groupement solidaire constitué de :

- « **SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE URBAVILEO** », société anonyme à conseil d'administration au capital de 911 840 €, dont le siège est à Boulogne sur mer, place Godefroy de Bouillon, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Boulogne sur mer, et identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 617 220 512 00017.

Représentée par Monsieur Philippe CHARTON, Directeur Général de la SEM URBAVILEO

- **La société Flandre Opale Habitat**, au capital de 47 216 318 €, dont le siège est à DUNKERQUE (59140) , 51 Rue du Président Poincaré, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Dunkerque sous le numéro 616 820 205, représentée par Monsieur Christophe VANHERSEL Directeur Général, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite Société du 25 septembre 2018 (*CA qui constate la réalisation définitive de la fusion en LOGIS62 et Maison Flamande pour créer FLANDRE OPALE HABITAT*)

La SEM URBAVILEO agissant, pour l'exécution du présent contrat, en qualité de mandataire du groupement concessionnaire,

D'autre part

Ci-après dénommée « l'Aménageur » ou le « CONCESSIONNAIRE »,

II A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

La Commune de Wimille a décidé, par délibération du 11 juillet 2012, d'approuver la création de la ZAC d'Auvringhen.

La ZAC d'Auvringhen couvre une superficie globale de 12,5 hectares environ et a pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains destinés à la construction d'environ 200 logements.

L'enjeu est d'organiser un développement maîtrisé de cette zone tout en maintenant la trame paysagère de la commune.

Le projet de programme d'équipements publics consiste dans la zone à :

- La création de voiries,
- La création de réseaux,
- D'infrastructures relatives à la gestion des ordures ménagères
- De mesures relatives au paysage

Dans le respect des documents d'urbanisme et notamment dans le cadre prévu au dossier de création de la ZAC d'Auvringhen, le programme global de constructions retenu, cherche à assurer le parcours résidentiel des ménages en respectant les principes de mixité sociale.

Par délibération du 12 décembre 2012, la Commune de Wimille a décidé de lancer la procédure de consultation en vue de désigner l'Aménageur en charge de la réalisation de la ZAC d'Auvringhen.

Après examen des candidatures et des propositions reçues et à l'issue d'une négociation, le Conseil Municipal a décidé, par délibération du 11 Décembre 2013:

- de désigner le groupement constitué de la SEM UBAVILEO et de la société LOGIS 62 comme aménageur de la ZAC d'Auvringhen
- d'approuver les termes du présent Traité de concession
- d'autoriser Monsieur Antoine LOGIE, Maire de la Commune de Wimille, à signer ledit Traité.

Par délibération du 11 décembre 2013, le Conseil Municipal de Wimille a approuvé les dispositions du traité de concession et décidé d'attribuer la concession d'aménagement au groupement solidaire URBAVILEO/VILOGIA (Logis 62) pour une durée de 10 années.

Le contrat a été signé le 4 mars 2014 et notifié à l'aménageur le 7 mars 2014.

Le 25 Septembre 2018, le Conseil d'Administration de LOGIS62 a constaté la réalisation définitive de la fusion en LOGIS62 et Maison Flamande pour créer FLANDRE OPALE HABITAT.

Dans le cadre de l'avenant n°1, la modification du programme prévisionnel des constructions du dossier de réalisation a été prise en compte ainsi que ses incidences dans le bilan prévisionnel de l'opération.

En considération de la prescription de fouilles archéologiques, le montant de participation de la commune à l'opération a été modifié dans le cadre de l'avenant n°2.

L'avenant n°3, signé le 30 mars 2020, avait pour objet :

- suite aux évolutions législatives et de l'application de l'arrêté du 24 Juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'environnement, il a été nécessaire d'autoriser l'aménageur à réaliser les travaux sur les terrains communaux destinés aux mesures compensatoires de la destruction des zones humides.

- l'autorisation pour l'aménageur de former une rétrocession d'un périmètre hors de la ZAC soit l'application des textes en vigueur et notamment la Loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer et ses articles 1 à 11 portant les mesures relatives à la conservation des

chemins de fer, l'aménageur a obligation de la pose d'un mur de clôture, définissant les limites de l'opération de celles de la voie ferrée.

- afin de permettre le plan de gestion des eaux pluviales, il a été nécessaire d'autoriser l'aménageur d'acquérir une parcelle située hors du périmètre de l'opération.

Par la suite, est survenue la nécessité de compenser la destruction de zones par l'aménagement de zones humides, avec la mise en place d'études, de contrats et de délais d'exécutions rallongés liés à la réglementation Loi sur l'Eau et la suspension des travaux pour cause de pandémie internationale de la COVID 19. Toutes ces causes ont retardé l'avancée de la ZAC et ainsi amènent à l'impossibilité pour le concessionnaire d'honorer le contrat initial. D'où l'intérêt à ce jour d'augmenter ledit délai d'exécution.

Les points suivants doivent être donc revus dans le cadre d'un avenant numéro 4 :

- Proroger la concession de 10 ans, jusqu'en 2034 ;
- D'établir les conditions d'entretien et d'aménagement pour les parties en fonction de nouveaux délais ;
- De prendre en compte la rémunération du concessionnaire complémentaire pour l'augmentation de la durée de la concession liée au présent avenant (+10 ans) ;

Tels sont les objets de l'avenant n°4.

Ceci étant exposé, il a été convenu ceci :

ARTICLE 1 – DATE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT

L'article 5 est modifié comme suit :

La durée de ladite concession arrivant à expiration, et le traité initial prévoyant un renouvellement possible par voie d'avenant exécutoire, il est convenu ici d'un rallongement de la durée du traité pour 10 (DIX) années à compter de sa prise d'effet. Cette durée est calculée en prenant en compte l'amortissement des investissements projetés et les aléas financiers susceptibles d'affecter l'opération. Ces éléments sont repris dans le CRACL.

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La Collectivité concédante notifiera à l'Aménageur la présente convention en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire.

La présente convention prendra effet à compter de la date de réception de ladite notification. Au regard des circonstances exceptionnelles, elle pourra être prorogée à nouveau par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par voie d'avenant exécutoire ne pouvant excéder deux années.

La concession d'aménagement expirera également à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant constatera cet achèvement.

La présente convention ne pourra être renouvelée par tacite reconduction.

Le traité de concession prend en considération l'article 4 de la convention de mise à disposition des terrains compensatoires signée le 10 octobre 2023 par les parties.

ARTICLE 2 – CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Il est ajouté à **l'article 26.1** ce qui suit :

Le concessionnaire s'engage à remplir ses devoirs envers la commune dans le temps lui restant imparti comme il était convenu initialement dans le traité de concession. L'inachèvement des travaux à l'aménageur ne pourra être retenu contre celui-ci par la Commune ou par une personne extérieure au projet, sous réserve qu'il démontre de circonstances exceptionnelles ayant empêché l'exécution normale du contrat. Le cas échéant, le contrat sera réputé rempli à l'expiration de la prorogation.

ARTICLE 3 – ENTRETIEN ET AMENAGEMENT DES TERRAINS COMPENSATOIRES

a) Aménagement

Suite à l'avenant n°3, l'Aménageur s'engage à réaliser ou à faire réaliser les travaux nécessaires à la mise en place des mesures compensatoires à réaliser en vertu de l'arrêté préfectoral du 28 novembre 2019, et de prendre à sa charge les coûts y étant associés.

L'article 17 du traité de concession est précisé par les articles 6 et 8 de la convention de mise à disposition signée le 10 octobre 2023. En cas d'expiration de la convention ou de non réalisation des travaux par l'aménageur, la réalisation et la gestion seront repris en l'état par la commune dans les conditions ci-après énoncées.

b) Entretien

L'article 18 du traité de concession est précisé comme suit :

Après achèvement des travaux des mesures compensatoires, la gestion des terrains sera transférée à la Commune après réception des travaux et la signature d'un procès-verbal contradictoire en ce sens. En cas de refus de la Collectivité de participer à la signature de ce

procès-verbal, la remise sera considérée comme accomplie de fait. La gestion peut également être remise à un exploitant dont la convention d'occupation réglementée liée à l'entretien et au respect des autorisations environnementales sera transférée à la commune de Wimille dès remise des ouvrages réalisés par l'Aménageur et dans les conditions de l'article 17 du traité de concession.

ARTICLE 4- EVOLUTION DU CONTRAT ET AVENANT

L'article 9.2 relatif à la répartition des risques et réexamen des conditions de la concession est précisé comme suit :

Les parties conviennent en fin de concession de réexaminer le bilan des cessions et ses conséquences financières sur le bilan de l'opération et la possibilité de participation de la Collectivité égale au montant des travaux d'aménagement de dépollution des terrains compensatoires des zones humides à réaliser par l'aménageur depuis la signature du traité de concession.

ARTICLE 5-REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

L'article 23.2 est modifié comme suit :

Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la concession d'aménagement, l'Aménageur pourra imputer ses charges selon les modalités suivantes :

- Rémunération forfaitaire de 460 000 euros HT répartie comme suit :
 - 50 000 € HT par an les neuf premières années (n à n+8),
 - 10 000 € HT pour la dernière année (n+9)
- Rémunération forfaitaire de liquidation de 30 000 euros HT sur la dernière année.

ARTICLE 6-ENTREE EN VIGUEUR

Le présent avenant n°4 à la concession d'aménagement est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Fait à

Le

En quatre exemplaires originaux

| Pour L'Aménageur | | Pour la Collectivité concédante |
|------------------|-----------------------|---------------------------------|
| La SEM URBAVILEO | Flandre Opale Habitat | |
| | | |

Annexes
Bilan Financier