AMENAGEMENT DE LA ZAC DE L'AUBEPIN

OPERATION 431

CONVENTION DE CONCESSION

AVENANT n°6

Octobre 2024

Accusé de réception en préfecture
041-214102121-20241108-DEL81-2024-DE
Date de réception préfecture : 08/11/2024

ENTRE D'UNE PART :

La Commune de Saint-Gervais-la-Forêt, 15 rue des Ecoles 41350 SAINT GERVAIS LA FORET représentée par son Maire, Monsieur CHAPPUIS, agissant en vertu d'une délibération en date du_____.

ci-après dénommée par les mots « la Collectivité » ou « le Concédant » ou « la Collectivité concédante ».

ET D'AUTRE PART :

La Société 3 VALS AMENAGEMENT, société anonyme d'économie mixte au capital de 2 714 720 €, dont le siège social est situé Immeuble Le Victoria – 23 rue de la Vallée Maillard 41000 BLOIS, inscrite au registre du commerce de BLOIS sous le numéro 381 878 248 91 B 152, SIRET 381 878 248, représentée par Monsieur Frédéric PESLIER, son Directeur Général, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil d'Administration dans sa séance du 8 décembre 2014, et renouvelé dans ses fonctions lots du Conseil d'Administration du 29 septembre 2020,

ci-après dénommée « la SEM » ou « la Société » ou « l'Aménageur »

Accusé de réception en préfecture
041-214102121-20241108-DEL81-2024-DE
Date de réception préfecture : 08/11/2024

EXPOSE

Par délibération en date du 15 avril 2009, le Conseil Municipal de Saint-Gervais-la-Forêt, a confié l'aménagement de la ZAC de l'Aubépin à la SELC, devenue 3 Vals Aménagement, par une convention de concession conformément à l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme. Ce traité de concession a été notifié à l'Aménageur le 1er juillet 2010.

Un avenant n°1 a été signé le 22 juillet 2010 (exécutoire le 18 novembre 2010) pour acter de la fusion entre la Société d'Equipement de Loir-et-Cher et Grand Blois développement. Depuis, cette nouvelle société a pris le nom de 3 Vals Aménagement.

Un avenant n°2 a été signé le 01 juillet 2014 (exécutoire le 03 juillet 2014) pour acter de la prorogation de la durée de la convention de concession, tenant ainsi compte des tendances du marché immobilier. Par conséquent le bilan de l'opération a été ajusté.

Un avenant n°3 a été signé le 03 octobre 2019 (exécutoire le 13 décembre 2019) pour compléter l'avenant n°2 et ainsi affiner le rythme de commercialisation de l'ordre de 20 terrains à bâtir par an ; nécessitant un nouvel allongement de la durée de concession. Le bilan financier prévisionnel prend en compte cette évolution.

Un avenant n°4 a été signé le 27 avril 2021 pour intégrer, dans le programme de travaux de la concession, la rue du Colombier. Pour accompagner cette évolution, la commune a versé une participation communale d'équipement de 54 556,65 € HT. Les travaux de cette rue et celle de la rue du Parc de l'Aubépin, ont été menés, concomitamment, au cours du 1er semestre 2021.

Un avenant n°5 a été signé le 05 octobre 2022 pour acter la prorogation de la durée de la convention de concession. Le bilan financier a pris en compte le lissage des annuités d'emprunt dans le temps.

Aujourd'hui, pour des raisons de foncier non maitrisé sur la tranche 2, un nouveau phasage opérationnel a été proposé. Il permet d'obtenir une phase avec un nombre suffisant de lots à commercialiser, et ainsi d'engager les travaux de viabilisation, en attendant la résolution de la question de maitrise foncière sur les autres phases. Néanmoins, une nouvelle baisse du rythme de commercialisation est constatée, passant à 10 terrains à bâtir vendus par an. Il est décidé de proroger la concession de deux ans.
Cet allongement de la durée de la concession, permet d'être davantage en phase avec ce nouveau rythme de commercialisation, et de prévoir des emprunts de 2024 à 2031 afin de maintenir un équilibre de l'opération.
Pour ce faire, il est proposé un avenant n°6 actant de la prorogation de la concession d'aménagement de 2 ans soit jusqu'au 01 juillet 2033.

Accusé de réception en préfecture
041-214102121-20241108-DEL81-2024-DE
Date de réception préfecture : 08/11/2024

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1

L'article 4 de la convention de concession, signée le 24 juin 2010 est dorénavant rédigé comme suit :

> La Collectivité concédante notifiera la concession d'aménagement à l'Aménageur en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de réception par le concessionnaire de cette notification.
>
> Sa durée est fixée à **23 années** à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus.
>
> 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 concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

ARTICLE 2

Les autres clauses de la convention de concession signée le 24 juin 2010 et des avenants n°1, n°2, n°3, n°4, n°5 demeurent inchangées.

ARTICLE 3

Le présent avenant à la convention de concession est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La Commune de Saint-Gervais-la-Forêt le notifiera à la SEM en lui faisant connaître la date à laquelle la délibération approuvant le projet d'avenant à la convention et autorisant le Maire à le signer aura été reçue par le Préfet de Département rendant cette délibération exécutoire. Il prendra effet à compter de la date de la réception par la SEM de cette notification.

Fait à Blois, le
en 2 exemplaires

Pour 3 Vals Aménagement, Pour la Collectivité

Pièce annexée :
Annexe n°1 : Plan de trésorerie prévisionnel

Accusé de réception en préfecture
041-214102121-20241108-DEL81-2024-DE
Date de réception préfecture : 08/11/2024

ZAC de l'Aubépin

PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL

Bilan concession	dernier bilan approuvé 12/09/2022	objet	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 et au-delà	Bilan total actualisé	Ratio en %
9 872 000	11 999 078	DEPENSES EN € HT	467 747	1 259 886	398 355	324 491	223 638	2 002 719	1 031 570	863 981	767 906	389 875	663 413	693 804	655 852	1 376 651	14 763 850	100,00%
1 987 000	1 606 819	MAITRISE DES SOLS	-14 635	35 570	45 242	185 247	66 8[illegible]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 655 053	11,21%
1 771 000	1 229 936	Prix principal		25 054	39 41[illegible]	113 963	43 [illegible]										1 272 858	
	172 009	Indemnités diverses		3 505	5 66[illegible]	51 364											118 249	
-	125 [illegible]	Frais négociateur foncier			[illegible]	19 232	22 [illegible]										125 04[illegible]	
216 000	79 884	Frais d'acte et autres	14 635	7 015	16 [illegible]	1 588	1 [illegible]										58 905	
379 000	490 014	ETUDES PREOPERATIONNELLES	10 730	26 750		0	5 7[illegible]	48 600	42 000	5 000	5 000	4 000	0	0	0	0	391 264	2,65%
110 000	129 826	Redevance archéologique						39 000	37 000								129 82[illegible]	
196 000	113 168	Maîtrise d'oeuvre urbaine						4 600					0	0	0	0	110 [illegible]	
73 000	144 821	Etudes diverses	10 730	26 750			5 7[illegible]	5 000	5 000	5 000	5 000	4 000	0	0	0	0	140 571	
5 608 000	7 375 474	TRAVAUX	307 044	1 017 723	221 48[illegible]	57 144	37 56[illegible]	1 727 000	698 500	627 500	519 000	118 000	412 500	410 000	412 500	1 016 000	8 807 043	59,68%
4 682 000	6 990 883	Travaux de VRD	282 291	940 069	209 64[illegible]	34 885	18 4[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	402 000	402 000	[illegible]	[illegible]	8 464 [illegible]	
	101 346	Travaux de concessionnaires réseaux	4 610	59 238		7 628	2 7[illegible]	5 000	2 500	2 500			2 500	0	2 500	0	99 19[illegible]	
30 000	113 918	Travaux d'entretien et de maintenance	20 343	5 418	11 [illegible]	14 081	15 45[illegible]	7 000	6 000	5 000	4 000	3 000	2 000	2 000	2 000	2 [illegible]	117 418	
596 000	169 326	Divers et imprévus				590	1 [illegible]	15 000	15 000	15 000	15 000	10 000	5 000	5 000	5 000	5 [illegible]	105 874	
389 000	381 993	HONORAIRES	10 942	24 340	12 85[illegible]	0	36 7[illegible]	750	62 750	500	500	42 500	500	31 032	0	43 000	406 637	2,75%
333 000	290 425	Maîtrise d'oeuvre	10 114	22 579	2 [illegible]	0	36 [illegible]		62 000			43 000		31 000		43 [illegible]	384 [illegible]	
56 000	13 [illegible]	SPS	828	1 762	[illegible]	0	7 [illegible]	750	750	500	500	500	500	32			11 [illegible]	
	1 067	Honoraires divers		0	9 8[illegible]	0	[illegible]	0	0	0							10 95[illegible]	
425 000	410 205	FRAIS FINANCIERS	20 018	7 500	20 14[illegible]	23 527	33 42[illegible]	74 520	120 570	133 592	145 559	151 049	144 967	124 520	98 845	54 313	1 356 930	9,19%
358 000	221 435	Frais financiers sur emprunts	6 607	6 387	3 [illegible]	21 579	17 [illegible]	74 520	120 570	133 592	145 559	151 049	144 967	124 520	98 845	54 313	1 152 55[illegible]	
67 000	187 101	Frais financiers sur court terme	11 761	1 113	15 [illegible]	1 948	15 54[illegible]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	201 22[illegible]	
	1 650	Autres frais financiers	1 650		1 [illegible]												3 [illegible]	
922 000	1 249 872	REMUNERATION DE L'AMENAGEUR	64 418	92 608	50 43[illegible]	31 590	23 92[illegible]	122 849	77 749	67 370	68 847	46 726	76 946	84 232	93 107	178 638	1 438 860	9,75%
	36 [illegible]	rémunération pour les acquisitions foncières		2 500	[illegible]	500	[illegible]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30 [illegible]	
	226 715	rémunération pour les travaux	9 503	21 584	7 [illegible]	1 899	1 [illegible]	51 816	20 955	18 825	15 570	3 540	12 375	12 300	12 375	20 [illegible]	230 563	
	590 236	rémunération pour la gestion adm. et financière	25 648	26 342	29 51[illegible]	24 076	22 [illegible]	46 318	33 253	31 152	29 787	24 804	28 311	28 534	27 876	36 772	686 949	
	361 391	rémunération pour la commercialisation	29 268	22 183	16 5[illegible]	5 115	[illegible]	24 715	23 641	17 393	23 490	18 382	36 361	43 398	53 056	76 300	436 [illegible]	
	35 [illegible]	rémunération pour la liquidation														35 [illegible]	35 [illegible]	
162 000	652 703	Frais divers	69 229	55 396	48 1[illegible]	26 983	19 3[illegible]	29 000	30 000	30 000	29 000	26 400	28 500	44 000	51 200	84 700	708 042	4,80%
	448 [illegible]	Actions de commercialisation	38 400	31 200	21 60[illegible]	7 200	[illegible]	24 000	24 000	24 000	24 000	21 600	24 000	40 800	48 000	81 [illegible]	460 [illegible]	
51 000	48 128	Frais de géomètre	2 714		5 3[illegible]		1[illegible]	2 000	2 000	3 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 [illegible]	50 634	
26 000	13 [illegible]	Frais d'huissier et d'enquête	2 931		1 2[illegible]				1 000				1 000				13 [illegible]	
59 000	72 807	Reprographie, divers	10 121	6 058	3 9[illegible]	3 915	3 [illegible]	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 [illegible]	72 26[illegible]	
30 000	69 04[illegible]	Impôts fonciers	14 064	18 138	16 [illegible]	15 868	16 2[illegible]	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	500	200	200	[illegible]	111 164	
10 372 000	12 124 981	RECETTES EN € HT	975 583	817 835	695 27[illegible]	177 604	0	824 033	781 364	579 741	782 995	612 738	1 212 017	1 446 597	1 768 537	2 546 191	14 774 599	100,00%
10 372 000	12 046 353	CESSIONS DE TERRAINS	975 583	739 417	695 16[illegible]	173 833	[illegible]	824 033	781 364	579 741	782 995	612 738	1 212 017	1 446 597	1 768 537	2 546 191	14 690 095	99,44%
		Terrains libres de constructeurs																
8 950 000	2 956 086	Terrains libres de constructeurs T1 A - 50 lots	975 583	502 667	178 91[illegible]	81 667											2 956 086	
	1 035 637	Terrains libres de constructeurs T1 B - 13 lots		236 750	371 79[illegible]	110 167											718 867	
	2 179 134	Terrains libres de constructeurs T2 A- 32 lots						[illegible]	[illegible]	[illegible]							1 681 [illegible]	
	1 548 631	Terrains libres de constructeurs T2 B -28 lots								[illegible]	[illegible]	[illegible]					1 669 97[illegible]	
	1 872 258	Terrains libres de constructeurs T2 C - 21 lots											1 212 017	[illegible]			2 658 613	
	1 661 477	Terrains libres de constructeurs T2 D - 51 lots													[illegible]	[illegible]	4 314 [illegible]	
1 422 000	699 149	Terrains logements sociaux	0		144 [illegible]					[illegible]							995 549	
	95 [illegible]	Equipement public						95 000									95 [illegible]	
-	54 557	PARTICIPATIONS	0	54 557	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54 557	0,37%
-	[illegible]	Participations d'équilibre															[illegible]	
-	54 557	Participation d'équipement		54 557													54 55[illegible]	
-	[illegible]	Participation complément de prix															[illegible]	
-	24 072	PRODUITS DE GESTION	0	23 862	209	5 771	0	0	0	0	0	0	0	0			29 948	0,20%
-	[illegible]	Produits financiers				5 751											5 751	
-	24 072	Produits autres		23 862	209	20											24 197	
500 000	123 904	Résultat d'exploitation annuel	507 837	-442 053	296 916	-146 867	-223 638	-1 178 687	-250 206	-264 221	15 089	222 863	548 604	752 793	1 112 685	1 169 540	10 749	
		Résultat d'exploitation cumulé	-1 181 054	-2 924 183	-1 722 187	-1 874 874	-2 092 711	-3 270 399	-3 520 604	-3 810 825	-3 795 736	-3 572 872	-3 024 268	-2 271 476	-1 158 791	10 749		
90	2 214 655	T.V.A collectée	195 817	163 555	110 13[illegible]	34 367	[illegible]	164 807	137 273	115 948	137 111	122 548	242 400	289 319	352 707	509 238	2 750 47[illegible]	
-90	-1 799 341	T.V.A déductible	-20 134	-121 176	-72 66[illegible]	-16 979	-24 2[illegible]	-269 670	-186 253	-132 205	-159 [illegible]	-36 [illegible]	-48 [illegible]	-59 920	-[illegible]	-[illegible]	-2 062 [illegible]	
-	-466 520	T.V.A. déclarée	-123 [illegible]	70 048	-47 [illegible]	17 5[illegible]	21 [illegible]	195 864	28 977	16 252	-26 [illegible]	-86 [illegible]	-104 [illegible]	-[illegible]	-[illegible]	-[illegible]	-689 [illegible]	
	91 [illegible]	Situation vis-à-vis du Trésor	-[illegible]	26 025	-1 [illegible]	-15 [illegible]	[illegible]	0	0	0	0	0	0	0	0	-[illegible]	-9 846	
0	0	Solde de TVA	-4 [illegible]	38 492	7 [illegible]	-16 [illegible]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	836	-12 31[illegible]	
700	7 800 [illegible]	Réalisation d'emprunts	2 200 000	0	1 100 [illegible]	0	1 500 [illegible]	1 450 000	850 000	1 000 000	1 100 000	1 200 000	1 100 000	900 000	0	[illegible]	15 100 [illegible]	
-700	-7 800 [illegible]	Amortissement d'emprunts	-242 [illegible]	-777 [illegible]	-[illegible]	-[illegible]	-[illegible]	-[illegible]	-[illegible]	-[illegible]	-1 [illegible]	-1 [illegible]	-1 [illegible]	-1 [illegible]	-1 [illegible]	-1 [illegible]	-15 100 [illegible]	
592	1	Avances du concédant															1	
-	[illegible]	Tiers	39 157	-25 929	76 [illegible]	-19 [illegible]										-19 [illegible]	[illegible]	
0	1	Solde de financement	1 906 619	-[illegible]	[illegible]	-[illegible]	[illegible]	793 160	239 164	211 252	47 729	-[illegible]	-[illegible]	-[illegible]	-[illegible]	-1 [illegible]	[illegible]	
500 000	123 904	SOLDE DE TRESORERIE CUMULEE	1 090 829	-[illegible]	577 79[illegible]	-194 278	488 970	103 444	92 402	20 360	84 104	64 729	103 084	14 939	14 321	10 749	10 749	
Calendrier prévisionnel		Etudes générales et acquisition d'opportunité															0	
		Tranche 1																
		Tranche 2																



Accusé de réception en préfecture
041-214102121-20241108-DEL81-2024-DE
Date de réception préfecture : 08/11/2024