



AVENANT N°1

A LA CONVENTION DE CONCESSION

DE L'OPERATION RENOUVELLEMENT URBAIN MIXTE

A DOMINANTE HABITAT

(OP SPL 1001)

A GUESNOU



9 rue Duquesne – CS 23821 29238 Brest cedex 2

Tél 02-98-47-83-00

contacts@brest-bma.fr www.brest-bma.fr

ENTRE

Brest métropole, représentée par son Président,
habilité à cet effet par une délibération du Conseil de la métropole du

dûment

Ci-après dénommée « la Collectivité » ou « le Concédant »,

ET D'AUTRE PART :

La société publique locale Brest Métropole Aménagement (BMA SPL) – 9, rue Duquesne
– 29200 BREST, représentée par Madame Claire GUIHENEUF, sa Directrice Générale,
nommée à cette fonction par délibération du Conseil d'Administration de la société en
date du 10 novembre 2017.

ci-après dénommée « BMA SPL » ou « la société » ou « le Concessionnaire »

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE

L'aménagement de l'opération renouvellement urbain mixte à dominante Habitat à Gouesnou, a été confié à la société publique locale Brest métropole aménagement (BMA SPL) par Brest métropole, au travers d'une convention de concession en date du 18 novembre 2019.

Concernant les acquisitions, pour permettre à BMA SPL d'acquérir les fonciers autres qu'au prix de revient du terrain, il est proposé de modifier les articles 3 et 1.1 du traité de concession.

Concernant les participations financières, la commune de Gouesnou demande de décaler d'un an (démarrage 2021 au lieu de 2020) l'échéancier de versement de cette participation.

Ces éléments nécessitent de modifier les articles du traité de concession lié à l'acquisition foncière et concernant la participation financière de Gouesnou telle qu'elle était prévue dans le traité de concession.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 :

1- Modification des modalités d'acquisition

Concernant les acquisitions, la rédaction actuelle du traité de concession ne permet à BMA SPL d'acheter les parcelles qu'au prix de revient du terrain. Pour permettre d'autres modalités, il est proposé de modifier les articles 3 et 11 du traité de concession de la manière suivante :

L'ARTICLE 3 – MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE DU TRAITE DE CONCESSION ...

Pour réaliser cette opération d'aménagement, le Concessionnaire aura en charge les missions suivantes :

1. [...];
2. *Acquérir la propriété à l'amiable ou par tous les moyens mis à disposition par la législation en vigueur, des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de l'opération ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération ; le Concessionnaire fera l'acquisition auprès du Concédant, de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, de la commune ou de tiers des terrains compris dans le périmètre de l'opération et nécessaires à l'opération à son prix de revient. L'emprise de l'école, propriété de la commune, pourrait faire l'objet d'un apport en nature ; ce point est précisé à l'article 21 du présent traité.*

La valeur globale d'acquisition de ces terrains est estimée par le Concédant à 1 060 000 euros. La liste détaillée de ces terrains est jointe en annexe au présent contrat.

3. [...]

... EST MODIFIE COMME SUIT ... :

Abroger le paragraphe 2- abrogé et le remplacer par :

Pour réaliser cette opération d'aménagement, le Concessionnaire aura en charge les missions suivantes :

1. [...]
2. *Acquérir la propriété à l'amiable ou par tous moyens mis à sa disposition par la législation en vigueur, des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de l'opération ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires à la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération. Le concessionnaire fera ces acquisitions de la manière suivante :*
 - Auprès de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne moyennant le prix de revient (prix d'acquisition par l'EPF auquel s'ajouteront les frais engendrés par le portage) ;
 - Auprès du concessionnaire au prix fixé dans l'évaluation établie par les Services de France Domaine ;
 - Auprès de BMH, à la valeur fixée par France Domaine, à défaut suivant accords amiables ;
 - Auprès de la Commune : le foncier de l'école primaire, propriété de la Commune, pourra faire l'objet d'un apport en nature. Il est évalué à la somme résiduelle de 300 000 euros (réfaction faite des coûts de démolition)
 - Sur les espaces publics à désaffecter, déclasser et céder : Le principe d'un apport en nature est retenu, la valeur à établir par France Domaine sera consultative.
 - Auprès des autres propriétaires privés, sur accord amiable après avis consultatif des Services de France Domaine ;

3. [...]

... LES AUTRES PARAGRAPHES DE L'ARTICLE 3 RESTENT INCHANGES

2- Modification de l'échéancier des participations communales

L'ARTICLE 11 – 1 ACQUISITIONS AMIABLES DU TRAITE DE CONCESSION ...

L'Aménageur procède aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération.

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis de France Domaine conformément aux dispositions de l'article L. 1311-9 du Code général des collectivités territoriales.

En cas d'acquisition amiable de terrains situés en dehors du périmètre de l'opération mais indispensables à sa réalisation, l'Aménageur doit en outre recueillir l'accord formel du Concédant, notamment sur le lieu, la surface et le prix.

... EST MODIFIE COMME SUIV ... :

L'Aménageur procède aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération.

Les prix des acquisitions ou des prises de bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après avis consultatif des services de France Domaine conformément aux dispositions de l'article L. 1311-9 du Code Général des Collectivités Territoriales.

En cas d'acquisition amiable de terrains situés en dehors du périmètre de l'opération mais indispensables à sa réalisation, l'Aménageur doit en outre recueillir l'accord formel du Concédant, notamment sur le lieu, la surface et le prix.

Article 2 :

La commune de Gouesnou demande de décaler en 2021 la première échéance de sa participation financière de 226 k€ HT étalée sur 3 ans et initialement prévue en 2020.

L'ARTICLE 21.2 PARTICIPATION DE LA COMMUNE DE GOUESNOU DU TRAITE DE CONCESSION ...

Conformément à l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, [...]

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation de la commune est fixé à 525 954 €, répartie comme suit :

- 225 954 € en participation financière
- 300 000 € en apport foncier.

La participation en numéraire fera l'objet de versements à compter de l'année 2020 par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées et évaluées aux montants suivants :

- 100 000 euros pour l'année n,
- 100 000 euros pour l'année n + 1,
- 25 954 euros pour l'année n + 2.

[...]

... EST MODIFIE COMME SUIV ... :

Conformément à l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, [...]

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation de la commune est fixé à 525 954 €, répartie comme suit :

- 225 954 € en participation financière
- 300 000 € en apport foncier.

La participation en numéraire fera l'objet de versements à compter de l'année 2021 par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées et évaluées aux montants suivants :

- 100 000 euros pour l'année n,
- 100 000 euros pour l'année n + 1,
- 25 954 euros pour l'année n + 2.

[...]

Article 3 :

Il n'est pas dérogé aux autres dispositions de la concession d'aménagement du 18 novembre 2019

Fait à Brest, le
En quatre exemplaires originaux

Pour Brest métropole,

Le Président

Pour BMa SPL

Claire GUIHENEUF
Directrice Générale