

Mise en ligne du 21-01-2025 jusqu'au 21-03-2025

**DELIBERATION DU BUREAU DU 13 JANVIER 2025 – MORBIHAN HABITAT**

Le 13/01/2025 à 16h30, les membres du Bureau se sont réunis au siège de Morbihan Habitat, 6 avenue Edgar Degas à Vannes, suivant la convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Président le 03/01/2025.

<b>Membres présents :</b> M Marc BOUTRUCHE Mme Hortense LE PAPE (ne vote pas les points 29 et 31) Mme Marie-Hélène HERRY M David ROBO (vote jusqu'au point n° 31 inclus) Mme Yolande HANVIC <b>Membre excusé ayant donné pouvoir :</b> M TOULMINET (pouvoir à M BOUTRUCHE – ne vote pas les points 29 et 31) <b>Membre excusé :</b> M Pierre GUEGAN	<b>DÉLIBÉRATION N°19.BU-2024-01-13</b>	<b>Opération n°153</b>
	<b>Muzillac</b> ZAC de la Lande Baule	Suppression du boni d'opération et prolongation de la concession d'aménagement

Délibération du Conseil d'administration du 11 février 2021	Absorption de la SAEML EADM par BSH : modalités d'exercice de l'activité
---	--

Par concession d'aménagement signée le 13 février 2013 et exécutoire à compter du 22 février 2013, la Commune de MUZILLAC a confié à EADM la réalisation de la ZAC de la Lande Baule pour une durée de 9 années.

Un avenant n°1 du 39 mars 2018 a eu pour objet de modifier l'article 5 relatif à la durée de l'opération. Ainsi la concession a été prorogée de 9 à 12 années.

Un avenant n°2 du 24 septembre 2020 a eu pour objet le transfert de la ZAC d'EADM à Bretagne Sud Habitat.

Désireuse de proposer des logements pour les jeunes actifs, la ville de Muzillac a souhaité revoir la programmation de la tranche n°4. Initialement envisagée sous la forme de lots libres, la tranche n°4 se veut plus dense et avec des logements locatifs sociaux et en accession sociale. Non prévu dans le programme initial, cette nouvelle programmation impacte les recettes du bilan.

Aussi, pour assurer l'équilibre financier de l'opération, il est proposé l'abandon du boni d'opération de 50 000 € devant revenir à la collectivité en fin d'opération, prévu à l'article 26 du contrat de concession.

D'autre part, le terme actuel de la concession d'aménagement est arrêté à la date du 23 février 2025. À ce jour, la tranche 4 n'a pas été engagée du point de vue opérationnelle. Aussi, au regard de l'évolution de l'opération, il est nécessaire de prévoir une nouvelle prolongation de la durée du contrat de concession.

En conséquence, il est proposé de modifier le montant des conséquences financières de l'expirations de la concession d'aménagement en supprimant le boni d'opération de 50 000 € devant revenir à la ville, en modifiant les conditions de partage d'un éventuel solde d'exploitation positif en fin d'opération et de proroger la durée de la concession d'aménagement de 2 années supplémentaires, portant ainsi sa durée totale à quinze (15) années à compter de sa prise d'effet soit jusqu'au 26 février 2028.

Vu la délibération du Conseil d'administration en date du 10 janvier 2023, déléguant au Bureau les compétences définies par l'article R 421-16 du CCH, relatives aux :



*Mise en ligne du 21-01-2025 jusqu'au 21-03-2025*

- décisions des programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction, de réhabilitation et de déconstruction,
- aux décisions des actes de disposition,
- aux souscriptions d'emprunts pour un montant maximum de 10 M€ par opération.

Le Bureau, après en avoir délibéré à l'UNANIMITE :

- valide les termes des avenants n°3 et 4 à la concession d'aménagement portant sur l'opération 153 – MUZILLAC – ZAC de la Lande Baule,
- autorise le Directeur général à signer ledit avenant.



Mise en ligne du 21-01-2025 jusqu'au 21-03-2025

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 13 JANVIER 2025 — MORBIHAN HABITAT	
DETERMINATION DU PRIX DE VENTE	
Délibération n° 19.BU-2025-01-13	Opération n°C153

**CONCESSION D'AMENAGEMENT**

**ZAC de la Lande Baule**

**COMMUNE DE MUZILLAC**

**AVENANT N°3**

**ENTRE D'UNE PART:**

La **Commune de MUZILLAC**, représentée par Monsieur **Michel CRIAUD**, son maire en exercice, agissant en cette qualité en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du ..... ; ci-après dénommée « la Commune » ou « le Concédant ».

**ET D'AUTRE PART:**

La **société dénommée MORBIHAN HABITAT**, Office Public de l'Habitat du Morbihan dont le siège est à VANNES (56250), 6 Avenue Edgar Degas – CS 62290, Etablissement public à caractère industriel et commercial, identifiée au SIREN sous le numéro 275600047 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VANNES.

**Ou toute office qui s'y substituera.**

Représentée par **Monsieur Erwan ROBERT**, ayant tous pouvoirs pour agir aux présentes en qualité de Directeur Général de ladite société, nommé en cette qualité aux termes d'une délibération du Conseil d'administration de la société en date du 10 janvier 2023.

Ci-après dénommée « **MORBIHAN HABITAT** », "**l'Aménageur**" ou le "**Concessionnaire**"

**EXPOSE PREALABLE**

Par concession d'aménagement signée le 13 février 2013 et exécutoire à compter du 22 février 2013, la Commune de MUZILLAC a confié à EADM la réalisation de la ZAC de la Lande Baule pour une durée de 9 années.

L'avenant n°1 du 39 mars 2018 a eu pour objet de modifier l'article 5 relatif à la durée de l'opération. Ainsi la concession a été prorogée de 9 à 12 années.

L'avenant n°2 du 24 septembre 2020 a eu pour objet le transfert de la ZAC d'EADM à Bretagne Sud Habitat.

Désireuse de proposer des logements pour les jeunes actifs, la ville de Muzillac a souhaité revoir la programmation de la tranche n°4. Initialement envisagée sous la forme de lots libres, la tranche n°4 se veut plus dense et avec des logements locatifs sociaux et en accession sociale. Non prévu dans le programme initial, cette nouvelle programmation impacte les recettes du bilan.



Mise en ligne du 21-01-2025 jusqu'au 21-03-2025

Plusieurs pistes ont été travaillées pour réduire l'impact financier de cette décision.

- Optimisation des travaux
- Augmentation du prix de vente des lots libres
- Suppression du fonds de concours de 50 000 € identifié à l'article 26 du contrat de concession.

L'optimisation de toutes ces pistes permettrait un retour à l'équilibre de l'opération.

Outre, ce changement programmatique, il a été demandé par le concédant la réalisation de travaux d'aménagements à la charge de de l'opération (déjà réalisés ou en cours de réalisation). Ces travaux sont situés en limite du périmètre de la ZAC et concernent les connexions routières entre l'opération et les quartiers existants (Rue de la Lande, Allée des Iris, Allée des jonquilles, chemin de l'Ecotillere).

La somme de ces travaux est estimée à 36 000 € HT.

Ainsi, le présent avenant a pour objectif de modifier l'article 26 du contrat de concession.

## **Article 26 – Conséquences financières de l'expiration de la concession d'aménagement**

### **26.1.3 Règlement final**

L'article 26.1.3 de la concession d'aménagement est désormais rédigé comme suit :

« si le solde d'exploitation est positif, l'aménageur n'est débiteur de son montant qu'à la concurrence d'un montant maximum de 14 000 €.

Dans l'hypothèse où l'excédent final dépasserait ce montant, il est d'ores et déjà convenu entre les partis que le surplus serait partagé pour moitié entre la collectivité Concédante et le Concessionnaire pour tenir compte des risques supportés par le Concessionnaire dans la réalisation de l'opération.

Si le solde d'exploitation est négatif, le Concédant est débiteur de son montant à titre de participation, dans la limite du montant contractuellement défini à la présente concession, approuvée avant l'arrêt des comptes.

Toute somme liée à l'exécution de sa mission d'aménageur, dont le Concessionnaire pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'administration fiscale après cet arrêté des comptes, devraient lui être remboursés par le Concédant, sauf cas visé à l'article 29 sur les pénalités.

## **ARTICLE 2 – Autres dispositions**

Les autres dispositions de la concession d'aménagement relatif à la réalisation de la ZAC de la Lande Baule non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées.

Fait en 2 exemplaires à MUZILLAC, le .....2024

Pour la Commune de MUZILLAC  
Le Maire  
Michel CRIAUD

Pour MORBIHAN HABITAT  
Le Directeur Général  
Erwan ROBERT





Mise en ligne du 21-01-2025 jusqu'au 21-03-2025

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 13 JANVIER 2025 — MORBIHAN HABITAT		
DETERMINATION DU PRIX DE VENTE		
Délibération n° 19.BU-2025-01-13		Opération n°C153

**CONCESSION D'AMENAGEMENT**

**ZAC de la Lande Baule**

**COMMUNE DE MUZILLAC**

**AVENANT N°4**

**ENTRE D'UNE PART:**

La **Commune de MUZILLAC**, représentée par Monsieur **Michel CRIAUD**, son maire en exercice, agissant en cette qualité en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du ..... ; ci-après dénommée « la Commune » ou « le Concédant ».

**ET D'AUTRE PART:**

La **société dénommée MORBIHAN HABITAT**, Office Public de l'Habitat du Morbihan dont le siège est à VANNES (56250), 6 Avenue Edgar Degas – CS 62290, Etablissement public à caractère industriel et commercial, identifiée au SIREN sous le numéro 275600047 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VANNES.

**Ou toute office qui s'y substituera.**

Représentée par **Monsieur Erwan ROBERT**, ayant tous pouvoirs pour agir aux présentes en qualité de Directeur Général de ladite société, nommé en cette qualité aux termes d'une délibération du Conseil d'administration de la société en date du 10 janvier 2023.

Ci-après dénommée « **MORBIHAN HABITAT** », "l'Aménageur" ou le "Concessionnaire"

**EXPOSE PREALABLE**

Par concession d'aménagement signée le 13 février 2013 et exécutoire à compter du 22 février 2013, la Commune de MUZILLAC a confié à EADM la réalisation de la ZAC de la Lande Baule pour une durée de 9 années.

L'avenant n°1 du 39 mars 2018 a eu pour objet de modifier l'article 5 relatif à la durée de l'opération. Ainsi la concession a été prorogée de 9 à 12 années.

L'avenant n°2 du 24 septembre 2020 a eu pour objet le transfert de la ZAC d'EADM à Bretagne Sud Habitat.

L'avenant n°3 du .....2023 a eu pour objet la suppression du fond de concours de » 50 000 € et la modification de l'article 26 sur les conséquences financières de l'expiration de la concession d'aménagement

Le lancement de la dernière tranche (tranche 4) étant en cours, il est nécessaire de faire évoluer de nouveau le contrat initialement passé entre la commune de MUZILLAC et MH plus précisément de prévoir une prolongation de la durée du contrat de concession.



Mise en ligne du 21-01-2025 jusqu'au 21-03-2025

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

**Article 1 : Modification de l'article 5 de la concession d'aménagement**

L'avenant n°1 a modifié la durée initiale de la convention d'aménagement passant la réalisation de 9 à 12 ans, soit un terme prévu au 23 février 2025 .

Afin de permettre la réalisation de la ZAC de la Lande Baule dans les meilleures conditions et de tenir compte des contraintes conjoncturelles actuelles, il est nécessaire de proroger une nouvelle fois la durée de la concession initiale modifié par l'avenant n°1, et de porter le terme de la concession d'aménagement au 26 février 2028.

Ainsi la durée de la convention est portée de 12 années à 15 années.

**ARTICLE 2 – Autres dispositions**

Les autres dispositions de la concession d'aménagement relatif à la réalisation de la ZAC de la Lande Baule non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées.

Fait en 2 exemplaires à MUZILLAC, le .....2024

Pour la Commune de MUZILLAC  
Le Maire  
Michel CRIAUD

Pour MORBIHAN HABITAT  
Le Directeur Général  
Erwan ROBERT

