



MAIRIE DE BAGNOLS SUR CEZE
Place Auguste Mallet
30200 BAGNOLS SUR CEZE

Nîmes, le

17 MARS 2025

OPERATION : SPL30-068

« Concession Ilot Carcaixent à Bagnols sur Cèze »

PS **Compte rendu Annuel à la Collectivité
au 31 décembre 2024**

Monsieur le Maire,

Nous vous adressons en annexe le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de l'opération citée en objet, arrêté à la date du 31 décembre 2024.

Ce document vise à vous donner toutes informations pour suivre et gérer l'évolution de ce projet **et doit être soumis à votre assemblée délibérante.**

Vous en souhaitant bonne réception et restant à votre disposition pour vous apporter tous commentaires ou toutes précisions sur ce document,

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de nos salutations distinguées.

Bien à toi

Vincent DELORME

Directeur Général Délégué

COMPTE RENDU A LA COLLECTIVITE AU 31/12/2024

**OPERATION : CONCESSION D'AMENAGEMENT DE L'ÎLOT
CARCAIXENT A BAGNOLS SUR CEZE**

N°SPL30-1068

PREAMBULE

Le présent compte rendu d'activité a été établi conformément à la concession d'aménagement.

Ce rapport vise à présenter à la Commune de Bagnols sur Cèze une description de l'avancement de l'opération, sur le plan physique comme sur le plan financier, pour lui donner les moyens de suivre, en toute transparence, le déroulement de l'opération, et pour lui permettre de décider, le cas échéant, des mesures à prendre pour maîtriser l'évolution de l'opération.

Au terme d'une concession d'aménagement en date du 14 octobre 2021, la Commune de Bagnols Sur Cèze a confié à la SPL30, l'étude et la réalisation de l'opération d'aménagement dite « requalification de la Fiche urbaine Carcaixent ».

SOMMAIRE

PRESENTATION DE L'OPERATION	4
CONSTAT D'AVANCEMENT	7
I. PASSATION ET SUIVI DES MARCHES	8
1.1 - Procédures de passation	8
1.2 – Suivi des marches	12
1.3 – Marches de prestations diverses	15
1.4 – Acquisitions foncières	17
1.5 – Commercialisation	18
II. DEROULEMENT DE L'OPERATION	19
III. SITUATION FINANCIERE.....	24
3.1- Bilan prévisionnel	24
ÉTAT FINANCIER.....	26
BILAN PREVISIONNEL	27
CONCESSION	28



PRESENTATION DE L'OPERATION

L'îlot Carcaixent, composé partiellement d'une friche commerciale dénommée « Ancien Monoprix », constitue depuis plusieurs années un enjeu d'aménagement pour le cœur de ville de Bagnols sur Cèze. Il offre une emprise foncière de 4 600 m² (ou 5 264 m² suivant le tènement foncier considéré) avec une capacité constructive importante.

La Commune de Bagnols sur Cèze a souhaité engager une réflexion pour la requalification de cet îlot situé à la jonction entre le centre historique, cœur de ville, et le quartier des Escanaux. Il convient de noter que ce quartier est lui-même en cours de requalification, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, et que le site s'inscrit dans le cadre d'orientations publiques locales issues du programme Action Cœur de Ville (ACV) et de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Dans le cadre de ces démarches, la Collectivité a engagé une concertation et une démarche participative auprès des habitants et acteurs du quartier des Escanaux.

Ainsi, la requalification de l'îlot Carcaixent apparaît comme un enjeu majeur d'aménagement urbain pour la 3^e ville du Département. La municipalité souhaite que soit mis en œuvre un projet de construction mixte et a pré-identifié les vocations et équipements attendus.

Une expertise flash « marché », réalisé en juillet 2020 par « Adéquation » a permis de faire un pré-cadrage de leur opportunité en soulevant notamment la question du ou des opérateurs et des gestionnaires.

Les fonctions initialement identifiées étaient :

- Une fonction administrative avec la création d'une cité administrative (250 à 350 agents suivant l'hypothèse privilégiée)
- Une fonction résidentielle (120 logements environ)
- Une partie commerciale de 300 m² (moins de 3 % du projet)
- Et un hôtel de 60 lits environ,

Par suite, la Commune de Bagnols sur Cèze, en partenariat avec la Banque des Territoire, a confié à la SPL 30 une étude de faisabilité et de montage juridique technique et financier dont les conclusions ont permis d'aboutir à la présente convention et à un programme de construction précisé à l'article 1.2 de la présente convention.

Les conclusions de cette étude ont également permis à la Commune de se porter candidate à l'appel à projet « Recyclage des friches » dont elle a été désignée lauréate parmi 440 autres dossiers en France.

De nombreuses actions doivent être menées pour parvenir au résultat escompté :

- Acquisitions foncières
- Dépollution et la déconstruction du bâti préexistant (y compris en lien avec Habitat du Gard).
- Viabilisation des terrains
- Commercialisation des terrains
- Réalisation des aménagements urbains

C'est en sens que la Ville de Bagnols sur Cèze, a décidé, par délibération de son conseil municipal en date du 12/10/2021, déposée en Préfecture du Gard le 13/10/2021, de confier à la SPL30, dont elle est actionnaire, la réalisation de cette opération d'ensemble sur l'îlot Carcaixent dans le cadre d'une concession d'aménagement passée sous le régime des articles L.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

En 2022, Un groupement de commande est constitué entre la SPL30 et Habitat du Gard afin de coordonner la procédure de passation des marchés suivants :

- Marché de maîtrise d'œuvre (y compris études de structure) relatif à la déconstruction de l'ancienne friche commerciale « Intermarché », la déconstruction des cages 4 et 6 rue de Carcaixent et la déconnexion des réseaux.
- Marché du coordonnateur sécurité et protection de la santé unique
- Marché de contrôleur technique
- Assurance TRC
- Marché de travaux de déconstruction et de désamiantage
- Prestations nécessaires à la déconstruction des bâtiments (géomètre, constats d'huissier, ...)



CONSTAT D'AVANCEMENT

I. PASSATION ET SUIVI DES MARCHES

1.1 - PROCEDURES DE PASSATION

1.1.1 – Prestations Intellectuelles :

- Marché de maîtrise d'œuvre pour la déconstruction et le désamiantage

Une consultation en procédure adaptée a été engagée le 07 avril 2022 en application des articles L2123-1, R2123-1 et R2131-12 du code de la commande publique.

Date limite de réception des offres : 05 mai 2022 à 18h00

3 offres sont parvenues conformes et dans les délais.

L'analyse des offres a été effectuée par la SPL 30. À la suite de cette analyse, il a été décidé d'attribuer le marché à ANTEA France SAS pour un montant de 34 226,00 € HT.

- Marché de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement Urbain

Une consultation en procédure adaptée a été engagée le 06 décembre 2021 en application des articles L2123-1, R2123-1 et R2131-12 du code de la commande publique.

Date limite de réception des offres : 10 janvier 2022 à 18h00

2 offres sont parvenues conformes et dans les délais.

L'analyse des offres a été effectuée par la SPL 30. À la suite de cette analyse, il a été décidé d'attribuer le marché au groupement QUAILEMONDE ARCHITECTES (mandataire)/SEIRI pour un montant de 32 530,00 € HT.

▪ **Marché de Contrôle Technique et Coordination SPS pour la déconstruction et le désamiantage**

Une consultation en procédure adaptée a été engagée le 02 mai 2022 en application des articles L2123-1 du code de la commande publique :

Lot n°01 : Mission de contrôle technique

Lot n°02 : Mission de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé

Des courriels de consultation ont été adressés à 5 cabinets.

Date limite de réception des offres : 11 mai 2022 à 18h00.

5 offres sont parvenues conformes et dans les délais.

L'analyse des offres a été effectuée par la SPL 30. À la suite de cette analyse, il a été décidé d'attribuer le marché de coordination SPS lot n°02 à MYRA pour un montant de 2 340,00 € HT et le marché CT Lot n°01 à COTECBAT pour un montant de 3 960,00 € HT.

▪ **Marché d'études Géotechniques**

Une consultation en procédure adaptée a été engagée le 16 mars 2022 en application des articles du Code de la Commande Publique (CCP) :

- Ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 portant partie législative du code de la commande publique,
- Décret n°2018-1075 du 3 décembre 2018 portant partie réglementaire du code de la commande publique.

Des courriels de consultation ont été adressés à 3 cabinets.

Date limite de réception des offres : 23 mars 2022 à 12h00.

2 offres sont parvenues conformes et dans les délais.

L'analyse des offres a été effectuée par la SPL 30. À la suite de cette analyse, il a été décidé d'attribuer le marché à ECR Environnement pour un montant de 1 175,00 € HT

▪ Marché de géo-détection

Une consultation en procédure adaptée a été engagée le 10 mars 2022 en application des articles du Code de la Commande Publique (CCP) :

- Ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 portant partie législative du code de la commande publique,
- Décret n°2018-1075 du 3 décembre 2018 portant partie réglementaire du code de la commande publique.

Des courriels de consultation ont été adressés à 3 cabinets.

Date limite de réception des offres : 21 mars 2022 à 18h00.

3 offres sont parvenues conformes et dans les délais.

L'analyse des offres a été effectuée par la SPL 30. À la suite de cette analyse, il a été décidé d'attribuer le marché à ECR Environnement pour un montant de 3 050,00 € HT

▪ Marché de diagnostic produit, équipement, matériaux et déchets

Une consultation a été engagée le 22 juin 2022, des courriels ont été adressés à 3 cabinets.

Date limite de réception des offres : 06 juillet 2022 à 12h00.

2 offres sont parvenues conformes et dans les délais.

L'analyse des offres a été effectuée par la SPL 30. À la suite de cette analyse, il a été décidé d'attribuer le marché au Bureau VERITAS pour un montant de 6 400,00 € HT

1.1.2 Marchés de travaux de déconstruction et de désamiantage

Une consultation en procédure adaptée a été engagée le 9 décembre 2022, via la plateforme achatpublic, en application des dispositions des articles L2123-1 et R2123-1 du Code de la Commande publique, pour la passation du marché de travaux pour le désamiantage et la déconstruction de bâtiments dans le cadre de l'aménagement de l'îlot Carcaixent sur la commune de Bagnols sur Cèze (30).

Ce marché, pour la partie logements concerne Habitat du Gard et pour la partie Intermarché et Maison Chave concerne la SPL30.

Chaque membre du groupement de commande assure l'exécution technique et financière des prestations et travaux le concernant.

Date limite de réception des offres : 16 janvier 2023 à 18h00.

6 offres sont parvenues conformes et dans les délais.

L'analyse des offres a été effectuée par la Maitrise d'Œuvre. À la suite de cette analyse, la SPL30 décide d'attribuer le marché de travaux au groupement d'entreprises BUESA (mandataire) / VALGO / SAS ROUMEAS, présentant l'offre économiquement la plus avantageuse, **pour un montant global et forfaitaire phases 1 et 2 de 824 990,00 € HT.**

Il est précisé que les ouvrages ou prestations faisant l'objet du marché seront réglés :

- Par des prix forfaitaires dont le libellé est détaillé dans la Décomposition du Prix Global et Forfaitaire
- Par des prix unitaires dont les libellés sont détaillés dans le bordereau des prix unitaires.

1.2 – SUIVI DES MARCHES

1.2.1– Prestations Intellectuelles :

▪ **Marché de maîtrise d’œuvre**

▪ N° Marché	Détail du marché	Montant du marché € HT	Date de la notification
SPL30-068-04	Marché de Maitrise d’œuvre relatif à la déconstruction et au désamiantage de Bâtiment – ANTEA France	34 226,00 €	10/06/2022
SPL30-068-01	Marché de Maitrise d’œuvre relatif à l’aménagement urbain – Groupement QUAILEMONDE (mandataire)/SEIRI	32 530,00 €	17/02/2022

▪ **Marché de Contrôle technique et du Coordination SPS**

N° Marché	Détail du marché	Montant du marché € HT	Date de la notification
SPL30-068-02	Contrôle technique pour la déconstruction et le désamiantage – COTECBAT	3 960,00 €	09/06/2022
SPL30-068-03	Coordination en matière de sécurité et de protection de la santé relatif à la déconstruction et au désamiantage – Groupement MYRA (mandataire)/Marc BONATO	2 340,00 €	09/06/2022

▪ **Marché d’études Géotechniques**

N° Marché	Détail du marché	Montant du marché € HT	Date de la notification
LC2022.020	Mission d’étude de géo-détection et G1 – ECR Environnement	4 225,00 €	25/03/2022

1.2.2 - Marchés de travaux

Le marché de travaux n° SPL30-068-11 pour le désamiantage et la déconstruction a été notifié au groupement d'entreprises BUESA (mandataire) / VALGO / SAS ROUMEAS le 11 mai 2023, pour un montant de 824 990,00€ HT réparti comme suit :

- 611 882,50€ HT pour la part SPL 30
- 213 107,50€ HT pour la part Habitat du Gard

Le 25 octobre 2023, ont été notifiés via un avenant 1, des prestations modificatives, sur la zone Intermarché, rendues nécessaires par des circonstances imprévues, conformément aux dispositions de l'article R.2194-5 du CCP, pour un montant de 194 735,80€ HT entièrement pour la part SPL30.

Le 9 novembre 2023, ont été notifiés via un OS 3, conformément à l'article 12.3 du CCAP et R2194-1 du Code de la Commande Publique, des prestations supplémentaires, en application des prix unitaires figurants dans le Bordereau des Prix Unitaires pour un montant de 247 040,90€ HT, réparti comme suit :

- 47 254,00 € HT pour la part SPL 30
- 199 786,90 € HT pour la part Habitat du Gard

Le 2 février 2024, ont été notifiés via un avenant 2, des prestations de déplombage sur la partie bâtiment CHAVE, ainsi qu'un traitement des champignons rendues nécessaires par des circonstances imprévues, conformément aux dispositions de l'article R.2194-5 du CCP, pour un montant de 23 435,00€ HT entièrement pour la part SPL30.

Le 9 février 2024, ont été notifiés via un OS 7, conformément à l'article 12.3 du CCAP et R2194-1 du Code de la Commande Publique, des prestations supplémentaires, en application des prix unitaires figurants dans le Bordereau des Prix Unitaires pour un montant de 45 815,50€ HT, réparti comme suit :

- 24 461,50 € HT pour la part SPL 30
- 21 354,00 € HT pour la part Habitat du Gard

Le 12 mars 2024, ont été notifiés via un OS 9, conformément à l'article 12.3 du CCAP et R2194-1 du Code de la Commande Publique, des prestations supplémentaires, en application des prix unitaires figurants dans le Bordereau des Prix Unitaires pour un montant de 3 725,00€ HT, réparti comme suit :

- 3 725,00 € HT pour la part SPL 30
- 0,00 € HT pour la part Habitat du Gard

Le 18 mars 2024, ont été notifiés via un avenant 3, des prestations de mise en place d'une clôture et reprise de fin de chantier, rendues nécessaires par des circonstances imprévues, conformément aux dispositions de l'article R.2194-5 du CCP, pour un montant de 11 490,00€ HT entièrement pour la part SPL30.

Le 3 juillet 2024, ont été notifiés via un avenant 4, des prestations de terrassement et pompage d'eau en fond de fouille, rendues nécessaires par des circonstances imprévues, conformément aux dispositions de l'article R.2194-5 du CCP, pour un montant de 7 740,00€ HT entièrement pour la part SPL30.

Le nouveau montant du marché est de 924 723,80€ HT pour la part SPL30.

1.3 – MARCHES DE PRESTATIONS DIVERSES

Date de notification	N° de marché	Prestataires	Objet	Montant € HT
22/11/2021	LC2021.059	ATYPIK	Maquette virtuelle	3 350,00 €
16/02/2022	LC2022.008	BUREAU VERITAS EXPLOITATION	Diagnostic amiante avant démolition	1 775,00 €
10/03/2022	LC2022.016	BBASS	Relevé topographique pour établissement du plan des emprises extérieures	2 250,00 €
10/03/2022	LC2022.015	BCTP	Démolition du mur côté Intermarché pour le repérage amiante	564,00 €
11/07/2022	LC2022.1014	BUREAU VERITAS SOLUTIONS	Diagnostics produits, matériaux et déchets	6 400,00 €
19/09/2022	LC2022.054	ASTER BTP	Sondages destructifs	5 550,00 €
07/12/2022	LC2022.074	BUREAU VERITAS EXPLOITATION	Repérage amiante avant travaux sur ouvrages de génie civil	1 440,00 €
07/12/2022	LC2022.075	BUREAU VERITAS EXPLOITATION	Repérage de plomb avant travaux	2 007,00 €
15/12/2022	LC2022.079	ORGACOMPTE	Stickers participation Etat « France Relance »	35,00 €
05/01/2023	LC2022.081	SCP TARDY & DAUZET	Constat affichage PA	426,94 €
20/04/2023	LC2023.024	P.A.S.C	Dépose d'une partie du réseau sono Ville (câbles et HP)	2 270,00 €
04/05/2023	LC2023.027	BUREAU VERITAS EXPLOITATION	Repérage amiante avant travaux y compris démolition	4 220,00 €
04/05/2023	LC2023.028	BUREAU VERITAS EXPLOITATION	Repérage plomb avant travaux y compris démolition	1 282,00 €

07/03/2024	LC2024.010	BBASS	Bornage contradictoire amiable	1 570,00 €
29/05/2024	LC2024.027	BUREAU VERITAS EXPLOITATION	Analyses suite repérage amiante	8 580,00 €
10/12/2024	LC2024.061	LE JARDINIER DE GAIA	Désherbage ambroisie + débroussaillage	2 050,00 €

1.4 – ACQUISITIONS FONCIERES

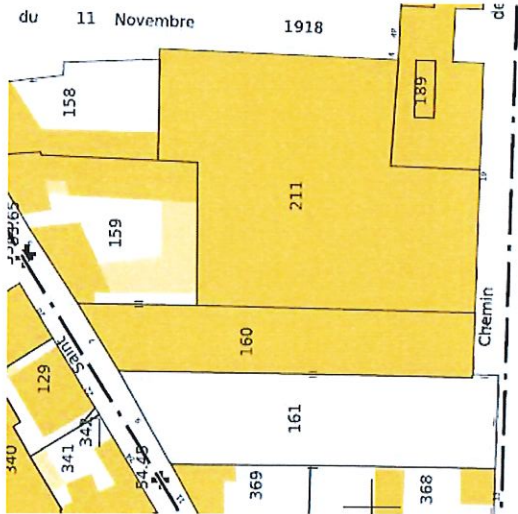
1.4.1 - Suivi des acquisitions

Le 7 mars 2023, la friche commerciale dénommée « Ancien Monoprix » a été acquise par la SPL30 à L'IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES, par acte authentique, pour un montant de 500 000,00€.

Les parcelles sont les suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
BI	160	19 CHE DES DAMES	00 ha 08 a 14 ca
BI	161	9 RUE SAINT VICTOR	00 ha 10 a 32 ca
BI	211	19 CHE DES DAMES	00 ha 21 a 06 ca

Total surface : 00 ha 39 a 52 ca

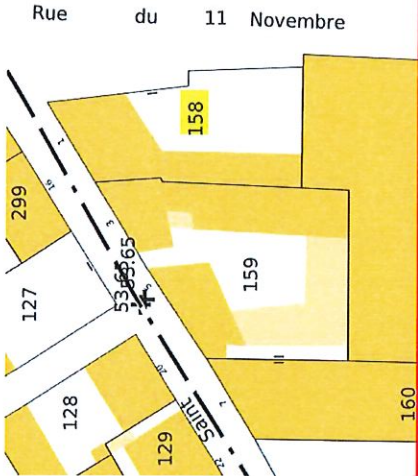


Le 18 octobre 2023, deux maisons à usage d'habitation ont été acquises par la SPL30 à La Commune de Bagnols Sur Cèze, par acte authentique, pour un montant de 405 000,00€.

Les parcelles sont les suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
BI	158	1 RUE SAINT VICTOR	00 ha 05 a 47 ca
BI	159	3 RUE SAINT VICTOR	00 ha 07 a 71 ca

Total surface : 00 ha 12 a 118 ca



1.5 – COMMERCIALISATION

1.5.1 - État des cessions au 31/12/2024

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 24/04/2025

Reçu en préfecture le 24/04/2025

Publié le 24/04/2025

ID : 030-213000284-20250416-2025_04_43-DE



II. DEROULEMENT DE L'OPERATION

En 2022

Organisation de la Maîtrise d'ouvrage :

La convention de groupement a été signée entre Habitat du Gard et la SPL30 le 15 février 2022

Programme de l'opération :

Le programme a été confirmé lors du premier comité de pilotage du 18 février 2022.

Le plan de principe suivant a été arrêté lors du coTech de mai 2022



- Réalisation des diagnostics

Les diagnostics sur les parties d'immeubles libérées ont été réalisés successivement tout au long de l'année.

- Choix des Maîtrise d'œuvre

Le choix de la Maîtrise d'œuvre urbaine a été effectué le 31 janvier 2022. Le cabinet Quailemonde a été retenu
Le choix de la Maîtrise d'œuvre de déconstruction a été effectué le 22 mai 2022. La mission a été confiée à ANTEA.

- Autorisations d'urbanisme

Le Permis d'aménager a été déposé le 29/07/2022 obtenu le 24/11/2022 et sera purgé de tout recours le 24/02/2023

Le Permis de démolir a été déposé le 07/07/2022 obtenu le 29/08/2022 et a été purgé de tout recours le 29/11/2022

- Acquisition foncière

Les acquisitions foncières sont engagées en 2022 :

- Foncier Mousquetaire : compromis signé le 26 septembre 2022 entre la SPL30 et la foncière des Mousquetaires la réitération est prévue début 2023 après résolution des clauses suspensives (notamment P.A. purgé de tout recours).
- Foncier Communal : la Commune et la SPL30 se sont entendu pour une cession à hauteur de. L'acte se signera directement début 2023
- Foncier Habitat du Gard L'acte se signera directement début 2023

- Appel à Manifestation d'Intérêt promoteurs

La consultation a été engagée le 09 septembre 2022 pour les lots A et C, 4 équipes de promoteurs, ayant fait part de leur intérêt, ont été consultés :

Promoteur	Exploitant
PITCH	STELLA
DUVAL + BONICEL	QUARTUS
UNITI	AQUARELIA
ICADE	

Seuls DUVAL et UNITI ont formulé une réponse. L'analyse et les négociations se déroulent en fin d'année 2022. L'objectif financier, en termes de charge foncière est atteint par les deux promoteurs. Le choix se fera sur la qualité architecturale, le fonctionnement des projets ainsi que les conditions d'exploitation de la R.S.S.

En 2023

1 - Travaux

Les travaux de déconstruction ont débuté en mai 2023 suivant le phasage convenu :

- Phase 1 : dépollution et déconstruction « ancien Intermarché » (de mai à novembre 2023)



Photo novembre 2023

Le chantier s'est déroulé dans un délai conforme aux estimations. Néanmoins, d'importants surcoûts sont survenus sur le poste désamiantage. Si ces surcoûts ne mettent pas en péril l'équilibre financier de la concession (les imprévus figurant au marché étant suffisant pour y palier), la SPL30, après analyse des causes, appellera en responsabilité le diagnostiqueur Bureau Veritas, qui selon nous n'a pas rempli ses obligations minimales de conseil (réitération des termes du premier courrier en date du 17 octobre 2023).

- Phase 2 déconstruction partielle de l'immeuble de logement et de l'arche (de novembre 2023 à décembre 2023) – en groupement de commande avec Habitat du Gard

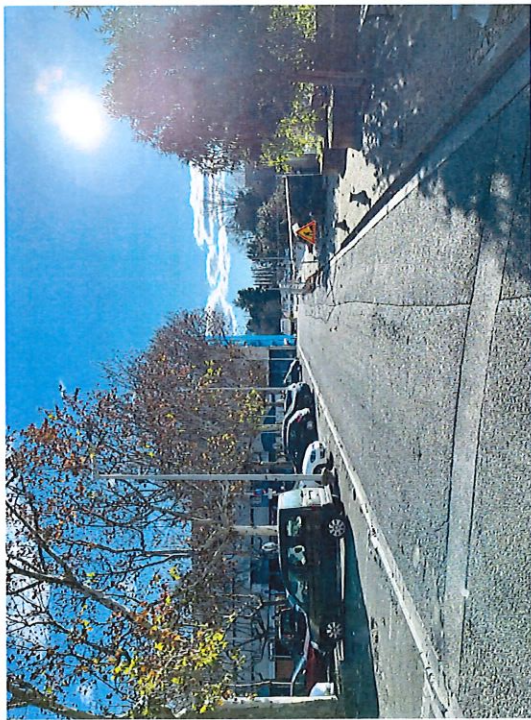


Photo 20 décembre 2023

La rue du 11 novembre a été réouverte à la circulation après déconstruction de l'arche en toute fin d'année 2023

- Phase 3, dépollution et déconstruction des bâtiments communaux

Seule la dépollution a été réalisée en 2023, la déconstruction est reportée sur les premiers mois de 2024. Initialement, il était prévu une restitution du foncier aux promoteurs fin 2023 (Cf. point suivant). Néanmoins, les diagnostics amiante ont pris davantage de temps qu'estimé initialement.

2 - Acquisitions

- Foncier Mousquetaire : Foncier acquis le 07 mars 2023 pour un montant de 500 000 € HT.
- Foncier Communal : Foncier acquis le 18 octobre 2023 pour un montant de 405 000 € HT.
- Foncier Habitat du Gard L'acte se signera directement en 2024. L'acquisition ne présentait pas d'urgence dans la mesure où la déconstruction sur cette parcelle s'est réalisée en co-Maîtrise d'ouvrage entre la SPL30 (acquéreur) et HDG (vendeur).

3 – Cessions

Si les termes de la cession à l'équipe de promoteur ont été acté dès 2022, suite à l'AMI engagée par la SPL30, le contexte immobilier a retardé la signature du compromis et le dépôt du PC par ces derniers. Des dispositions sont mises en œuvre, entre la Commune, la SPL30, la Banque des Territoires et le groupement de promoteur pour trouver une solution rapide permettant d'avancer sur le projet immobilier.

Ce report induit une phase transitoire qu'il conviendra de gérer, en 2024, pour le concessionnaire. En effet, initialement le foncier devait être restitué, dès la fin des déconstructions, au promoteur. Le retard d'acquisition nécessitera la mise en place de clôture et la sécurisation du terrain jusqu'à la cession au promoteur.

En 2024

1 - Travaux

Les travaux de déconstruction se sont achevés le 15 mars 2024 et les dernières réserves ont été levées par l'entreprise le 02 juillet 2024.

En lien avec le retard pris pour la cession du foncier à l'équipe de promoteur, de menus travaux de mise en sécurité ont été réalisés sur le deuxième semestre 2024 (pompage d'eau / désherbage et débroussaillage / sécurisation du terrain).

2 – Cessions

Le projet immobilier s'est déroulé, jusqu'en août 2024, avec une perspective de signature rapide de la promesse de vente. Le permis de construire était prêt à être déposé il avait notamment été validé par le service urbanisme de la Commune et les ABF ; le compromis de vente était finalisé ; des contacts étaient pris avec les potentiels acquéreurs

Néanmoins devant l'absence d'avancée du promoteur, à l'automne 2024, et devant le constat de premiers décalages calendaires, en accord entre le concessionnaire et le concédant, il a été décidé de relancer et d'ouvrir la consultation de promoteurs (à engager débuter 2025).

Si cette défaillance peut s'expliquer par le durcissement du contexte immobilier (augmentation du coût de construction et hausse des taux d'intérêts), elle dénote, avant tout, d'une stratégie interne et nationale du groupe DUVAL Immobilier.

III. SITUATION FINANCIERE

3.1- BILAN PREVISIONNEL

Le bilan prévisionnel présenté est monté selon les hypothèses suivantes :

- Durée contractuelle de la concession jusqu'au 14/10/2027
- Une participation directe de la Commune à hauteur de 78 068 € HT
- Un déficit d'opération estimé à 1 035 172€ compensé par la subvention « fond friche »
- Vente des lots A et C à une équipe de promotion pour la réalisation d'un RSS de commerces et de logements, charge foncière souhaitée fixée à 1 250 000 €
- Vente du lot B à la Commune pour réalisation d'une opération publique à 300 000 €

Ce bilan fait apparaître un résultat, à l'équilibre, en fin de concession.

Emprunts :

1^{er} emprunt

En date du 30 mai 2022, 4 organismes bancaires ont été consultés en vue de contracter un premier emprunt de 1 100 000,00 € permettant de couvrir les premières dépenses liées à l'acquisition des terrains et le début des travaux, la date limite de réception des offres étant fixé au 17 juin 2022.

4 propositions bancaires ont été remises : Crédit Coopératif, Caisse d'Epargne, Crédit Agricole et Arkéa.

Après analyse des propositions, l'offre d'Arkéa Banque entreprises et institutionnels a été retenue pour un emprunt de 1 100 000,00 € sur une durée de 24 mois à taux fixe de 0,99 %, garantie par la Commune de Bagnols sur Cèze à hauteur de 80 %

Ce premier emprunt a été mobilisé en date du 30 septembre 2022.

La Commune de Bagnols sur Cèze prend acte de l'état d'avancement de la mission confiée à la SPL30.

Le bilan prévisionnel présenté à l'issue de l'exercice 2023 laisse apparaître les modifications suivantes par rapport au prévisionnel de la concession :

La déconstruction s'achèvera totalement début 2024, là où le terme était initialement prévu pour décembre 2023.

Le montant de travaux a augmenté suite à la découverte d'amiante complémentaire au sein de l'ancien Intermarché. Les postes imprévus se sont néanmoins révélés suffisants pour ne pas déséquilibrer le bilan global de l'opération. En outre, à la fin de l'exercice 2023, l'ensemble des incertitudes liées à une telle opération de déconstruction ayant été levé, les postes imprévus ont pu être réduits afin de maintenir un bilan à l'équilibre.

Les montants de ventes de lot, projetés lors du montage de la concession ont été validés lors de l'appel à manifestation d'intérêt engagé à la rentrée 2022. L'accord tarde néanmoins à se réitérer et constitue un important point de vigilance pour l'exercice 2024.

Lors de négociation avec le groupe DUVAL, les charges foncières ont dû être revues à la baisse. Cette charge foncière réduite induit une participation complémentaire de la Commune qui devra être actée par avenant début 2025, à l'issue du nouvel AMI.

La situation à la date du 31 décembre 2024 fait apparaître un solde de trésorerie de l'opération de – 939 350,84€ HT.

En attente du versement du solde du fond friche de 526 541,00€ et de la réalisation des ventes.

Pour la SPL30

Le 17 MARS 2025

Directeur Général Délégué
Vincent DELORME

Pour la Collectivité

Le

Monsieur le Maire,
Jean-Yves CHAPELET

ETAT FINANCIER



1068 BAGNOLS SUR CEZE-Ilot Carcaixent

Engagements		Règlements			
Intitulé	Engagé HT	Date	Réglé HT	Réglé TVA	Réglé TTC
1 DEPENSES	2 279 557.29		2 112 222.92	199 887.78	2 312 110.70
A10 ETUDES PREALABLES	51 638.00		50 068.00	6 413.60	56 481.60
A1012 Autres études techniques	12 986.00		12 986.00	2 597.20	15 583.20
A1050 divers et imprévus	38 652.00		37 082.00	3 816.40	40 898.40
A12 FONCIER	1 019 292.56		972 379.56		972 379.56
A1201 Acquisitions terrains	905 000.00		905 000.00		905 000.00
A1202 Frais de notaires et sur acquis.	21 250.00		21 250.00		21 250.00
A1206 Impôts fonciers	93 042.56		46 129.56		46 129.56
A14 TRAVAUX	960 770.69		925 907.63	185 181.53	1 111 089.16
A1402 Travaux désamiantage	452 723.80		414 410.93	82 882.19	497 293.12
A1403 Travaux déconstruction	472 000.00		477 499.81	95 499.96	572 999.77
A1404 Travaux viabilisation	25 416.89		25 416.89	5 083.38	30 500.27
A1450 Divers et imprévus	10 630.00		8 580.00	1 716.00	10 296.00
A15 HONORAIRES	65 274.00		41 051.28	8 002.26	49 053.54
A1501 Maîtrise d'œuvre (phase travaux)	60 194.00		35 971.28	7 194.26	43 165.54
A1504 C.S.P.S.	5 080.00		5 080.00	808.00	5 888.00
A17 REMUNERATIONS	109 031.92		82 009.55		82 009.55
A1701 Rémunération sur dépenses	26 008.67		25 986.67		25 986.67
A1704 Rémunération financière	24 023.25		24 022.88		24 022.88
A1706 Rémunération de pilotage	59 000.00		32 000.00		32 000.00
A18 FRAIS DIVERS	1 803.42		1 376.48	254.39	1 630.87
A1801 Publicité, tirages	845.00		845.00	169.00	1 014.00
A1802 Assurances	104.54		104.54		104.54
A1803 Huissiers	853.88		426.94	85.39	512.33
A19 FRAIS FINANCIERS	71 746.70		39 430.42	36.00	39 466.42
A1901 Frais financiers sur court terme	20 464.62		186.48		186.48
A1902 Frais financiers sur emprunts	51 282.08		39 243.94	36.00	39 279.94
2 RECETTES	1 131 503.08		622 872.08	15 613.60	638 485.68
A40 PARTICIPATIONS, SUBVENTIONS ET REMBOURSEMENT DE MANDAT	1 113 240.00		604 609.00	15 613.60	620 222.60
A4000 Participations concédant	78 068.00		78 068.00	15 613.60	93 681.60
A4020 Subventions	1 035 172.00		526 541.00		526 541.00
A50 AUTRES PRODUITS	18 263.08		18 263.08		18 263.08
A5000 Produits financiers	18 263.08		18 263.08		18 263.08
3 AMORTISSEMENTS	1 100 000.00		550 000.00	-177 299.45	372 700.55
A60 EMPRUNTS	1 100 000.00		550 000.00		550 000.00
A6000 Emprunts amortissements	1 100 000.00		550 000.00		550 000.00
A61 AVANCES				-177 299.45	-177 299.45
A8000 TVA sur Dépenses				-177 299.45	-177 299.45

1068 BAGNOLS SUR CEZE-Ilot Carcaixent									
Etat arrêté au 31/12/2024									
		Engagements			Règlements				
Intitulé		Engagé HT			Date	Réglé HT	Réglé TVA	Réglé TTC	Dont RG
4 MOBILISATIONS		1 100 000.00				1 100 000.00		1 100 000.00	
A70 EMPRUNTS		1 100 000.00				1 100 000.00		1 100 000.00	
A7000 Emprunts encaissements		1 100 000.00				1 100 000.00		1 100 000.00	
SOLDE						-939 350.84		-946 325.57	

1068 BAGNOLS SUR CEZE-Ilot Carcaixent

Engagements			Règlements			
Intitulé	Engagé HT	Date	Réglé HT	Réglé TVA	Réglé TTC	Dont RG
1 DEPENSES	2 279 557,29		2 112 222,92	199 887,78	2 312 110,70	
A10 ETUDES PREALABLES	51 638,00		50 068,00	6 413,60	56 481,60	
A1012 Autres études techniques	12 986,00		12 986,00	2 597,20	15 583,20	
LC2022.015 LC2022.015 DEMOLITION DU MUR POUR REPERAGE AMIANTE	564,00		564,00	112,80	676,80	
LC2022.015 LC2022.015 DEMOLITION DU MUR POUR REPERAGE AMIANTE - B.C.T.P.	564,00		564,00	112,80	676,80	
001972 DEMOLITION DU MUR POUR REPERAGE AMIANTE		24/06/2022	564,00	112,80	676,80	
LC2022.016 LC2022.016 RELEVES TOPO POUR EMPRISES EXTERIEURES	2 250,00		2 250,00	450,00	2 700,00	
LC2022.016 LC2022.016 RELEVES TOPO POUR EMPRISES EXTERIEURES - BBASS SARL	2 250,00		2 250,00	450,00	2 700,00	
001861 RELEVES TOPO POUR EMPRISES EXTERIEURES		25/04/2022	2 250,00	450,00	2 700,00	
LC2022.020 LC2022.020 GEODETECTION RESEAUX + G1	1 175,00		1 175,00	235,00	1 410,00	
LC2022.020 LC2022.020 GEODETECTION RESEAUX + G1 - ECR ENVIRONNEMENT SUD EST SARL	1 175,00		1 175,00	235,00	1 410,00	
002064 GEODETECTION RESEAUX + G1		25/07/2022	1 175,00	235,00	1 410,00	
LC2022.054 LC2022.054 - Sondages destructifs	5 550,00		5 550,00	1 110,00	6 660,00	
LC2022.054 LC2022.054 - Sondages destructifs - ASTER BTP SAS	5 550,00		5 550,00	1 110,00	6 660,00	
002361 LC2022.054 - Sondages destructifs		26/12/2022	5 550,00	1 110,00	6 660,00	
LC2022.074 LC2022.074 reperage amiante	1 440,00		1 440,00	288,00	1 728,00	
LC2022.074 LC2022.074 reperage amiante - BUREAU VERITAS EXPLOITATION SAS	1 440,00		1 440,00	288,00	1 728,00	
002544 LC2022.074 reperage amiante		24/02/2023	1 440,00	288,00	1 728,00	
LC2022.075 LC2022.075 Reperage plomb	2 007,00		2 007,00	401,40	2 408,40	
LC2022.075 LC2022.075 Reperage plomb - BUREAU VERITAS EXPLOITATION SAS	2 007,00		2 007,00	401,40	2 408,40	
002543 LC2022.075 Reperage plomb		24/02/2023	2 007,00	401,40	2 408,40	
A1050 divers et imprévus	38 652,00		37 082,00	3 816,40	40 898,40	
23-01269 COMMISSION AGENCE ACQUISITION FONCIERE MOUSQUETAIRES	18 000,00		18 000,00		18 000,00	
23-01269 COMMISSION AGENCE ACQUISITION FONCIERE MOUSQUETAIRES - IMMO MOUSQUETAIRES	18 000,00		18 000,00		18 000,00	
23-01269 Provision		24/02/2023	18 000,00		18 000,00	
LC2023.028 LC2023.028 DIAG PLOMB-BAT CHAVE			1 282,00	256,40	1 538,40	
LC2023.028 LC2023.028 DIAG PLOMB-BAT CHAVE - BUREAU VERITAS EXPLOITATION SAS			1 282,00	256,40	1 538,40	
003043 LC2023.028 DIAG PLOMB-BAT CHAVE		31/08/2023	1 282,00	256,40	1 538,40	
23-01446 ETAT DES RISQUES ET POLLUTION	25,00		25,00	5,00	30,00	
23-01446 ETAT DES RISQUES ET POLLUTION - PREVENTIMMO(septeo solutions)	25,00		25,00	5,00	30,00	
002983 ETAT DES RISQUES ET POLLUTION		27/11/2023	25,00	5,00	30,00	
24-01559 BORNAGE CONTRADICTOIRE AMIABLE	1 570,00		1 570,00			
24-01559 BORNAGE CONTRADICTOIRE AMIABLE - BBASS SARL	1 570,00		1 570,00			
LC2021.059 LC2021.059 PERSPECTIVE PROJET + MAQUETTE + RENDU PHOTO	3 350,00		3 350,00	670,00	4 020,00	
LC2021.059 LC2021.059 PERSPECTIVE PROJET + MAQUETTE + RENDU PHOTO - ATYPIK SARL	3 350,00		3 350,00	670,00	4 020,00	
001528 PERSPECTIVE PROJET + MAQUETTE + RENDU PHOTO		24/12/2021	3 350,00	670,00	4 020,00	
LC2022.008 LC2022.008 DIAG AMIANTE AVANT DEMOLITION	755,00		755,00	151,00	906,00	
LC2022.008 LC2022.008 DIAG AMIANTE AVANT DEMOLITION - BUREAU VERITAS EXPLOITATION SAS	755,00		755,00	151,00	906,00	

ID : 030-213000284-20250416-2025_04_43

Engagements		Règlements				
Intitulé	Engagé HT	Date	Réglé HT	Réglé TVA	Réglé TTC	Dont RG
22-09619 LC2022.008 DIAG AMIANTE AVANT DEMOLITION		23/09/2022	755.00	151.00	906.00	
LC2022.020 LC2022.020 GEODETECTION RESEAUX + G1	3 050.00		3 050.00	610.00	3 660.00	
LC2022.020 LC2022.020 GEODETECTION RESEAUX + G1 - ECR ENVIRONNEMENT SUD EST SARL	3 050.00		3 050.00	610.00	3 660.00	
001951 GEODETECTION RESEAUX + G1		24/06/2022	3 050.00	610.00	3 660.00	
LC2022.1014 LC2022.1014 DIAG DECHET	6 400.00		6 400.00	1 280.00	7 680.00	
LC2022.1014 LC2022.1014 DIAG DECHET - BUREAU VERITAS SOLUTIONS	6 400.00		6 400.00	1 280.00	7 680.00	
002237 LC2022.1014 DIAG DECHET ACOMPTE 50%		25/10/2022	3 150.00	630.00	3 780.00	
002300 LC2022.1014 DIAG DECHET		25/11/2022	3 250.00	650.00	3 900.00	
LC2023.027 LC2023.027 DIAG AMIANTE-BAT CHAVE	4 220.00		4 220.00	844.00	5 064.00	
LC2023.027 LC2023.027 DIAG AMIANTE-BAT CHAVE - BUREAU VERITAS EXPLOITATION SAS	4 220.00		4 220.00	844.00	5 064.00	
003106 LC2023.027 DIAG AMIANTE-BAT CHAVE		22/12/2023	4 220.00	844.00	5 064.00	
LC2023.028 LC2023.028 DIAG PLOMB-BAT CHAVE	1 282.00					
LC2023.028 LC2023.028 DIAG PLOMB-BAT CHAVE - BUREAU VERITAS EXPLOITATION SAS	1 282.00					
A12 FONCIER	1 019 292.56		972 379.56		972 379.56	
A1201 Acquisitions terrains	905 000.00		905 000.00		905 000.00	
22-01088 ACHAT MOUSQUETAIRES	500 000.00		500 000.00		500 000.00	
22-01088 ACHAT MOUSQUETAIRES - FRANCOIS GREUZARD SELAS	500 000.00		500 000.00		500 000.00	
22-01088 Provision		22/09/2022	50 000.00		50 000.00	
22-01088 Provision		24/02/2023	450 000.00		450 000.00	
23-01377 ACHAT 2 BATIMENTS COMMUNAUX	405 000.00		405 000.00		405 000.00	
23-01377 ACHAT 2 BATIMENTS COMMUNAUX - FRANCOIS GREUZARD SELAS	405 000.00		405 000.00		405 000.00	
23-12639 ACHAT 2 BATIMENTS COMMUNAUX		13/07/2023	405 000.00		405 000.00	
A1202 Frais de notaires et sur acquis.	21 250.00		21 250.00		21 250.00	
22-01087 FRAIS NOTAIRE ACHAT MOUSQUETAIRE	11 250.00		11 250.00		11 250.00	
22-01087 FRAIS NOTAIRE ACHAT MOUSQUETAIRE - FRANCOIS GREUZARD SELAS	11 250.00		11 250.00		11 250.00	
22-01087 Provision		22/09/2022	300.00		300.00	
22-01087 Provision		24/02/2023	10 950.00		10 950.00	
23-01378 FRAIS NOTAIRE ACHAT 2 BATIMENTS COMMUNAUX	10 000.00		10 000.00		10 000.00	
23-01378 FRAIS NOTAIRE ACHAT 2 BATIMENTS COMMUNAUX - FRANCOIS GREUZARD SELAS	10 000.00		10 000.00		10 000.00	
23-12640 FRAIS NOTAIRE ACHAT 2 BATIMENTS COMMUNAUX		13/07/2023	10 000.00		10 000.00	
A1206 Impôts fonciers	93 042.56		46 129.56		46 129.56	
23-01263 PRORATA TAXE FONCIERE MOUSQUETAIRES 2023	46 129.56		46 129.56		46 129.56	
23-01263 PRORATA TAXE FONCIERE MOUSQUETAIRES 2023 - FRANCOIS GREUZARD SELAS	46 129.56		46 129.56		46 129.56	
23-01263 Provision		24/02/2023	46 129.56		46 129.56	
24-01680 TAXE FONCIERE	46 913.00					
24-01680 TAXE FONCIERE - DDFIP TARN	46 913.00					
A14 TRAVAUX	960 770.69		925 907.63	185 181.53	1 111 089.16	
A1402 Travaux désamiantage	452 723.80		414 410.93	82 882.19	497 293.12	

1068 BAGNOLS SUR CEZE-Ilot Carcaixent

Engagements		Règlements				
		Intitulé	Date	Réglé HT	Réglé TVA	Réglé TTC
1068-11 M1068-11	MARCHE DESAMANTAGE-DECONSTRUCTION			414 410.93	82 882.19	497 293.12
1068-11 M1068-11	MARCHE DESAMANTAGE-DECONSTRUCTION - GPT BUESA / VALGO / ROUMEAS			414 410.93	82 882.19	497 293.12
003275 M1068-11	MARCHE DESAMANTAGE-DECONSTRUCTION		22/12/2023	186 335.80	37 267.16	223 602.96
003340 M1068-11	MARCHE DESAMANTAGE-DECONSTRUCTION		22/12/2023	81 041.69	16 208.34	97 250.03
003469 M1068-11	MARCHE DESAMANTAGE-DECONSTRUCTION		23/02/2024	62 428.63	12 485.73	74 914.36
003629 M1068-11	MARCHE DESAMANTAGE-DECONSTRUCTION		26/03/2024	62 521.81	12 504.36	75 026.17
004347 M1068-11	MARCHE DESAMANTAGE-DECONSTRUCTION		25/11/2024	22 083.00	4 416.60	26 499.60
A1403 Travaux déconstruction				477 499.81	95 499.96	572 999.77
1068-11 M1068-11	MARCHE DESAMANTAGE-DECONSTRUCTION			477 499.81	95 499.96	572 999.77
1068-11 M1068-11	MARCHE DESAMANTAGE-DECONSTRUCTION - FORSCIEDROME SARL			3 300.00		3 300.00
003340 M1068-11	MARCHE DESAMANTAGE-DECONSTRUCTION		22/12/2023	3 300.00		3 300.00
1068-11 M1068-11	MARCHE DESAMANTAGE-DECONSTRUCTION - GPT BUESA / VALGO / ROUMEAS			460 482.81	95 499.96	555 982.77
003157 M1068-11	MARCHE DESAMANTAGE-DECONSTRUCTION		25/10/2023	61 512.81	12 302.56	73 815.37
003253 M1068-11	MARCHE DESAMANTAGE-DECONSTRUCTION		22/12/2023	122 296.30	24 459.26	146 755.56
003254 M1068-11	MARCHE DESAMANTAGE-DECONSTRUCTION		22/12/2023	55 834.10	11 166.82	67 000.92
003275 M1068-11	MARCHE DESAMANTAGE-DECONSTRUCTION		22/12/2023	51 605.56	10 321.11	61 926.67
003340 M1068-11	MARCHE DESAMANTAGE-DECONSTRUCTION		22/12/2023	24 336.12	5 527.22	29 863.34
003464 M1068-11	MARCHE DESAMANTAGE-DECONSTRUCTION		23/02/2024	67 440.38	13 488.08	80 928.46
003469 M1068-11	MARCHE DESAMANTAGE-DECONSTRUCTION		23/02/2024	11 445.93	5 032.59	16 478.52
003629 M1068-11	MARCHE DESAMANTAGE-DECONSTRUCTION		26/03/2024	66 011.61	13 202.32	79 213.93
1068-11 M1068-11	MARCHE DESAMANTAGE-DECONSTRUCTION - SOMEK SARL			13 717.00		13 717.00
003469 M1068-11	MARCHE DESAMANTAGE-DECONSTRUCTION		23/02/2024	13 717.00		13 717.00
A1404 Travaux viabilisation				25 416.89	5 083.38	30 500.27
22-01097 devis TT-30200-20220912-0098				321.00	64.20	385.20
22-01097 devis TT-30200-20220912-0098 - ORANGE				321.00	64.20	385.20
003007 devis TT-30200-20220912-0098			31/08/2023	321.00	64.20	385.20
23-01390 ETUDE + DEPOSE EQUIPEMENTS ET CABLES				642.43	128.49	770.92
23-01390 ETUDE + DEPOSE EQUIPEMENTS ET CABLES - ORANGE				642.43	128.49	770.92
003016 ETUDE + DEPOSE EQUIPEMENTS ET CABLES			31/08/2023	642.43	128.49	770.92
CITEOS Devis CITEOS- Eclairage public				840.00	168.00	1 008.00
CITEOS Devis CITEOS- Eclairage public - GIORGI SAS				840.00	168.00	1 008.00
003155 Devis CITEOS- Eclairage public			25/10/2023	840.00	168.00	1 008.00
GRDF M1068 - GRDF Abandon branchements individuels				7 344.76	1 468.95	8 813.71
GRDF M1068 - GRDF Abandon branchements individuels - GRDF				7 344.76	1 468.95	8 813.71
22-09982 M1068 - GRDF Abandon branchements individuels			25/10/2022	3 672.38	734.48	4 406.86
002704 M1068 - GRDF Abandon branchements individuels			25/04/2023	3 672.38	734.47	4 406.85
LC2023.024 LC2023.024 DEPOSE PARTIE RESEAU SONO				2 270.00	454.00	2 724.00
LC2023.024 LC2023.024 DEPOSE PARTIE RESEAU SONO - P.A.S.C SAS				2 270.00	454.00	2 724.00

Etat arrêté au 31/12/2024

1068 BAGNOLS SUR CEZE-Ilot Carcaixent

Engagements				Règlements			
Intitulé	Engagé HT	Date	Réglé HT	Réglé TVA	Réglé TTC	Dont RG	
002842 LC2023.024 DEPOSE PARTIE RESEAU SONO		23/06/2023		454.00	2 724.00		
VEOLIA Déconnexion branchements AEP	11 335.00		11 335.00	2 267.00	13 602.00		
VEOLIA Déconnexion branchements AEP - VEOLIA EAU COMPAGNIE GENERALE DES EAUX	11 335.00		11 335.00	2 267.00	13 602.00		
VEOLIA Avance		24/02/2023	9 067.50	1 813.50	10 881.00		
004173 Déconnexion branchements AEP SOLDE		25/09/2024	2 267.50	453.50	2 721.00		
XPFIBRE Travaux FIBRE OPTIQUE	2 663.70		2 663.70	532.74	3 196.44		
XPFIBRE Travaux FIBRE OPTIQUE - XP FIBRE	2 663.70		2 663.70	532.74	3 196.44		
002978 Travaux FIBRE OPTIQUE		25/09/2023	2 663.70	532.74	3 196.44		
A1450 Divers et imprévus	10 630.00		8 580.00	1 716.00	10 296.00		
24-01627 ANALYSES SUITE REPERAGE AMIANTE + COMPENSATION	8 580.00		8 580.00	1 716.00	10 296.00		
24-01627 ANALYSES SUITE REPERAGE AMIANTE + COMPENSATION - BUREAU VERITAS EXPLOITATION SAS	8 580.00		8 580.00	1 716.00	10 296.00		
003826 ANALYSES SUITE REPERAGE AMIANTE + COMPENSATION		25/06/2024	8 580.00	1 716.00	10 296.00		
24-01742 DESHERBAGE AMBROISIE + DEBROUJSSAILLAGE	2 050.00						
24-01742 DESHERBAGE AMBROISIE + DEBROUJSSAILLAGE - LE JARDINIER DE GAIA	2 050.00						
A15 HONORAIRES	65 274.00		41 051.28	8 002.26	49 053.54		
A1501 Maîtrise d'œuvre (phase travaux)	60 194.00		35 971.28	7 194.26	43 165.54		
1068.01 1068.01 MAITRISE D'OEUVRE URBAINE	32 530.00		12 631.75	2 526.35	15 158.10		
1068.01 1068.01 MAITRISE D'OEUVRE URBAINE - QUAILLEMONDE ARCHITECTES SARL	15 461.62		9 112.42	1 822.48	10 934.90		
002184 1068.01 MAITRISE D'OEUVRE URBAINE		23/09/2022	8 279.17	1 655.83	9 935.00		
002680 1068.01 MAITRISE D'OEUVRE URBAINE		24/03/2023	833.25	166.65	999.90		
1068.01 1068.01 MAITRISE D'OEUVRE URBAINE - SEIRI SARL	17 068.38		3 519.33	703.87	4 223.20		
002184 1068.01 MAITRISE D'OEUVRE URBAINE		23/09/2022	3 519.33	703.87	4 223.20		
1068.04 1068.04 MAITRISE D'OEUVRE DEMOLITION	27 664.00		23 339.53	4 667.91	28 007.44		
1068.04 1068.04 MAITRISE D'OEUVRE DEMOLITION - ANTEA FRANCE SAS	25 789.00		22 034.53	4 406.91	26 441.44		
002295 1068.04 MAITRISE D'OEUVRE DEMOLITION		25/11/2022	6 006.00	1 201.20	7 207.20		
002809 1068.04 MAITRISE D'OEUVRE DEMOLITION		25/05/2023	4 620.00	924.00	5 544.00		
003042 1068.04 MAITRISE D'OEUVRE DEMOLITION		31/08/2023	3 180.26	636.05	3 816.31		
003568 1068.04 MAITRISE D'OEUVRE DEMOLITION		26/03/2024	4 685.13	937.03	5 622.16		
004363 1068.04 MAITRISE D'OEUVRE DEMOLITION		25/11/2024	3 543.14	708.63	4 251.77		
1068.04 1068.04 MAITRISE D'OEUVRE DEMOLITION - BET STRUCTURES DUPLAN SARL	1 875.00		1 305.00	261.00	1 566.00		
002295 1068.04 MAITRISE D'OEUVRE DEMOLITION		25/11/2022	1 305.00	261.00	1 566.00		
A1504 C.S.P.S.	5 080.00		5 080.00	808.00	5 888.00		
1068.02 1068.02 CONTROLE TECHNIQUE DEMOLITION	3 000.00		3 000.00	600.00	3 600.00		
1068.02 1068.02 CONTROLE TECHNIQUE DEMOLITION - COTECBAT	3 000.00		3 000.00	600.00	3 600.00		
002413 1068.02 CONTROLE TECHNIQUE DEMOLITION		26/12/2022	480.00	96.00	576.00		
003022 1068.02 CONTROLE TECHNIQUE DEMOLITION		31/08/2023	760.00	152.00	912.00		
003327 1068.02 CONTROLE TECHNIQUE DEMOLITION		22/12/2023	760.00	152.00	912.00		
003491 1068.02 CONTROLE TECHNIQUE DEMOLITION		23/02/2024	760.00	152.00	912.00		

4

ID : 030-213000284-20250416-2025_04_43-DE

1068 BAGNOLS SUR CEZE-Ilot Carcaixent

Engagements		Règlements				
Intitulé	Engagé HT	Date	Réglé HT	Réglé TVA	Réglé TTC	Dont RG
003589 1068.02 CONTROLE TECHNIQUE DEMOLITION		26/03/2024	240.00	48.00	288.00	
1068.03 1068.03 COORDONNATEUR SPS DEMOLITION	2 080.00		2 080.00	208.00	2 288.00	
1068.03 1068.03 COORDONNATEUR SPS DEMOLITION - BONATO MARC	1 040.00		1 040.00		1 040.00	
003634 1068.03 COORDONNATEUR SPS DEMOLITION		26/03/2024	1 040.00		1 040.00	
1068.03 1068.03 COORDONNATEUR SPS DEMOLITION - MYRA SAS	1 040.00		1 040.00	208.00	1 248.00	
003634 1068.03 COORDONNATEUR SPS DEMOLITION		26/03/2024	1 040.00	208.00	1 248.00	
A17 REMUNERATIONS	109 031.92		82 009.55		82 009.55	
A1701 Rémunération sur dépenses	26 008.67		25 986.67		25 986.67	
22-00900 1068 REM SUR DEPENSES	26 008.67		25 986.67		25 986.67	
22-00900 1068 REM SUR DEPENSES - SPL30	26 008.67		25 986.67		25 986.67	
001667 1068 REM SUR DEPENSES décembre 2021		25/04/2022	83.75		83.75	
002573 1068 REM SUR DEPENSES juin 2022		24/03/2023	146.60		146.60	
002574 1068 REM SUR DEPENSES décembre 2022		24/03/2023	959.47		959.47	
002708 1068 REM SUR DEPENSES février 2023		24/03/2023	87.05		87.05	
002763 1068 REM SUR DEPENSES mars 2023		25/04/2023	48.33		48.33	
003388 1068 REM SUR DEPENSES décembre 2023		05/01/2024	15 963.50		15 963.50	
003567 1068 REM SUR DEPENSES décembre 2023		23/02/2024	3.93		3.93	
004027 1068 REM SUR DEPENSES juin 2024		25/07/2024	7 497.76		7 497.76	
004194 1068 REM SUR DEPENSES septembre 2024		25/09/2024	283.38		283.38	
004459 1068 REM SUR DEPENSES décembre 2024		24/12/2024	912.90		912.90	
A1704 Rémunération financière	24 023.25		24 022.88		24 022.88	
22-00901 1068 REM X/1000	24 023.25		24 022.88		24 022.88	
22-00901 1068 REM X/1000 - SPL30	24 023.25		24 022.88		24 022.88	
001668 X/1000 31/12/2021		25/04/2022	20.10		20.10	
002575 X/1000 31/12/2022		24/03/2023	2 702.36		2 702.36	
002762 X/1000 31/03/2023		25/04/2023	8 304.40		8 304.40	
003389 X/1000 31/12/2023		05/01/2024	7 024.65		7 024.65	
004026 X/1000 30/06/2024		25/07/2024	2 842.49		2 842.49	
004193 X/1000 30/09/2024		25/09/2024	51.70		51.70	
004458 X/1000 31/12/2024		24/12/2024	3 077.18		3 077.18	
A1706 Rémunération de pilotage	59 000.00		32 000.00		32 000.00	
22-00888 FACTURE CONCESSION 2021	14 000.00		14 000.00		14 000.00	
22-00888 FACTURE CONCESSION 2021 - SPL30	14 000.00		14 000.00		14 000.00	
22-07268 FACTURE CONCESSION 1068.2021.0061		04/02/2022	14 000.00		14 000.00	
23-01196 FACTURE CONCESSION 2022 ET PLUS	45 000.00		18 000.00		18 000.00	
23-01196 FACTURE CONCESSION 2022 ET PLUS - SPL30	45 000.00		18 000.00		18 000.00	
23-10673 FACTURE CONCESSION 1068.2022.0036		13/01/2023	9 000.00		9 000.00	
003412 FACTURE CONCESSION 2022 ET PLUS		26/01/2024	9 000.00		9 000.00	

Envoyé en préfecture le 24/04/2025

Reçu en préfecture le 24/04/2025

Publié le 24/04/2025

S²LO

ID : 030-213000284-20250416-2025_04_43-DE

1068 BAGNOLS SUR CEZE-Ilot Carcaixent

Etat arrêté au 31/12/2024

Engagements			Règlements			
Intitulé	Engagé HT	Date	Réglé HT	Réglé TVA	Réglé TTC	Dont RG
A18 FRAIS DIVERS	1 803.42		1 376.48	254.39	1 630.87	
A1801 Publicité, tirages	845.00		845.00	169.00	1 014.00	
ANNONCE MT ANNONCE MARCHÉ DE TRAVAUX POUR LE DESAMANTAGE	90.00		90.00	18.00	108.00	
ANNONCE MT ANNONCE MARCHÉ DE TRAVAUX POUR LE DESAMANTAGE	90.00		90.00	18.00	108.00	
002465 ANNONCE MARCHÉ DE TRAVAUX POUR LE DESAMANTAGE	90.00	25/01/2023	90.00	18.00	108.00	
LC2022.079 LC2022.079 STICKERS FRANCE RELANCE M1068	35.00		35.00	7.00	42.00	
LC2022.079 LC2022.079 STICKERS FRANCE RELANCE M1068 - ORGACOMPTÉ	35.00		35.00	7.00	42.00	
002507 LC2022.079 STICKERS FRANCE RELANCE M1068	35.00	24/02/2023	35.00	7.00	42.00	
MODIF LRO ANNONCE MARCHÉ DE TRAVAUX - REPORT LRO	720.00		720.00	144.00	864.00	
MODIF LRO ANNONCE MARCHÉ DE TRAVAUX - REPORT LRO	720.00		720.00	144.00	864.00	
MODIF LRO ANNONCE MARCHÉ DE TRAVAUX - REPORT LRO - JOURNAUX OFFICIELS	720.00		720.00	144.00	864.00	
002443 ANNONCE MARCHÉ DE TRAVAUX - REPORT LRO	720.00	25/01/2023	720.00	144.00	864.00	
A1802 Assurances	104.54		104.54		104.54	
ASSURANCE APPEL DE COTISATION - BATIMENT INTERMARCHÉ	104.54		104.54		104.54	
ASSURANCE APPEL DE COTISATION - BATIMENT INTERMARCHÉ - QUADRASSUR	104.54		104.54		104.54	
23-11385 APPEL DE COTISATION - BATIMENT INTERMARCHÉ	104.54	25/04/2023	104.54		104.54	
A1803 Huissiers	853.88		426.94	85.39	512.33	
LC2022.063 LC2022.063 Huissier PD M1068	426.94		426.94	85.39	512.33	
LC2022.063 LC2022.063 Huissier PD M1068 - NICOLAS TARDY MAITRE SCP	426.94		426.94	85.39	512.33	
002450 LC2022.063 Huissier PD M1068	426.94	25/01/2023	426.94	85.39	512.33	
LC2022.081 LC2022.063 Huissier PA M1068	426.94		426.94			
LC2022.081 LC2022.063 Huissier PA M1068 - NICOLAS TARDY MAITRE SCP	426.94					
A19 FRAIS FINANCIERS	71 746.70		39 430.42	36.00	39 466.42	
A1901 Frais financiers sur court terme	20 464.62		186.48		186.48	
99999/0 DIFFERENTIELLE INTERET	20 464.62		186.48		186.48	
99999/0 DIFFERENTIELLE INTERET - CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	20 464.62		186.48		186.48	
001775 Intérêts au 31/12/2021		25/04/2022	1.30		1.30	
002579 Intérêts au 31/12/2022		21/02/2024	0.99		0.99	
003501 Intérêts au 31/12/2023		26/04/2024	184.19		184.19	
A1902 Frais financiers sur emprunts	51 282.08		39 243.94	36.00	39 279.94	
22-01163 EMPRUNT 1 - 1 100 K€	51 282.08		39 243.94	36.00	39 279.94	
22-01163 EMPRUNT 1 - 1 100 K€ - ARKEA BANQUE	51 282.08		39 243.94	36.00	39 279.94	
23-11386 EMPRUNT 1 - 1 100 K€		23/02/2023	1 100.00		1 100.00	
23-11701 EMPRUNT 1 - 1 100 K€		13/04/2023	4 462.85		4 462.85	
23-13252 EMPRUNT 1 - 1 100 K€ - frais fi		17/07/2023	10 424.65		10 424.65	
23-14036 EMPRUNT 1 - 1 100 K€ FRAIS 3T23		16/10/2023	12 028.73		12 028.73	
24-14866 EMPRUNT 1 - 1 100 K€ frais 4T23		15/01/2024	157.24		157.24	
24-16306 EMPRUNT 1 - 1 100 K€		01/07/2024	72.55		72.55	
24-16828 EMPRUNT 1 - 1 100 K€		27/09/2024	10 890.00		10 890.00	

6

1068 BAGNOLS SUR CEZE-Ilot Carcaixent							Etat arrêté au 31/12/2024	
Engagements		Règlements						
Intitulé	Engagé HT	Date	Réglé HT	Réglé TVA	Réglé TTC	Dont RG		
24-17235 EMPRUNT 1 - 1 100 K€ FRAIS 3T/2024		01/10/2024	72.47		72.47			
25-17629 EMPRUNT 1 - 1 100 K€ FRAIS 1T/2024		01/04/2024	61.06	12.00	73.06			
25-17635 EMPRUNT 1 - 1 100 K€ REGUL TVA FRAIS 2T/2024		01/07/2024	-12.00	12.00				
25-17637 EMPRUNT 1 - 1 100 K€ REGUL TVA FRAIS 3T/2024		01/10/2024	-12.00	12.00				
25-17904 EMPRUNT 1 - 1 100 K€		18/04/2024	-1.61		-1.61			
2 RECETTES	1 131 503.08		622 872.08	15 613.60	638 485.68			
A40 PARTICIPATIONS, SUBVENTIONS ET REMBOURSEMENT DE MANDAT	1 113 240.00		604 609.00	15 613.60	620 222.60			
A4000 Participations concédant	78 068.00		78 068.00	15 613.60	93 681.60			
21-00848 PARTICIPATION A LA REMISE DES OUVRAGES	78 068.00		78 068.00	15 613.60	93 681.60			
21-00848 PARTICIPATION A LA REMISE DES OUVRAGES - COMMUNE DE BAGNOLS SUR CEZE	78 068.00		78 068.00	15 613.60	93 681.60			
21-06738 PARTICIPATION A LA REMISE DES OUVRAGES		12/01/2022	78 068.00	15 613.60	93 681.60			
A4020 Subventions	1 035 172.00		526 541.00		526 541.00			
22-00981 SUBVENTION FONDS FRICHES	1 035 172.00		526 541.00		526 541.00			
22-00981 SUBVENTION FONDS FRICHES - PREFECTURE DE REGION	1 035 172.00		526 541.00		526 541.00			
001933 SUBVENTION FONDS FRICHES		20/09/2022	310 552.00		310 552.00			
23-12511 SUBVENTION FONDS FRICHES		03/08/2023	215 989.00		215 989.00			
A50 AUTRES PRODUITS	18 263.08		18 263.08		18 263.08			
A5000 Produits financiers	18 263.08		18 263.08		18 263.08			
99998/0 DIFFERENTIELLE INTERET	18 263.08		18 263.08		18 263.08			
99998/0 DIFFERENTIELLE INTERET - CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	18 263.08		18 263.08		18 263.08			
002580 Intérêts au 31/12/2022		15/06/2023	695.01		695.01			
003502 Intérêts au 31/12/2023		08/10/2024	17 568.07		17 568.07			
3 AMORTISSEMENTS	1 100 000.00		550 000.00	-177 299.45	372 700.55			
A60 EMPRUNTS	1 100 000.00		550 000.00		550 000.00			
A6000 Emprunts amortissements	1 100 000.00		550 000.00		550 000.00			
22-01163 EMPRUNT 1 - 1 100 K€	1 100 000.00		550 000.00		550 000.00			
22-01163 EMPRUNT 1 - 1 100 K€ - ARKEA BANQUE	1 100 000.00		550 000.00		550 000.00			
24-16828 EMPRUNT 1 - 1 100 K€		27/09/2024	550 000.00		550 000.00			
A61 AVANCES				-177 299.45	-177 299.45			
A8000 TVA sur Dépenses				-177 299.45	-177 299.45			
23-01213 REGUL TVA				-177 299.45	-177 299.45			
23-01213 REGUL TVA - TIERS DIVERS				-177 299.45	-177 299.45			
23-10804 REGUL TVA 2022		31/12/2022		9 660.62	9 660.62			
24-15069 REGUL TVA 2023		31/12/2023		-8 310.99	-8 310.99			
25-17884 REGUL TVA 2024		31/12/2024		-178 649.08	-178 649.08			
4 MOBILISATIONS	1 100 000.00		1 100 000.00		1 100 000.00			
A70 EMPRUNTS	1 100 000.00		1 100 000.00		1 100 000.00			
A7000 Emprunts encaissements	1 100 000.00		1 100 000.00		1 100 000.00			

1068 BAGNOLS SUR CEZE-Ilot Carcaixent									
Etat arrêté au 31/12/2024									
		Engagements			Règlements				
Intitulé		Engagé HT		Date	Réglé HT	Réglé TVA	Réglé TTC	Dont RG	
22-01163 EMPRUNT 1 - 1 100 K€		1 100 000.00			1 100 000.00		1 100 000.00		
22-01163 EMPRUNT 1 - 1 100 K€ - ARKEA BANQUE		1 100 000.00			1 100 000.00		1 100 000.00		
23-11386 EMPRUNT 1 - 1 100 K€				23/02/2023	1 100 000.00		1 100 000.00		
SOLDE					-939 350.84		-946 325.57		

BILAN PREVISIONNEL



Envoyé en préfecture le 24/04/2025

Reçu en préfecture le 24/04/2025

Publié le 24/04/2025



ID : 030-213000284-20250416-2025_04_43-DE

CR 1068 BAGNOLS SUR CEZE-Ilot Carcaixent

Ligne	Intitulé	TVA	Bilan	Engagements		2023	2024	2025	2026	Au delà	Nouveau
			En cours	Engagé	Reste	Année	Année	Année	Année		
	RESULTAT D'EXPLOITATION	0,00	-122 594	-1 159 829	329 522	-1 398 903	-368 306	1 494 605	-3 442	9	1 821
	DEPENSES	0,00	2 795 804	2 284 332	179 409	1 615 587	385 275	113 996	188 460		2 408 679
A10	ETUDES PREALABLES	0,00	44 000	51 638	1 570	26 974		10 157			60 225
A1012	Autres études techniques	20,00	4 000	12 986		3 447		10 157			23 143
A1050	divers et imprévus	20,00	40 000	38 652	1 570	23 527					37 082
A12	FONCIER	0,00	1 064 333	1 019 293	46 913	922 080					972 380
A1201	Acquisitions terrains	20,00	907 800	905 000		855 000					905 000
1200a	Foncier Communal	20,00		405 000		405 000					405 000
1200b	Foncier Intermarché	20,00		500 000		450 000					500 000
1200c	Foncier HdG	20,00									
A1202	Frais de notaires et sur acqui.	20,00	63 490	21 250		20 950					21 250
A1206	Impôts fonciers	0,00	93 043	93 043	46 913	46 130					46 130
A1250	Divers et imprévus	20,00									
A13	FONDS DE CONCOURS	0,00									
A1301	Fonds de concours versés	0,00									
A14	TRAVAUX	0,00	1 334 000	972 453	46 545	605 739	316 496		160 325		1 086 233
A1401	Travaux Dem ph 1	20,00									
A1402	Travaux Dem ph 2	20,00	550 000	456 338	41 927	267 377	147 033		44 625		459 036
A1403	Travaux T3	20,00	472 000	480 068	2 568	318 885	158 615		90 000		567 500
A1404	Travaux concessionnaires	20,00	80 000	25 417		19 477	2 268		10 000		35 417
A1405	Travaux extérieurs	20,00	200 000								
A1412	Travaux de compensation envi. Ou agri	20,00									
A1450	Divers et imprévus	20,00	32 000	10 630	2 050		8 580		15 700		24 280
A15	HONORAIRES	0,00	75 990	65 367	24 315	10 154	11 308	283			41 334
A1501	Maîtrise d'œuvre démolition	20,00	70 000	60 287	24 315	8 634	8 228	283			36 254
A1504	C.S.P.S.	20,00	5 990	5 080		1 520	3 080				5 080
A1550	Divers et imprévus	20,00									
A17	REMUNERATIONS	0,00	201 182	109 032	27 022	21 248	46 657	67 370	23 135		172 514
A1701	Rémunération sur dépenses	0,00	37 161	26 009	22	1 241	24 661	143	4 008		30 138
A1702	Rémunération sur recettes	0,00	54 599					46 199			46 199
A1703	Rémunération sur acquisition	0,00									
A1704	Rémunération financière	0,00	42 422	24 023		11 007	12 996	12 028	2 127		38 178
A1705	Rémunération de clôture	0,00	8 000					8 000			8 000
A1706	Rémunération de pilotage	0,00	59 000	59 000	27 000	9 000	9 000	9 000	9 000		50 000
A1750	Divers et imprévus	0,00									
A18	FRAIS DIVERS	0,00	13 980	1 803	427	1 376					1 376
A1801	Publicité, tirages	20,00	1 000	845		845					845
A1802	Assurances	0,00	11 980	105		105					105
A1803	Huissiers	20,00	1 000	854	427	427					427
A1850	Divers et imprévus	20,00									
A19	FRAIS FINANCIERS	0,00	62 319	71 747	32 316	28 016	11 413	36 186			75 617
A1901	Frais financiers sur court terme	0,00	2 319	20 465	20 278		185	30 741			30 928
A1902	Frais financiers sur emprunts	0,00	60 000	51 282	12 038	28 016	11 228	5 445			44 689
	EMPRUNT 1	0,00		51 282	12 038	28 016	11 228	5 445			44 689
A1904	Parts sociales	0,00									
A1950	Divers et imprévus	0,00									
	RECETTES	0,00	2 673 210	1 132 503	508 631	216 688	17 568	1 608 601	180 018	9	2 454 500
A30	VENTES ET LOCATIONS	0,00	1 559 970					1 099 970			1 099 970
A3000	Loyers	20,00									
A3020	Ventes de terrains et droits T1	20,00	1 040 000					585 000			585 000
A3021	Vente de terrains et droits T2	20,00	220 000					215 000			215 000
A3022	Vente terrains et droits T3	20,00	299 970					299 970			299 970
A3023	Vente terrain bailleur	10,00									
A3030	Ventes aux concédant	20,00									
A40	PARTICIPATIONS, SUBVENTIONS ET REMBOURSEMENT DE MANDAT	0,00	1 113 240	1 113 240	508 631	215 989		508 631	180 000		1 293 240
A4000	Participations concédant	20,00	78 068	78 068					180 000		258 068
A4010	Autres Participation	20,00									
A4020	Subventions	0,00	1 035 172	1 035 172	508 631	215 989		508 631			1 035 172
A50	AUTRES PRODUITS	0,00		18 263		695	17 568		18	9	18 290
A5000	Produits financiers	0,00		18 263		695	17 568		18	9	18 290
A5060	Pénalités	0,00									
	FINANCEMENT	0,00			-550 000	1 100 000	-550 000	-550 000			
	AMORTISSEMENTS	0,00	1 100 000	1 100 000	550 000		550 000	550 000			1 100 000
A60	EMPRUNTS	0,00	1 100 000	1 100 000	550 000		550 000	550 000			1 100 000
A6000	Emprunts amortissements	0,00	1 100 000	1 100 000	550 000		550 000	550 000			1 100 000
	EMPRUNT 1	0,00		1 100 000	550 000		550 000	550 000			1 100 000
A61	AVANCES	0,00									
A6100	Avances Etat remboursements	0,00									
A8000	TVA sur Dépenses	0,00									
	MOBILISATIONS	0,00	1 100 000	1 100 000		1 100 000					1 100 000
A70	EMPRUNTS	0,00	1 100 000	1 100 000		1 100 000					1 100 000
A7000	Emprunts encaissements	0,00	1 100 000	1 100 000		1 100 000					1 100 000
	EMPRUNT 1	0,00		1 100 000		1 100 000					1 100 000
A71	AVANCES	0,00									
A7100	Avances Etat encaissements	0,00									
A7400	Avances autres opérations encaissements	0,00									
A80	TVA	0,00									
A8500	TVA sur Recettes	0,00									
	TRESORERIE	0,00				-141 279	-946 325	5 254	1 802	1 802	1 921



CONCESSION



REÇU LE
25 MARS 2022
MAIRIE DE
BAGNOLS SUR CÈZE

Envoyé en préfecture le 28/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le
ID : 030-213000284-20250416-2025_04_43-DE



ÎLOT CARCAIXENT :

CONCESSION D'AMENAGEMENT



SPL30
442 rue Georges Besse 30035 NIMES Cedex
1
T. 04 66 38 23 40 –
contact@territoire30.com
www.territoire30.com

Transmise au représentant de l'Etat par la Collectivité le 14/10/2021

Notifiée par la Collectivité à l'Aménageur le 14/10/2021

Concession d'Aménagement Îlot Carcaixent – Commune de Bagnols sur Cèze – SPL 30

1/30

Envoyé en préfecture le 24/04/2025

Reçu en préfecture le 24/04/2025

Publié le 24/04/2025

ID : 030-213000284-20250416-2025_04_43-DE



Entre

(représenté par M. CHABET, maire,

La Ville de Bagnols sur Cèze, agissant en vertu d'une délibération de son conseil municipal en date du 12/10/2021

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

D'une part,

Et

La société dénommée SPL 30, société publique locale à conseil d'administration au capital de 225 000€, dont le siège est au 442, rue Georges Besse 30035 Nîmes cedex 1, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nîmes sous le numéro 810 797 761.

Représentée par son Directeur Général Délégué en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 1^{er} octobre 2021,

Ci-après dénommée « l'Aménageur » ou « le Concessionnaire » ou « la Société ».

D'autre part,

Concession d'Aménagement Îlot Carcaixent – Commune de Bagnols sur Cèze – SPL 30

2/30

SOMMAIRE

PARTIE I :	7
MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	7
ARTICLE 1. OBJET DE L'OPERATION	7
ARTICLE 2. MISSION DU CONCESSIONNAIRE	7
ARTICLE 3. ENGAGEMENTS DU CONCEDANT	8
ARTICLE 4. DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	9
ARTICLE 5. PROPRIETE DES DOCUMENTS	10
ARTICLE 6. ASSURANCES	10
PARTIE II :	11
MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	11
ARTICLE 7. MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES	11
7.1. Acquisitions amiables	11
7.2. Droit de préemption	11
7.3. Mise en demeure d'acquiescer dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la concession	11
7.4. Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation	11
7.5. Suivi et contrôle des acquisitions foncières	12
ARTICLE 8. PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS	12
ARTICLE 9. MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE	12
ARTICLE 10. EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION	13
ARTICLE 11. INDEMNITES AUX TIERS	13
ARTICLE 12. MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES	13
ARTICLE 13. REMISE DES OUVRAGES	14
ARTICLE 14. ENTRETIEN DES OUVRAGES	15
PARTIE III :	16
MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	16
ARTICLE 15. FINANCEMENT DES OPERATIONS	16
ARTICLE 16. COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS	17
ARTICLE 17. PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES	17
ARTICLE 18. GARANTIE DES EMPRUNTS	19
ARTICLE 19. MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR	19
PARTIE IV :	21

Concession d'Aménagement Îlot Carcaixent – Commune de Bagnols sur Cèze – SPL 30

3/30

MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	21
ARTICLE 20. EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL	21
ARTICLE 21. RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION	21
21.1. Résiliation amiable	21
21.2. Rachat – résiliation pour motif d'intérêt général	21
21.3. Résiliation pour faute – déchéance	21
21.4. Résolution et ou résiliation du contrat en cas de redressement ou liquidation judiciaire de l'Aménageur	21
ARTICLE 22. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	22
ARTICLE 23. CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	23
23.1. Opérations de liquidation et imputation correspondante	23
23.2. Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement	24
23.3. Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement	24
23.4. Modalités de règlement	25
23.5. Sort du « boni d'opération »	25
PARTIE V : EXECUTION DU CONTRAT	26
ARTICLE 24. EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION	26
ARTICLE 25. INTERETS MORATOIRES	26
ARTICLE 26. PENALITES	27
ARTICLE 27. CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	27
PARTIE VI : DISPOSITIONS DIVERSES	28
ARTICLE 28. MISE EN PLACE DU CONTRÔLE ANALOGUE	28
ARTICLE 29. INTERPRETATION	29
ARTICLE 30. DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT	29
ARTICLE 31. REGLEMENT DES LITIGES	29
PIECES ANNEXES	30

Concession d'Aménagement Îlot Carcaixent – Commune de Bagnols sur Cèze – SPL 30

4/30

II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

L'îlot Carcaxent, composé partiellement d'une friche commerciale dénommée « Ancien Monoprix », constitue depuis plusieurs années un enjeu d'aménagement pour le cœur de ville de Bagnols sur Cèze. Il offre une emprise foncière de 4 600 m² (ou 5 264 m² suivant le ténement foncier considéré) avec une capacité constructive importante.

La Commune de Bagnols sur Cèze a souhaité engager une réflexion pour la requalification de cet îlot situé à la jonction entre le centre historique, cœur de ville, et le quartier des Escanoux. Il convient de noter que ce quartier est lui-même en cours de requalification, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain, et que le site s'inscrit dans le cadre d'orientations publiques locales issues du programme Action Cœur de Ville (ACV) et de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Dans le cadre de ces démarches, la Collectivité a engagé une concertation et une démarche participative auprès des habitants et acteurs du quartier des Escanoux.

Ainsi, la requalification de l'îlot Carcaxent apparaît comme un enjeu majeur d'aménagement urbain pour la 3e ville du Département. La municipalité souhaite que soit mis en œuvre un projet de construction mixte et a priori identifié les vocations et équipements attendus.

Une expertise flash « marché », réalisé en juillet 2020 par « Adéquation » a permis de faire un pré-cadrage de leur opportunité en soulignant notamment la question du ou des opérateurs et des gestionnaires.

Les fonctions initialement identifiées étaient :

- Une fonction administrative avec la création d'une cité administrative (250 à 350 agents suivant l'hypothèse privilégiée)
- Une fonction résidentielle (120 logements environ)
- Une partie commerciale de 300 m² (moins de 3 % du projet)
- Et un hôtel de 60 lits environ,

Par suite, la Commune de Bagnols sur Cèze, en partenariat avec la Banque des Territoires, a confié à la SPL 30 une étude de faisabilité et de montage juridique technique et financier dont les conclusions ont permis d'aboutir à la présente convention et à une programme de construction précis à l'article 1.2 de la présente convention.

Les conclusions de cette étude ont également permis à la Commune de se porter candidate à l'appel à projet « Recyclage des friches » dont elle a été désignée lauréate parmi 440 autres dossiers en France.

De nombreuses actions doivent être menées pour parvenir au résultat escompté :

- acquisitions foncières
- démolition et la déconstruction du bâti préexistant (y compris en lien avec Habitat du Gard).
- viabilisation des terrains
- commercialisation des terrains
- réalisation des aménagements urbains

C'est en sens que la Ville de Bagnols sur Cèze, a décidé, par délibération de son conseil municipal en date du 12/10/2021, déposée en Préfecture du Gard le 13/10/2021, de confier à la SPL30, dont elle est actionnaire, la réalisation de cette opération d'ensemble sur l'îlot Carcaxent dans le cadre d'une concession d'aménagement passée sous le régime des articles L.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

La SPL 30 est porteur du projet en qualité de concessionnaire de l'opération. La Commune demeure co-porteur du projet en sa qualité de concédant. Dans ce cadre-là, la Commune co-signera avec la SPL 30 la convention attributive de subvention relative au projet de reconversion de la friche Carcaxent.

La présente concession d'aménagement a été approuvée par le conseil d'administration de la SPL 30 en date du 01 octobre 2021 préalablement à sa signature.

Le programme global prévisionnel des équipements et constructions projetés, à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération d'aménagement, est précisé à l'article 1.2 de la présente concession d'aménagement et détaillé en Annexe 2.

La mission et la nature des tâches à réaliser par l'Aménageur pour la réalisation de ces programmes sont précisées à l'article 2 du présent contrat.

Concession d'Aménagement îlot Carcaxent – Commune de Bagnols sur Cèze – SPL 30

5/30

Concession d'Aménagement îlot Carcaxent – Commune de Bagnols sur Cèze – SPL 30

6/30

PARTIE I :**MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT****ARTICLE 1. OBJET DE L'OPERATION**

1) En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme ainsi que des articles L. 1523-1 à L. 1523-4 du code général des collectivités territoriales, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la Collectivité transfère à l'Aménageur qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite « Requalification de la Friche urbaine Carcaxent », dont le principe, le programme, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels ont été définis et arrêtés par délibération du conseil municipal en date du ... 2021

2) Cette opération s'inscrit dans un périmètre figurant sur le plan joint en Annexe 1 des présentes.

Son aménagement doit permettre notamment la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions comprenant les surfaces de plancher estimées suivantes :

- Hotel de Ville – Cité administrative : 2 300 m²
- Résidence Service Sénior : 5 200 m²
- Commerces et services : 600 m²
- Maison de Santé pluriprofessionnelle : 500 m²

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession.

Le programme global de travaux de l'opération est détaillé en Annexe 2 de la présente concession. Si le programme des travaux ou ses conditions de financement tels que décrits en Annexes 2 et 3 venaient à être remis en cause du fait de la collectivité concédante ou des autres personnes publiques ou privées destinataires des ouvrages ou pour toute autre raison, un avenant interviendrait pour prendre acte de ces modifications et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel.

ARTICLE 2. MISSION DU CONCESSIONNAIRE

En vue de la réalisation de sa mission, l'Aménageur prendra en charge les tâches suivantes :

1) Participer au montage du dossier de subvention « fond friche », signer la convention tripartite et percevoir les fonds de la subvention dans les conditions définies dans la présente concession.

2) Acquiescer la propriété, à l'amiable ou par voie de réquisition ou d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris 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 ;

3) Procéder à toutes études opérationnelles et de maîtrise d'œuvre nécessaires à la mise en œuvre de l'opération, et notamment :

- Le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération,
- Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, démolition, d'aménagement et de construction,
- Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants,

Concession d'Aménagement îlot Carcaxent – Commune de Bagnols sur Cèze – SPL 30

7/30

Il est par ailleurs précisé que la Co

documents d'urbanisme en vigueur sur le secteur concerné, ou, à défaut déclare son intention de mettre en œuvre les procédures nécessaires pour que ces documents d'urbanisme permettent la réalisation du projet dans les conditions prévues, et s'attachera à ce que l'opération reste compatible avec lesdits documents, le cas échéant modifiés ou révisés.

En vue de la réalisation de cette opération, la SPL 30 déposera une demande de permis d'aménager. Des procédures d'urbanisme complémentaires pourront être mises en œuvre par l'Aménageur si nécessaire. Leurs modalités administratives et techniques seront définies, en accord entre les Parties, au fur et à mesure de l'avancement de l'opération, dans le respect du programme, des modalités de financement et du cadre général défini par la présente convention.

Il est ici précisé que l'aménageur s'engage, au titre du présent contrat, dans les conditions économiques et réglementaires existant à la date de signature de la présente convention.

Le contenu et les conditions de financement de l'opération sont susceptibles d'évoluer à la demande du Concédant ou sur proposition de l'Aménageur. En conséquence, la participation du Concédant est susceptible d'évoluer notamment pour tenir compte des nouvelles conditions engendrées par ces modifications dans le cadre d'un avenant aux présentes.

Par ailleurs, des dépenses seront effectuées directement par le Concédant, en dehors du bilan de financier de la présente concession, d'aménagement mais en lien direct avec son objet. Ces dépenses concernent notamment le relogement des associations actuellement hébergées dans les bâtiments à démolir (réalisation de constructions temporaires), le versement d'indemnités à destination des commerçants impactés par le projet, des dépenses de communication indispensables à son bon déroulement.

La présente concession d'aménagement est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle de la Collectivité en tant que concédante. Les conditions générales du contrôle exercé par les collectivités actionnaires de la SPL sur celle-ci, de manière analogue à celle qu'elles exercent sur leurs propres services, sont définies par ailleurs dans les documents qui régissent le fonctionnement structurel de la société (notamment le règlement intérieur et ne sont pas reprises dans la présente concession) et dans le présent contrat.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

- Préparer les dossiers opérationnels correspondant aux procédures d'urbanisme et aux actions retenues, et d'une manière générale préparer l'ensemble des dossiers préalables aux autorisations nécessaires, au vu de la législation et de la réglementation en vigueur.
 - 4) Solliciter et obtenir toute autorisation administrative au titre notamment du code de l'urbanisme et du code de l'environnement nécessaire à la réalisation de sa mission ;
 - 5) Participer, dans les conditions définies en accord avec le concédant, aux révisions ou modifications des documents d'urbanisme en rapport avec l'opération.
 - 6) De prendre en compte l'archéologie préventive et réaliser, le cas échéant, des fouilles archéologiques prescrites ;
 - 7) Déconstruire les bâtiments existants dont la déconstruction est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;
 - 8) Mettre en état et aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressées, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;
 - 9) De façon générale, réaliser sous sa maîtrise d'ouvrage tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération précisé en Annexe 2 de la présente convention, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération figurant en Annexe 3 ;
 - 10) Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité ; mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; préparer et signer tous les actes nécessaires ;
 - 11) Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :
 - assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération, le cas échéant mettre en place avec Habitat du Gard un groupement de commande pour la démolition des bâtiments (passation d'une procédure commune de passation des marchés publics de maîtrise d'œuvre et de travaux de démolition). La SPL en sera le coordonnateur. D'une manière générale, la SPL aura la charge de la passation des marchés et de leurs éventuels avenants. L'exécution des marchés et leur règlement financier sont à la charge de chaque membre du groupement. La mission de la SPL en qualité de coordonnateur ne donne pas lieu à indemnisation.
 - assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de concessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés ;
 - Etablir et tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ;
 - Négocier et contracter les moyens de financements les plus appropriés ; procéder à une gestion continue de la trésorerie de l'opération ; assurer la mise en place d'une comptabilité analytique par nature des différents mouvements financiers avec la gestion des engagements et des moyens de financement d'une manière générale toutes les tâches relevant de l'ingénierie financière ; assurer les opérations de liquidation et la clôture de l'opération
 - satisfaire aux modalités de contrôle technique, financier et comptable exercé par le concédant et à cet effet fournir chaque année un Compte Rendu Financier et d'Activités comportant les annexes énumérées à l'article L.300-5 du code de l'urbanisme,
 - d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, des tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.
 - 12) Mettre en place et animer les instances de suivi de la concession décrites à l'article 28
- Ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement.

ARTICLE 3. ENGAGEMENTS DU CONCESSIONNAIRE

La Collectivité concédante s'engage, pour sa part, à :

Concession d'Aménagement îlot Carcaxent – Commune de Bagnols sur Cèze – SPL 30

8/30

- recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui ainsi des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics visés au programme joint en Annexe 2 sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 13 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement
- s'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- céder à l'Aménageur les biens fonciers et immobiliers, si besoin après déclassement, dont elle est ou sera propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, à un prix fixé entre les parties et conforme au bilan prévisionnel de l'opération joint en annexe et à la réglementation applicable aux collectivités territoriales.
- Autoriser l'Aménageur à réaliser, sur les terrains du concédant, les travaux d'aménagement préalables à une remise d'ouvrage ;
- réaliser ou faire réaliser les équipements spécifiques à l'opération qui ne sont pas confiés à l'Aménageur dans le cadre de la présente concession d'aménagement. L'aménageur pourra demander à la collectivité concédante d'être consulté sur les projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels
- en tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions attribuées par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente concession et notamment le fonds friches, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et aux deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales ;
- Verser à l'Aménageur aux échéances convenues la participation au titre de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme conformément à l'article 15 et Annexe 3 ;
- consulter le cas échéant l'Aménageur préalablement :
 - à la conclusion d'une convention de projet urbain partenarial prévue à l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme et mettant à la charge d'un ou de plusieurs propriétaires de terrains, d'un ou plusieurs aménageurs ou d'un ou plusieurs constructeurs une partie du coût de réalisation des équipements publics réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement.
 - à l'instauration d'un secteur de taxe d'aménagement à taux renforcé destiné à financer les équipements publics de l'opération d'aménagement.
- prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur.

ARTICLE 4. DATE D'EFFET ET DURÉE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La Collectivité concédante la notifie à l'Aménageur ou lui fait 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 la réception par le concessionnaire de cette notification.

Sa durée est fixée à 6 années à compter de sa date de prise d'effet.

Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'achèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions suivantes. Six mois avant la date d'expiration de la concession, la partie la plus diligente doit notifier à l'autre sa demande motivée de prorogation de la concession.

Les parties sont convenues d'examiner le cas échéant toute évolution du calendrier prévisionnel de l'opération, lors de la présentation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) et de sa validation par le Concédant.

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.

PARTIE II :

MODALITÉS OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 7. MODALITÉS D'ACQUISITION ET DE LIBÉRATION DES IMMEUBLES

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, l'Aménageur peut procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 2 (point 1) de la présente concession d'aménagement.

7.1. Acquisitions amiables

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 auprès du directeur des services fiscaux conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier, et après accord du Concédant.

En cas d'acquisition amiable des terrains situés en dehors du périmètre de l'opération mais indispensables à sa réalisation, l'Aménageur doit en outre recueillir l'accord formel de la Collectivité.

7.2. Droit de préemption

Dans le cadre des articles L. 213-3 et R. 213-1 à R. 213-3 du code de l'urbanisme, la Collectivité délègue à l'Aménageur l'exercice du droit de préemption urbain sur le périmètre de l'opération tel que délimité au plan joint en Annexe 1. L'Aménageur exerce ce droit dans des conditions fixées par le titre 1^{er} du Livre II du code de l'urbanisme, dès que la présente concession d'aménagement est exécutoire, et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

Les terrains et les immeubles bâtis acquis antérieurement par la Collectivité concédante en vertu du droit de préemption sont, le cas échéant, cédés de gré à gré à l'Aménageur, le prix de cession étant au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par la Collectivité concédante.

7.3. Mise en demeure d'acquiescer dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la concession

En cas d'accord amiable, la Collectivité concédante s'engage à prévoir dans le contrat de cession une clause de substitution au profit de l'Aménageur, après accord de ce dernier sur les modalités de la cession, notamment sur le prix et les modalités de paiement.

En l'absence d'accord amiable entre le propriétaire et la Collectivité ayant fait l'objet de la mise en demeure, l'Aménageur s'engage à acquiescer auprès de la Collectivité concédante les immeubles acquis par cette dernière à ce titre, au coût d'achat majoré des frais exposés par la Collectivité concédante.

7.4. Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation

Le Concédant s'engage, si l'Aménageur en fait la demande, à solliciter la déclaration d'utilité publique de l'opération au bénéfice de l'Aménageur.

L'Aménageur établit, aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêt de cessibilité.

En tant que de besoin, lorsque l'expropriation est prononcée au nom du Concédant, le Concédant s'engage à faire prononcer dans les moindres délais, à la demande de l'Aménageur, l'expropriation des immeubles que l'Aménageur ne parviendrait pas à acquiescer à l'amiable.

La présente concession vaut cahier des charges au sens des articles L. 411-1 et L. 411-24 du code de l'expropriation, compte tenu notamment de l'article 12 ci-après. En conséquence, les immeubles expropriés par le Concédant, ou acquis à l'amiable sous DUP, seront cédés de gré à gré à l'Aménageur.

ARTICLE 5. PROPRIÉTÉ DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession, et indispensables à la poursuite de l'opération d'aménagement, deviennent la propriété de la Collectivité concédante, ou s'il y a lieu, de la collectivité, du groupement de collectivités, de l'établissement public ou du concessionnaire de service public intéressés, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

Sauf en cas de contrôle de l'administration fiscale ou de toute autre administration, ou pour les besoins des éventuels contentieux, l'Aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants des personnes ci-dessus désignées, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

ARTICLE 6. ASSURANCES

L'Aménageur doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités.

L'Aménageur communiquera une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition de la Collectivité.

7.5. Suivi et contrôle des acquisitions foncières

- Conformément aux dispositions de l'article L. 1524-3 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur présente chaque année à la Collectivité un rapport spécial sur les conditions de l'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation. Le concessionnaire adresse ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le Département.
- De façon générale et ainsi qu'il est dit à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, l'Aménageur dresse chaque année un tableau des acquisitions et cession immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente à la Collectivité.
- Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient sensiblement différentes de celles prévues au bilan prévisionnel joint en annexe à la présente concession (Annexe 3), l'Aménageur en informera la Collectivité afin de la cas échéant d'examiner la nécessité de modifier d'un commun accord les conditions financières de l'opération.

Le relogement est à la charge du concédant pour les bâtiments communaux et d'Habitat du Gard pour les logements de sa propriété.

L'Aménageur empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande de la Collectivité concédante, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet de conventions d'occupation précaires.

L'Aménageur doit démolir ou rendre inutilisables les parties libérées dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible.

La gestion des immeubles acquis incombe au concessionnaire et son coût est imputé au bilan de l'opération.

ARTICLE 8. PRÉSENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS

- Les équipements prévus à l'Annexe 2 ci-dessus font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés de la Collectivité concédante et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis par accord à la Collectivité. Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec la Collectivité concédante et le cas échéant les autres personnes destinataires des ouvrages.
- Les projets d'exécution approuvés par la Collectivité concédante doivent être conformes aux avant-projets.
- Les avant-projets sont réputés acceptés si le représentant de la Collectivité et le cas échéant des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de 1 mois à compter de leur réception.
- Dans l'hypothèse où le Concédant imposerait des prescriptions de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier du projet, le Concédant et le Concessionnaire s'engagent à analyser de concert cette situation, afin de le cas échéant de modifier les conditions financières du contrat.

ARTICLE 9. MODALITÉS DE PASSATION DES MARCHÉS PAR LE CONCESSIONNAIRE

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, l'Aménageur doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment du code de la Commande Publique.

Le Concédant sera représenté avec voix consultative au sein de la commission d'appel d'offres ou du jury de l'Aménageur appelés à intervenir dans la procédure de passation.

L'Aménageur devra traiter les marchés dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts du concédant. Enfin, une information annuelle des marchés et des avenants passés sera faite chaque année dans le rapport du Conseil d'Administration aux actionnaires.

ARTICLE 10. EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

- 1) L'Aménageur assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération d'aménagement et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages dont il a la charge en qualité d'aménageur et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

La Collectivité concédante et ses services compétents et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'Aménageur et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle est invitée la Collectivité concédante et la collectivité ou groupement de collectivités, ou l'association syndicale ou fondrière destinataire auquel les ouvrages doivent être remis.

- 2) L'Aménageur est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet de la présente concession d'aménagement, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités publiques en matière de travaux publics. Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.

- 3) Le Concédant autorise par ailleurs l'Aménageur à intervenir sur son domaine public pour la réalisation du programme des équipements figurant en Annexe 2. L'occupation par l'Aménageur dans le cas de son intervention sur le domaine public participe de sa conservation, aucune redonne d'occupation ne sera due conformément à l'article L.2125-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

ARTICLE 11. INDEMNITES AUX TIERS

L'Aménageur suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat.

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'Aménageur dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la convention. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 23.4 ci-après.

Toutefois, dans le cas de faute lourde de l'Aménageur résultant d'une action ou d'une abstention inexcusable pour un professionnel de l'aménagement, de fraude ou de dol, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 28 ci-après.

ARTICLE 12. MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

- 1) Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par l'Aménageur, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de mises à disposition au profit soit des utilisateurs, soit de collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou fondrières intéressées. Chaque année, l'Aménageur informe la Collectivité des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

- 2) L'Aménageur notifie à la Collectivité concédante, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des titulaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par la personne désignée à l'article 30 ci-après.

Si le Concédant impose un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan ci annexé, la participation du Concédant prévue à l'article 15 point 3 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et du prix effectivement payé par l'acquéreur.

Il en va de même si les conditions de paiement imposées par le Concédant entraînent pour le Concessionnaire une charge financière supplémentaire par rapport à celle résultant du bilan prévisionnel annexé à la présente concession.

Tout refus du Concédant d'agréer la proposition de l'Aménageur pour la réalisation de l'opération d'aménagement ouvre droit pour l'Aménageur à compensation des conséquences financières qu'il en résultent.

- Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis à utilisation sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce cahier des charges de concession ou de location de terrains est établi par l'Aménageur et peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées ; Ce cahier des charges sera présenté au comité technique prévu à l'article 28 ci-après.

- 3) A l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération, qui n'auraient pas pu être revendus constituent des biens de reprise revenant automatiquement à la Collectivité ainsi qu'il est dit à l'article 22 ci-après.

Si à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération, l'Aménageur a acquis des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de la concession d'aménagement, ces terrains sont obligatoirement cédés à la Collectivité, sauf accord exprès de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers.

ARTICLE 13. REMISE DES OUVRAGES

- 1) Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à être incorporés dans le patrimoine de la Collectivité concédante et notamment : les voies, les espaces libres et les réseaux, appartenant à la Collectivité concédante au fur et à mesure de leur réalisation et lui revenant de plein droit dès leur achèvement.

Dès l'achèvement des équipements, l'Aménageur doit inviter la Collectivité concédante à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. Les opérations constateront ce retour sans cependant opérer. La Collectivité ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter l'Aménageur à remédier aux défauts constatés. En cas de refus de la Collectivité de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait.

Les concessionnaires de service public, et les associations syndicales ou fondrières intéressées par les ouvrages réalisés, seront invitées aux opérations de remise. La Collectivité concédante, propriétaire de ces biens de retour, leur remettra les ouvrages en présence de l'Aménageur.

- 2) Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres collectivités que la Collectivité concédante ou de groupement de collectivités, seront remis dès leur achèvement à leur destinataire par la Collectivité concédante.

Dans ce cas, ces collectivités sont invitées aux opérations de remise : la Collectivité concédante leur remet les ouvrages en présence du Concessionnaire d'aménagement.

- 3) Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'associations syndicales ou fondrières leur revenant de plein droit dès leur achèvement. A cet effet, les représentants des associations sont invités à participer aux opérations de réception des ouvrages, conjointement avec ceux de la collectivité concédante, comme prévu à l'article 13. La remise aux associations intervient selon les modalités définies par leur statut. L'Aménageur veillera à ce que ceux-ci organisent la prise en charge des ouvrages par les associations dès leur achèvement, que des réserves aient été ou non émises, et la régularisation rapide du transfert de propriété.

- 4) L'Aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la Collectivité concédante ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique rétablissant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

- 5) L'achèvement est réputé réalisé, au sens du présent article, au plus tard, pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux dès leur mise en exploitation.

Le classement des voies à l'intérieur de la zone dans la voirie publique est, s'il y a lieu, opéré par l'autorité compétente et selon les règles en vigueur.

A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, l'Aménageur fournit à la personne à laquelle l'ouvrage est remis une collection complète des dessins et plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnée.

PARTIE III :**MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT****ARTICLE 15. FINANCEMENT DES OPERATIONS**

- 1) Les charges supportées par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération sont couvertes en premier lieu par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis.

- 2) L'Aménageur peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution du fonds friches et de tout ou aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure.

Sous réserve de l'accord préalable de la Collectivité concédante, l'Aménageur pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'annexe 2 de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales des subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente concession d'aménagement. Une convention signée par l'Aménageur, la Collectivité concédante et le groupement de collectivités qui octroie la subvention fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention à la contrepartie de la remise d'ouvrage à la collectivité ou au groupement financeur, ainsi que les conditions dans lesquelles l'Aménageur rendra compte de son attribution, de son engagement, de son encaissement effectif et de son utilisation. Dans ce cas, le Compte Rendu Financier et d'Activités (CRFA) comportera une partie spécifique à la reddition des comptes de subventions versées en application de l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme.

Il est précisé que ce projet a été mis en œuvre comme lauréat de l'appel à projets fonds friches - recyclage foncier - mis en ligne par le ministère de la transition écologique et le ministère délégué en charge du logement. Une convention sera signée par l'Aménageur, la Collectivité concédante et l'Etat afin que la subvention du fonds friches soit versée au bilan d'aménagement, condition déterminante à l'engagement de cette opération.

Cette participation d'un montant de 1 035 172 euros sera versée par acomptes successifs au prorata de l'avancement des dépenses. La demande de solde sera présentée dès la fin d'exécution des dépenses définies dans la convention tripartite. Etant précisé, qu'une avance peut être versée, correspondant à 30 % de la subvention, à la signature de la convention.

- 3) Participation de la Collectivité au coût de l'opération

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à : au total à 78 068 € HT (TVA due en sus), en totalité affecté au titre de la remise des ouvrages et équipements publics destinés à entrer dans le patrimoine du concédant.

- Les modalités de cette participation sont les suivantes :

Cette participation en numéraire fera l'objet d'un versement unique au démarrage de l'opération tels que définis au bilan prévisionnel joint en annexe 3 de la présente.

- Affectation

- Cette participation est affectée en totalité par le Concédant au financement des équipements publics relevant de la maîtrise d'ouvrage du Concessionnaire (viabilisations, réalisation d'espaces publics, réalisation d'une place publique). Ce financement est donc éligible en FCVIA en application de l'article L. 1015-11 du code général des collectivités territoriales. Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité concédante, conformément à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme.

- 4) Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur pourra solliciter le versement par la Collectivité concédante d'une avance.

éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales.

- 5) L'Aménageur contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération.
- 6) L'Aménageur gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations de l'Aménageur, ou avec les comptes propres de l'Aménageur ou avec un établissement financier. L'Aménageur impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice.

En cas de financement sur ses fonds propres pour la mise en place de ces relais, il est autorisé à percevoir une rémunération au taux de 3%.

ARTICLE 16. COMPTABILITÉ – COMPTES RENDUS ANNUELS

Pour permettre à la Collectivité concédante d'exercer son droit de contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

- 1) Ainsi qu'il est dit aux articles L. 300-5 du code de l'urbanisme et L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur adresse chaque année à la Collectivité, avant le 31 mars, pour examen et approbation un compte rendu financier comportant notamment en annexe :
- le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 17 ci-après,
 - le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 17 ci-après,
 - un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé à aux articles 7.5 (point 1) ci-avant,
 - une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir,
 - le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 15 (point 2), de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

Le compte-rendu est soumis à l'organe délibérant qui se prononce par un vote.

- 2) La Collectivité a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.
- 3) A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par l'Aménageur, la Collectivité concédante peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par l'Aménageur pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

Le contrôle de la collectivité s'exerce par ailleurs en conformité avec les dispositions du règlement intérieur de la SPL.

ARTICLE 17. PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES ANNUELLES

L'Aménageur établit un état prévisionnel actualisé pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession d'aménagement, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières, des cessions de terrains ou volumes grevés de droits à construire et des travaux, ainsi que le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'année à venir.

- 1) Le bilan prévisionnel global et l'état prévisionnel annuel comportent notamment :
- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur visés en Annexe 2 des présentes, les frais résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 10, les indemnités prévues à l'article 11, les frais financiers et l'imputation

Concession d'Aménagement Ilot Carcaixent – Commune de Bagnols sur Cèze – SPL 30

17/30

Concession d'Aménagement Ilot Carcaixent – Commune de Bagnols sur Cèze – SPL 30

19/30

ARTICLE 18. GARANTIE DES EMPRUNTS

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 17, la Collectivité accorde sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes, notamment à tout actionnaire de l'Aménageur.

Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 18 au profit de la Collectivité concédante. En outre, les collectivités territoriales ou leurs groupements qui auront donné leur garantie et qui ne seraient pas directement administrateurs du concessionnaire ont le droit de se faire représenter au Conseil d'Administration du concessionnaire par un délégué spécial ainsi qu'il est dit à l'article L. 1524-6 du code général des collectivités territoriales.

Lorsqu'il résulte de l'état prévisionnel défini à l'article 17 que l'Aménageur n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, la Collectivité concédante et les autres collectivités garantes inscrivent à leur budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées par les Collectivités aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de trésorerie recouvrables que le Concessionnaire doit rembourser.

ARTICLE 19. MODALITÉS D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMÉNAGEUR

- 1) L'Aménageur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction du état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement. Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention de l'aménageur sont dites « rémunérations » au sens de l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales.

- 2) Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement, l'Aménageur pourra imputer ses charges calculées comme suit :

- Pour le suivi général de l'opération et de la subvention un montant forfaitaire égal à 14 000 € la première année puis 9 000 € par an les années suivantes.
- Pour les tâches de suivi technique relatives à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction, 2.5% des dépenses HT de travaux, honoraires et dépenses liées.
- Pour les tâches de commercialisation prévues à l'article 2 (point 9), outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, 3.5 % des montants HT fixés dans les actes de cessions, concession d'usage ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail.
- Pour les missions définies à l'article 2 (point 10), et plus précisément la gestion financière et comptable de l'opération, la rémunération de l'aménageur est fixée à 5 % du total des mouvements de fonds, débite et crédits constatés sur les comptes de liaisons de l'opération et figurant dans les écritures de la société.
- Pour la tâche de liquidation, après l'expiration du présent contrat, un montant forfaitaire de 8000 €. Ce montant ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération.

- 3) Il est ici précisé que la fiscalité applicable au traité de concession peut engendrer des charges supplémentaires pour le concessionnaire. Ces charges ne sont pas couvertes par la rémunération du concessionnaire et sont portées, à titre de dépenses, au bilan de l'opération. Il en est ainsi notamment pour la TVA non récupérable du concessionnaire, la taxe sur les salaires issus de l'impact de l'opération sur le profil général de la société, ainsi que la taxe sur le chiffre d'affaires. D'une manière générale, tout nouvel impôt ou taxe qui serait dû par le concessionnaire du fait de la fiscalité applicable à l'opération sera porté au bilan de l'opération.

- 4) Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de

Concession d'Aménagement Ilot Carcaixent – Commune de Bagnols sur Cèze – SPL 30

19/30

forfaitaire par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 19 ci-après.

- en recettes, les prix des cessions, concessions d'usage ou locations à encalsser, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités affectés aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser à l'Aménageur et les participations dues par la Collectivité concédante ; l'état prévisionnel annuel précise notamment les participations, subventions et financements à verser à l'Aménageur au cours de l'exercice suivant par la Collectivité concédante et les autres collectivités ou groupements de collectivités dans les conditions indiquées à l'article 15 ci-avant.

- 2) Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annulés à rembourser ou encaissements), des avances reçues de la Collectivité et, le cas échéant, le montant de l'avance due par la Collectivité concédante dans les conditions prévues à l'article 15 (point 4) ci-avant.

- 3) L'état prévisionnel des dépenses et recettes, et le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutée et par la suite avant le 31 octobre de chaque année s'ils font état pour l'année suivante d'un versement de participation ou d'avance par la Collectivité concédante ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt ou, dans le cas contraire, avant le 31 mars de chaque année.

Concession d'Aménagement Ilot Carcaixent – Commune de Bagnols sur Cèze – SPL 30

19/30

L'Aménageur pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 4 ci-dessus ou dans le cas d'une modification du programme telle que prévue à l'article 18 (point 3) ci-dessus.

- 6) Les imputations annuelles de l'Aménageur sont calculées en appliquant les règles définies au point 2 ci-dessus du présent paragraphe à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

Elles seront imputées mensuellement par l'Aménageur au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés par douzième, à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 17.

Concession d'Aménagement Ilot Carcaixent – Commune de Bagnols sur Cèze – SPL 30

20/30

PARTIE IV :

MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION
D'AMENAGEMENT

ARTICLE 20. EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL

A l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, telle que définie à l'article 4, l'Aménageur demandera à la Collectivité de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité concédante. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation de la Collectivité concédante au coût de l'opération. Le montant définitif de cette participation est celui figurant à l'article 15 (point 3) de la présente convention, éventuellement modifié par voie d'avenant.

Le Concédant s'engage à cet effet à augmenter le montant de sa participation pour compenser les dépenses de l'opération d'aménagement qui ne seraient pas couvertes par des produits.

ARTICLE 21. RACHAT - RESILIATION - DECHEANCE - RESOLUTION

21.1. Résiliation amiable

La concession d'aménagement peut être résiliée d'un commun accord, notamment dans le cas où les parties n'auraient pu parvenir à une solution permettant de maintenir le présent contrat. Un avenant précisera les conditions et conséquences de cette résiliation amiable.

21.2. Rachat - résiliation pour motif d'intérêt général

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le Concédant pourra notifier à l'Aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général. Le contrat pourra également être résilié pour motif d'intérêt général, à l'initiative de la partie la plus diligente, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet en application de l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales.

21.3. Résiliation pour faute - déchéance

Le Concédant ne peut prononcer de plein droit la résiliation pour faute de l'Aménageur.

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle peut demander au juge de prononcer la résiliation pour faute de la concession d'aménagement aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trois mois.

21.4. Résolution et ou résiliation du contrat en cas de redressement ou liquidation judiciaire de l'Aménageur.

Si l'Aménageur est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article L. 622-13 du Code de commerce, que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur conformément aux dispositions de l'article L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à la Collectivité concédante des biens apportés par cette dernière au patrimoine de la concession d'aménagement. Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par l'Aménageur ou réalisés par cette dernière sont définies à l'article 23 ci-après.

- 3) En cas d'expiration anticipée de la concession d'aménagement, la Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur vénale, en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

- 4) Dans tous les cas d'expiration, pour quelque motif que ce soit, la Collectivité concédante sera tenue de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par l'Aménageur pour l'exécution de sa mission et sera tenue, le cas échéant, de garantir l'Aménageur des condamnations qui seraient prononcées contre lui postérieurement à l'expiration de la concession sur des actions contractuelles.

La Collectivité sera de la même façon tenue de garantir l'Aménageur de toute condamnation qui serait prononcée contre ce dernier après l'expiration de la concession sur des actions non contractuelles, du fait de son activité d'aménageur, sauf faute lourde de sa part.

Par suite, la Collectivité sera seule tenue des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession et seule titulaire des créances exigibles à compter de cette date.

L'Aménageur fera obligation à chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à l'opération d'aménagement objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec la Collectivité concédante après expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Toutefois, au cas où un cocontractant de l'Aménageur refuserait un tel transfert de son contrat, la Collectivité serait tenue de mettre à la disposition de l'Aménageur, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de respecter ses obligations contractuelles, les mouvements résultant de l'exécution de ce contrat étant alors pris en compte pour l'arrêté des comptes de la concession d'aménagement.

La Collectivité devra se substituer à l'Aménageur, qui n'aura plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf dans le cas où sa responsabilité professionnelle se trouve engagée.

Toutefois, sur demande expresse de la Collectivité et pour une durée limitée, l'Aménageur pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte de la Collectivité, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte.

- 5) En cas de liquidation judiciaire de l'Aménageur, les biens acquis ou réalisés par l'Aménageur et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis à la Collectivité concédante à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers comme indiqué au programme figurant en Annexe 2 des présentes.

En contrepartie de la remise de ces biens par l'Aménageur à la Collectivité concédante, celle-ci versera au concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 23.3 ci-après.

Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités ou groupements de collectivités leur seront remis dans les conditions définies à l'article 13 ci-avant.

ARTICLE 23. CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

A l'expiration de la concession, il sera procédé aux opérations et règlements définis ci-après.

23.1. Opérations de liquidation et imputation correspondante

A l'expiration du présent contrat, l'Aménageur a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes. Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire de l'Aménageur, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

L'imputation des charges de l'Aménageur pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 19 ci-dessus.

21.6. Autres cas de résiliation La présente convention sera résiliée de plein droit en cas de l'un des cas suivants :
des parties si un ou plusieurs recours (formé(s) par une autre partie que le Préfet) sont engagés devant le Tribunal Administratif de Nîmes, susceptible(s) de bouleverser l'économie générale du contrat ou de l'opération.

La volonté commune des parties étant de mener à son terme l'opération concédée, celles-ci s'engagent à rechercher ensemble, préalablement à une éventuelle décision de résiliation de la concession, toute solution permettant la réalisation de l'opération. A cette fin, il sera fait application des dispositions suivantes.

A compter de la transmission par le Tribunal Administratif de Nîmes du ou des recours engagés à l'encontre de la concession d'aménagement et/ou d'un ou plusieurs éventuels avenants à la concession, et/ou du programme des équipements publics, le Concédant devra informer l'Aménageur de l'existence de ce ou ces recours, dans l'hypothèse où l'Aménageur ne serait pas partie à l'instance, en lui en transmettant une copie.

Les parties se réuniront alors pour examiner ensemble la pertinence des moyens développés à l'appui de ce ou ces recours.

Dans l'hypothèse où une des deux parties jugerait que ce ou ces recours seraient susceptible(s) de bouleverser l'économie générale du contrat ou de l'opération, elle pourra demander à l'autre par courrier recommandé avec accusé de réception, la mise en œuvre du présent article.

La réception de ce courrier fera courir un délai de six mois durant lequel les parties devront rechercher ensemble toute solution permettant la poursuite de l'opération. Si elles n'y sont pas parvenues à l'expiration de ce délai, chacune d'entre elles pourra demander la résiliation de la présente concession.

Dans l'hypothèse où un ou plusieurs nouveaux moyens étaient développés dans des écritures nouvelles produites en justice, et où une des deux parties jugerait que ce ou ces recours seraient susceptible(s) de bouleverser l'économie générale du contrat ou de l'opération, elle pourra demander à l'autre par courrier recommandé avec accusé de réception, la mise en œuvre du présent article.

La réception de ce courrier fera courir un délai de six mois durant lequel les parties devront rechercher ensemble toute solution permettant la poursuite de l'opération. Si elles n'y sont pas parvenues à l'expiration de ce délai, chacune d'entre elles pourra demander la résiliation de la présente concession.

En cas de résiliation, il sera fait application des dispositions de l'article 23.3 des présentes, étant précisé que l'Aménageur ne percevra aucune indemnité au titre du manque à gagner consécutif à la cessation anticipée de la concession.

ARTICLE 22. CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, la Collectivité est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de l'Aménageur, selon les modalités ci-après définies.

- 1) Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis à la Collectivité concédante ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente de la Collectivité concédante seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement à la Collectivité concédante selon les modalités prévues à l'article 13 ci-avant, moyennant le cas échéant le versement des participations prévues et affectées à la réalisation de ces équipements tel que prévu à l'article 15 (point 3) ci-avant. La Collectivité concédante en poursuivra la réalisation.

- 2) En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 4 ci-dessus, la Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que des biens qui, en raison de leur configuration, leur surface, leur situation dans la zone ou des règles d'urbanisme applicables doivent être considérés comme impropres à la commercialisation. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur vénale, en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

Par ailleurs, en cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable de l'Aménageur, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû à l'Aménageur par le Concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 19 (point 2) ci-dessus.

23.2. Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, l'Aménageur établira un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération d'aménagement et d'arrêter le solde d'exploitation et le solde des financements.

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission de l'Aménageur jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont l'Aménageur pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par l'article 28 sur les pénalités.

23.2.1 Solde d'exploitation

Le solde d'exploitation sera établi de la façon suivante :

EN PLUS :

- L'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, incluant les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seraient alors cédées à la Collectivité dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil).

EN MOINS :

- L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, incluant notamment les frais financiers courus jusqu'au règlement par la Collectivité des sommes qu'elle s'est engagée à verser et les imputations de l'Aménageur exigibles contractuellement.
- La TVA dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de l'opération.

23.2.2 Solde des financements

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES :

- Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur tous les emprunts.
- Les avances consenties par la Collectivité concédante, notamment en exécution de sa garantie ou dans le cadre des dispositions de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

EN EMPLOIS :

- Les remboursements en capital effectués par l'Aménageur sur les emprunts et les avances consentis par la Collectivité.
- Si le solde des financements est positif, l'Aménageur doit à la Collectivité le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par la Collectivité.

23.3. Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement

23.3.1 En cas de résiliation de la concession d'aménagement pour une autre cause que la liquidation judiciaire de l'Aménageur

La Collectivité devra en outre indemniser parfaitement et intégralement l'Aménageur du préjudice subi du fait de la cessation anticipée du contrat. L'indemnisation portera à la fois :

- sur les dépenses utiles à l'opération exposées par l'Aménageur à la date de la résiliation et n'ayant pu être amorties en raison de la cessation anticipée du contrat ;
- sur le manque à gagner subi par l'Aménageur en raison de cette cessation anticipée. Cette partie de l'indemnité sera égale à une somme forfaitaire de 15 000 € correspondant aux sommes dont le concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat et ce en sus des 8 000 € de liquidation (Cf article 19 point 2). Cette somme n'est pas due dans le cas de déchéance énoncé à l'article 21.3.

23.3.2 En cas de résiliation pour liquidation judiciaire de l'Aménageur

L'indemnité due par la Collectivité concédante à l'Aménageur en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la Collectivité, telle qu'elle résultera du dernier bilan prévisionnel présenté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité en vertu de l'article 17 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières de la Collectivité pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

23.3.3 En cas de résiliation pour faute prévue à l'article 21 (point 3)

L'Aménageur n'aura pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue à l'article 23.3.1 ci-dessus.

Il n'y aura lieu qu'à arrêté des comptes comme indiqué à l'article 23.2 ci-dessus.

23.4. Modalités de règlement

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par l'Aménageur à la Collectivité ou par la Collectivité à l'Aménageur, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration de la concession d'aménagement, l'Aménageur aura le droit en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération et de sommes dues par la collectivité, à une avance suffisante pour couvrir cette insuffisance de trésorerie, et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, le remboursement des avances dont bénéficie l'opération ainsi que le paiement des frais financiers courus.

23.5. Sort du « boni d'opération »

Si le solde d'exploitation établi comme il est dit à l'article 23.2.1 est positif, déduction faite des provisions constituées pour tenir compte des charges à exécuter en contrepartie des produits comptabilisés et des imputations de l'Aménageur prévues à l'article 23.3 ci-dessus, ce solde constituant le boni de l'opération sera reversé au Concédant, de sorte que le solde comptable d'exploitation final soit nul.

A l'inverse, si le solde d'exploitation calculé ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent est négatif, le Concédant s'engage à verser à l'Aménageur une participation destinée à parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul.

ARTICLE 26. PÉNALITÉS

Lorsque l'Aménageur ne produit pas, dans le délai imparti, les documents qui lui incombent après une mise en demeure restée sans résultat et en l'absence de cas de force majeure, la commune pourra appliquer les pénalités suivantes :

Nature de la défaillance	Montant de la pénalité
Absence de transmission du compte rendu à la collectivité locale (CRACL)	50 € par jour de retard
Manquement à toute obligation visée au présent contrat et à ses Annexes	200 € par manquement après mise en demeure préalable

Par ailleurs, l'aménageur supportera personnellement les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers, résultant d'une faute lourde dans l'exécution de sa mission.

En cas de faute lourde commise par l'Aménageur ou de mauvaise exécution du contrat de son fait, le Concédant pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif. L'Aménageur supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de sa mission.

Ces sommes ne peuvent en aucun cas être portées au compte de l'opération

ARTICLE 27. CESSATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Dans la mesure où la concession d'aménagement a été conclue entre la commune et une structure sur laquelle elle exerce un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services, tout cession totale ou partielle de la concession d'aménagement, tout changement d'aménageur est interdit.

Faute par l'Aménageur de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, il encourt la résiliation pour faute.

PARTIE V : EXECUTION DU CONTRAT

ARTICLE 24. EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION

- Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, dans le respect du principe de loyauté dans les relations contractuelles, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent du programme prévisionnel global de l'opération (Annexe 2) et du bilan financier prévisionnel joint en annexe (Annexe 3).

A cet effet, les parties s'engagent à examiner chaque année les conditions de réalisation du présent contrat afin d'adapter le programme de l'opération, son planning, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'opération, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du compte-rendu annuel à la collectivité locale. Ces adaptations feront l'objet d'avenants au contrat.

- Le montant de la participation prévue à l'article 15 (point 3) ci-dessus est défini en fonction du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 1 ci-dessus, ainsi que des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat.

Le Concédant s'engage à modifier le montant de cette participation pour tenir compte des évolutions qui affecteraient l'un de ces éléments et ayant des incidences sur les conditions de l'équilibre économique du contrat, que ces évolutions aient leur origine dans une demande spécifique du Concédant ou résultent d'une évolution des conditions économiques extérieures aux parties.

- Les parties s'engagent pour tenir compte de l'évolution des conditions économiques et techniques, à réexaminer les conditions financières de la Concession notamment dans les cas suivants :

- Mise en place de(s) période(s) de confinement de la population,
- Evolution éventuelle du cadre législatif et réglementaire,
- Modification substantielle, à la hausse ou à la baisse, du volume des droits à construire
- Réduction des recettes de cession, y compris les impacts financiers dus à des retards de commercialisation ou de crise du marché immobilier
- Non agrément d'un acquéreur dans le cadre d'une cession d'un terrain
- Modification du taux d'intérêt des emprunts
- Modification du programme des équipements publics ou de leurs conditions de financement
- Modification des conditions d'acquisition des Biens Immobiliers par rapport à celles prévues au bilan prévisionnel
- Et plus généralement, toutes autres sujétions d'exécution ou prescriptions de nature à modifier l'équilibre financier de la concession quelle qu'en soit la cause

Si un ou plusieurs des événements devaient se produire, les parties s'engagent à en examiner les conséquences afin d'adapter les clauses de la concession (programme de l'opération, planning, les modalités de réalisation, les conditions financières) au regard des évolutions constatées depuis le début de l'opération. L'Aménageur produira les justifications nécessaires. Sur cette base, le Concédant s'engage à étudier toute solution envisageable pour tenir compte des évolutions qui affecteraient l'un de ces éléments et ayant des incidences sur les conditions de l'équilibre économique du contrat, que ces évolutions aient leur origine dans une demande spécifique du Concédant ou résultent d'une évolution des conditions économiques extérieures aux parties.

ARTICLE 25. INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par le Concédant à l'Aménageur, comme toute somme due par l'Aménageur au Concédant, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts au taux d'intérêt légal majoré de deux points

PARTIE VI : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 28. MISE EN PLACE DU CONTRÔLE ANALOGUE

Le règlement de la SPL prévoit un certain nombre d'actions à mener et précise que chaque contrat fait l'objet d'un dispositif organisant le contrôle analogue de la Collectivité sur la SPL30. Dans l'objectif de la mise en œuvre de ce contrôle analogue, les parties conviennent de :

- La création d'organes de concertation entre l'Aménageur et le Concédant afin de garantir un pouvoir d'initiative, d'orientation et de maîtrise de la Collectivité sur le projet
- La mise en œuvre d'un travail partenarial continu sur des thématiques jugées stratégiques par les deux parties afin de garantir l'efficacité et l'efficacité de l'opération.

A ce titre :

- Il est institué un Comité technique pour l'opération objet de la présente concession en vue de permettre l'examen des dossiers relatifs à l'opération, sous l'autorité du Maire de Bagnols sur Cèze. Le Directeur Général Délégué met en place les moyens matériels et humains nécessaires pour assurer le traitement des dossiers du comité technique.

- Il est institué un comité de pilotage afin de suivre l'évolution du déroulement de l'activité de la SPL.

Composition du Comité Technique :

- Jean Yves Chapelet, Maire de Bagnols sur Cèze
- Philippe Berthomieu, Maire Adjoint délégué à l'urbanisme et aux travaux
- Justine Rouquairol, Conseillère municipale déléguée à la dynamisation commerciale
- Jérôme Talon, Directeur Général des Services
- Aurélien Chauvet, Directeur des Finances
- Charlotte Buhot, Chargée du suivi des Politiques publiques
- Clotilde Egraz, Chef de projet ACV
- Jérôme Ballard, Chef du service Aménagement urbain
- Philippe Pesenti, Chargé de mission bâtiments
- Vincent Delorme - Directeur Général Délégué de la SPL 30
- Cédric Bauvy - Responsable de l'opération - SPL 30

Attributions du Comité Technique :

Le Comité Technique se réunira selon la périodicité qu'il décidera lui-même de fixer. Le Comité Technique pourra être réuni, à chaque étape du déroulement de l'opération confiée à la SPL au choix du concédant ou du concessionnaire.

Le comité technique permet les échanges avec les services de la collectivité et traduit le contrôle de la collectivité sur le déroulé technique de l'opération. Ce comité, sous la direction du Maire de Bagnols-sur-Cèze, a notamment pour missions les tâches suivantes :

- Émettre des recommandations sur le déroulement technique des travaux de l'opération,
- Faire des demandes d'études particulières,
- Faire des diagnostics financiers de l'opération,
- Traiter des participations financières à l'opération,
- Valider les phases techniques des travaux de l'opération...

Les décisions du comité sont prises à la majorité de ses membres. Le comité peut inviter à ses séances toute personne qu'il jugera qualifiée. Ces invités n'ont pas voix délibérative.

Envoyé en préfecture le 24/04/2025

Reçu en préfecture le 24/04/2025

Publié le 24/04/2025

ID : 030-213000284-20250416-2025_04_43-DE

Envoyé en préfecture le 25/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le
ID : 030-213000284-20211012-2021_10_78-R

Le Comité de Pilotage

Composition du Comité de Pilotage :

- Jean Yves Chapellet, Maire de Bagnols sur Cèze
- Jérôme Talon, Directeur Général des Services
- Le Président Directeur Général de la SPL 30
- Vincent Delorme - Directeur Général Délégué de la SPL 30

Attributions du Comité de Pilotage :

Le Comité de Pilotage se réunira selon la périodicité qu'il décidera.

Afin de suivre l'évolution du déroulement de l'activité de la SPL, il est institué pour cette opération, un Comité de Pilotage. Ce comité, de par sa composition, incamera le contrôle structurel de la collectivité sur le suivi de l'opération engagée. Ce comité sera présidé par le Maire de Bagnols sur Cèze.

Ce comité veille à l'exécution optimale de la concession d'aménagement :

- En impulsant et suivant les actions stratégiques,
- En prenant toute décision nécessaire à la bonne exécution de la concession, sur la base des bilans d'étapes présentés à chaque réunion par la SPL30 (bilans identifiant les difficultés éventuelles ainsi que les modalités prévisionnelles de réalisation à venir),
- En contrôlant et validant les phases prévues à l'annexe 4,
- En analysant le Compte Rendu Financier et d'Activités établi par le concessionnaire en application de l'article L300-5 du code de l'urbanisme, et en prenant toute décision utile sur la base de ce compte rendu.

Les décisions du comité sont prises à la majorité de ses membres, son président a voix prépondérante. Le comité peut inviter à ses séances toute personne qu'il jugera qualifiée. Ces invités n'ont pas voix délibérative.

Le Directeur Général Délégué de la SPL30 présentera le travail de ce comité au Conseil d'Administration une fois par an.

ARTICLE 29. INTERPRÉTATION

Toutes les créances et les dettes nées du présent contrat forment les articles d'un seul et même compte et se compensent réciproquement.

En cas de nullité d'une clause des présentes, sauf application des dispositions d'ordre public figurant à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, ou si l'anéantissement de ladite clause ruinerait l'équilibre voulu par les parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat.

ARTICLE 30. DÉSIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT

Pour l'exécution de la présente convention, le Concedant désigne son Maire, avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord du Concedant sur les acquisitions, sur les avant-projets et sur les remises d'ouvrage qui la concernent et pour donner son accord sur les attributions des terrains. Le Concedant pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

ARTICLE 31. RÈGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre la Collectivité et l'Aménageur au titre de l'exécution de la présente concession d'aménagement est de la compétence du Tribunal Administratif de Nîmes. Cependant et préalablement à toute saisine dudit Tribunal, les parties ont obligation d'engager une voie amiable, par voie de conciliation.

Concession d'Aménagement Ilôt Carcalxent - Commune de Bagnols sur Cèze - SPL 30

29/30

Fait à Bagnols sur Cèze
Le 14 octobre 2021.
En quatre exemplaires originaux

Pour L'Aménageur
No
Son Président Directeur Général

SPL 30
442 rue Georges Bossa
30035 NIMES Cedex 1
Tél 04 66 35 23 40
RCS Nîmes 610 787 761

Pour la Collectivité concédante

Le Maire :

J.Y. CHAPELLET
Maire de Bagnols sur Cèze

Pièces annexées

Annexe 1 : Périmètre de l'opération

Annexe 2 : Programme des équipements publics

Annexe 3 : Bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnel

Annexe 4 : Planning prévisionnel

Concession d'Aménagement Ilôt Carcalxent - Commune de Bagnols sur Cèze - SPL 30

30/30

CR SIMU OPERATION SIMULATION

Ligne	Description	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374	2375	2376	2377	2378	2379	2380	2381	2382	2383	2384	2385	2386	2387	2388	2389	2390	2391	2392	2393	2394	2395	2396	2397	2398	2399	2400	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410	2411	2412	2413	2414	2415	2416	2417	2418	2419	2420	2421	2422	2423	2424	2425	2426	2427	2428	2429	2430	2431	2432	2433	2434	2435	2436	2437	2438	2439	2440	2441	2442	2443	2444	2445	2446	2447	2448	2449	2450	2451	2452	2453	2454	2455	2456	2457	2458	2459	2460	2461	2462	2463	2464	2465	2466	2467	2468	2469	2470	2471	2472	2473	2474	2475	2476	2477	2478	2479	2480	2481	2482	2483	2484	2485	2486	2487	2488	2489	2490	2491	2492	2493	2494	2495	2496	2497	2498	2499	2500	2501	2502	2503	2504	2505	2506	2507	2508	2509	2510	2511	2512	2513	2514	2515	2516	2517	2518	2519	2520	2521	2522	2523	2524	2525	2526	2527	2528	2529	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587	2588	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595	2596	2597	2598	2599	2600	2601	2602	2603	2604	2605	2606	2607	2608	2609	2610	2611	2612	2613	2614	2615	2616	2617	2618	2619	2620	2621	2622	2623	2624	2625	2626	2627	2628	2629	2630	2631	2632	2633	2634	2635	2636	2637	2638	2639	2640	2641	2642	2643	2644	2645	2646	2647	2648	2649	2650	2651	2652	2653	2654	2655	2656	2657	2658	2659	2660	2661	2662	2663	2664	2665	2666	2667	2668	2669	2670	2671	2672	2673	2674	2675	2676	2677	2678	2679	2680	2681	2682	2683	2684	2685	2686	2687	2688	2689	2690	2691	2692	2693	2694	2695	2696	2697	2698	2699	2700	2701	2702	2703	2704	2705	2706	2707	2708	2709	2710	2711	2712	2713	2714	2715	2716	2717	2718	2719	2720	2721	2722	2723	2724	2725	2726	2727	2728	2729	2730	2731	2732	2733	2734	2735	2736	2737	2738	2739	2740	2741	2742	2743	2744	2745	2746	2747	2748	2749	2750	2751	2752	2753	2754	2755	2756	2757	2758	2759	2760	2761	2762	2763	2764	2765	2766	2767	2768	2769	2770	2771	2772	2773	2774	2775	2776	2777	2778	2779	2780	2781	2782	2783	2784	2785	2786	2787	2788	2789	2790	2791	2792	2793	2794	2795	2796	2797	2798	2799	2800	2801	2802	2803	2804	2805	2806	2807	2808	2809	2810	2811	2812	2813	2814	2815	2816	2817	2818	2819	2820	2821	2822	2823	2824	2825	2826	2827	2828	2829	2830	2831	2832	2833	2834	2835	2836	2837	2838	2839	2840	2841	2842	2843	2844	2845	2846	2847	2848	2849	2850	2851	2852	2853	2854	2855	2856	2857	2858	2859	2860	2861	2862	2863	2864	2865	2866	2867	2868	2869	2870	2871	2872	2873	2874	2875	2876	2877	2878	2879	2880	2881	2882	2883	2884	2885	2886	2887	2888	2889	2890	2891	2892	2893	2894	2895	2896	2897	2898	2899	2900	2901	2902	2903	2904	2905	2906	2907	2908	2909	2910	2911	2912	2913	2914	2915	2916	2917	2918	2919	2920	2921	2922	2923	2924	2925	2926	2927	2928	2929	2930	2931	2932	2933	2934	2935	2936	2937	2938	2939	2940	2941	2942	2943	2944	2945	2946	2947	2948	2949	2950	2951	2952	2953	2954	2955	2956	2957	2958	2959	2960	2961	2962	2963	2964	2965	2966	2967	2968	2969	2970	2971	2972	2973	2974	2975	2976	2977	2978	2979	2980	2981	2982	2983	2984	2985	2986	2987	2988	2989	2990	2991	2992	2993	2994	2995	2996	2997	2998	2999	3000	3001	3002	3003	3004	3005	3006	3007	3008	3009	3010	3011	3012	3013	3014	3015	3016	3017	3018	3019	3020	3021	3022	3023	3024	3025	3026	3027	3028	3029	3030	3031	3032	3033	3034	3035	3036	3037	3038	3039	3040	3041	3042	3043	3044	3045	3046	3047	3048	3049	3050	3051	3052	3053	3054	3055	3056	3057	3058	3059	3060	3061	3062	3063	3064	3065	3066	3067	3068	3069	3070	3071	3072	3073	3074	3075	3076	3077	3078	3079	3080	3081	3082	3083	3084	3085	3086	3087	3088	3089	3090	3091	3092	3093	3094	3095	3096	3097	3098	3099	3100	3101	3102	3103	3104	3105	3106	3107	3108	3109	3110	3111	3112	3113	3114	3115	3116	3117	3118	3119	3120	3121	3122	3123	3124
-------	-------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Envoyé en préfecture le 25/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le 
ID : 030-213009284-20211012-2021_10_784R

Envoyé en préfecture le 28/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le 
ID : 030-21300284-20210112-2021_10_79-AR

Envoyé en préfecture le 26/04/2022
Reçu en préfecture le 26/04/2022
Affiché le 
ID : 930-213009284-20211012-2021_10_79-AR

* Participation du concédant - résultat d'opération

le laire
-4-CHAPELET