

ÎLOT CARCAIXENT :

AVENANT n°1 - CONCESSION D'AMENAGEMENT



Entre

La **Ville de Bagnols sur Cèze**,agissant en vertu d'une délibération de son conseil municipal en date du ...,

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 1 053 800 €, 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 Vincent DELORME, en qualité de Directeur Général

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

D'autre part.

SOMMAIRE

ARTICLE 1.	MODIFICATION DE L'ARTICLE 2.....	5
ARTICLE 2.	MODIFICATION DE L'ARTICLE 19.....	5
ARTICLE 3.	PORTEE DE L'AVENANT	6
ARTICLE 4.	PRISE D'EFFET DE L'AVENANT	6

PROJET

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

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 avec une capacité constructive importante.

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

C'est en sens que la Ville de Bagnols sur Cèze, a décidé, par délibération de son conseil municipal en date du 12 octobre 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.

Dans le cadre du traité de concession, le Concédant est chargé de commercialiser deux macrolots « A » et « C ». Le contexte de commercialisation étant complexe, la commune a souhaité confier un complément de mission à l'Aménageur. Par ailleurs, pour la mission de commercialisation, l'article 19.2.3 de la convention définit l'imputation des charges de l'aménageur dans le cadre de sa mission de commercialisation. Néanmoins, les modalités de l'imputation n'ont pas été définies, le présent avenant a donc pour objet de les fixer et de prévoir un forfait de rémunération pour le complément de mission.

Et enfin, cet avenant a également pour objet de fixer le montant de la participation d'équilibre et l'échéancier de versement pour tenir compte de la baisse des recettes de commercialisation liée la dégradation de la conjoncture économique.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1.**MODIFICATION**

2) Programme de l'opération, la rédaction est modifiée comme suit : « cette opération dit permettre notamment :

- Réalisation de logement en accession
- Réalisation d'un Résidence Séniors
- Réalisation de commerces et services
- Réalisation de locaux tertiaires »

ARTICLE 2.**MODIFICATION DE L'ARTICLE 2**

Le point 10 de l'article 2 est complété comme suit

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.

Procéder à la vérification de l'intégration des orientations de la commune dans l'ensemble des projets des acquéreurs et les accompagner dans leurs démarches jusqu'à l'aboutissement de celles-ci (vérification des projets au regard des règles notamment d'urbanisme, accompagnement auprès des ABF, de la DDTM ... , gestion des interfaces entre les macro-lots...).

ARTICLE 3.**MODIFICATION DE L'ARTICLE 15**

L'article 15 . 3 est modifié et complété comme suit

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 :

- 130 000 € HT (TVA due en sus) affectée 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 FCTVA en application de l'article L.1615-11 du code général des collectivités territoriales
- 193 068 € au titre d'une participation d'équilibre **pour le financement des dépenses et actions non affectables aux équipements publics dont une partie ne peut être couverte par le prix des cessions.**
 - La participation en numéraire affecté aux financements des équipements publics fera l'objet d'un versement unique au démarrage de l'opération tels que définis au bilan prévisionnel joint en annexe 3 de la concession.
 - La participation d'équilibre sera versée par le biais d'une participation financière ; cette participation en numéraire fera l'objet d'un versement unique au plus tard à l'échéance de la concession.

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.

ARTICLE 4.**MODIFICATION DE L'ARTICLE 19**

L'article 19.2 alinéa 3 est complété comme suit :

Pour les tâches de commercialisation prévues à l'article 2 (point 10), 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. **L'imputation s'effectuera selon l'échéancier suivant :**

- **70% à la signature de l'avant-contrat**

- 30% à la signature de l'acte authentique

En cas de non réalisation définitive de la cession ou autre pour une cause non imputable au concessionnaire, l'acompte de 70% perçu à la signature de l'avant-contrat, restera acquis au concessionnaire au regard des diligences effectuées.

Un montant forfaitaire de 60 000 € HT au titre des nouvelles missions développées à l'article 2.10 tel qu'indiqué ci-avant imputable

- 70% à la signature de l'avant-contrat
- 30% à la signature de l'acte authentique

En cas de non réalisation définitive de la cession ou autre pour une cause non imputable au concessionnaire, l'acompte de 70% perçu à la signature de l'avant-contrat, restera acquis au concessionnaire au regard des diligences effectuées.

ARTICLE 5. PORTÉE DE L'AVENANT

Toutes les autres dispositions de la concession d'aménagement non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées et continuent de produire leur plein effet.

ARTICLE 6. PRISE D'EFFET DE L'AVENANT

Le présent avenant sera rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Il sera notifié par la ville au concessionnaire en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat.

Fait à Bagnols sur Cèze

Le

En deux exemplaires originaux

Pour L'Aménageur

Son Directeur Général Délégué

Vincent DELORME

Pour la Collectivité concédante

Le Maire

CR 1068 BAGNOLS SUR CEZE-Ilot Carcaixen
Concession - Régulé HT - Arrêté au 31/12/2024

Envoyé en préfecture le 02/10/2025

Reçu en préfecture le 02/10/2025 à 17:49

Publié le 02/10/2025

ID : 030-213000284-20250924-2025_09_109-DE d'ric

Chiffres en €

Intitulé	Bilan	Engagements		2023	2024	2025	2026	Au delà	Bilan
	En cours	Engagé	Reste	Année	Année	Année	Année		Nouveau
RESULTAT D'EXPLOITATION	97 406	-1 168 053	321 298	-1 398 903	-368 306	402 117	1 090 320	15	3 101
DEPENSES	2 795 804	2 299 556	187 333	1 615 587	385 875	106 514	384 680		2 603 418
A10 ETUDES PREALABLES	44 000	51 651	1 583	26 974		10 157			60 225
A1001 Etudes société (rachat concession)									
A1002 Géomètres - Relevés topographiques									
A1003 Etudes de sols									
A1004 Fouilles, redevance archéologique									
A1005 Etudes de Marché									
A1006 Etudes faisabilité/programmation									
A1007 Dossier ZAC ou PA									
A1008 Expertises et suivi environnemental									
A1009 Etudes hydrauliques (dossier loi sur l'eau hors									
A1010 Adaptations documents urbanismes									
A1011 Etudes concessionnaires									
A1012 Autres études techniques	4 000	12 986		3 447		10 157			23 143
A1014 Montage DUP									
A1015 Etudes de pollution									
A1016 Etudes acoustiques ou qualité de l'air									
A1019 Diagnostics préalables agricoles									
A1020 Concertation communication									
A1021 Expertises juridiques									
A1050 divers et imprévus	40 000	38 665	1 583	23 527					37 082
A12 FONCIER	1 064 333	1 019 293	46 913	922 080					972 380
A1201 Acquisitions terrains	907 800	905 000		855 000					905 000
I200a Foncier Communal		405 000		405 000					405 000
I200b Foncier Intermarché		500 000		450 000					500 000
I200c Foncier HdG									
A1202 Frais de notaires et sur acquis.	63 490	21 250		20 950					21 250
A1203 Indemnités sur acquisition									
A1204 Commission									
A1206 Impôts fonciers	93 043	93 043	46 913	46 130					46 130
A1209 Acquisition terrains compensations									
A1210 Loyer terrain de compensation									
A1250 Divers et imprévus									
A13 FONDS DE CONCOURS									
A1301 Fonds de concours versés									
A14 TRAVAUX	1 334 000	980 194	54 286	605 739	316 496		195 325		1 121 233
A1401 Travaux Dem ph 1									
A1402 Travaux Dem ph 2	550 000	464 079	49 668	267 377	147 033		44 625		459 036
A1403 Travaux T3	472 000	480 068	2 568	318 885	158 615				477 500
A1404 Travaux concessionnaires	80 000	25 417		19 477	2 268		10 000		35 417
A1405 Travaux extérieurs	200 000						125 000		125 000
A1406 Travaux entretien(espace vert...)									
A1412 Travaux de compensation envi. Ou agri									
A1450 Divers et imprévus	32 000	10 630	2 050		8 580		15 700		24 280
A15 HONORAIRES	75 990	65 367	24 315	10 154	11 308	18 393	18 393		77 836
A1501 Maîtrise d'œuvre démolition	30 000	27 757	4 417	7 800	8 228	18 393	18 393		60 125
A1504 C.S.P.S.	5 990	5 080		1 520	3 080				5 080
A1508 Architecte conseil ZAC (mission validation PC)	40 000	32 530	19 898	833					12 632
A1509 Géomètres (phases travaux)									
A1510 Contrôle Technique									
A1511 BET Hydraulique									
A1517 Etudes de sol(phase réalisation)									
A1518 Dossier ZAC ou PA(phase réalisation)									
A1519 Expertises et suivi environnemental(phase									
A1520 Adaptation doc urba(phase réalisation)									
A1521 Etudes concessionnaires(phase réalisation)									
A1522 Concertation, communicationphase									
A1523 Expertise juridique(phase réalisation)									
A1550 Divers et imprévus									
A17 REMUNERATIONS	201 182	109 184	27 175	21 248	46 657	15 133	144 520		241 662
A1701 Rémunération sur dépenses	37 161	26 068	81	1 241	24 661	596	5 343		31 926
A1702 Rémunération sur recettes	54 599						51 660		51 660
A1703 Rémunération sur acquisition									
A1704 Rémunération financière	42 422	24 116	93	11 007	12 996	5 537	10 517		40 077
A1705 Rémunération de clôture	8 000						8 000		8 000
A1706 Rémunération de pilotage	59 000	59 000	27 000	9 000	9 000	9 000	69 000		110 000
A1707 rémunération PLU									
A1712 Rémunération DUP									
A1750 Divers et imprévus									
A18 FRAIS DIVERS	13 980	1 803	427	1 376					1 376
A1801 Publicité, tirages	1 000	845		845					845
A1802 Assurances	11 980	105		105					105
A1803 Huissiers	1 000	854	427	427					427
A1804 Frais de commercialisation									
A1850 Divers et imprévus									
A19 FRAIS FINANCIERS	62 319	72 065	32 635	28 016	11 413	62 832	26 443		128 705
A1901 Frais financiers sur court terme	2 319	20 465	20 278		185	57 387	26 443		84 016
A1902 Frais financiers sur emprunts	60 000	51 600	12 357	28 016	11 228	5 445			44 689
EMPRUNT 1		51 600	12 357	28 016	11 228	5 445			44 689
A1904 Parts sociales									
A1950 Divers et imprévus									
RECETTES	2 893 210	1 131 503	508 631	216 684	17 568	508 631	1 475 000	15	2 606 519
A30 VENTES ET LOCATIONS	1 779 970						1 230 000		1 230 000
A3000 Loyers									
A3001 Récupérations charges locatives									
A3010 Ventes de bâtiments									
A3020 Ventes de terrains et droits T1	1 260 000						1 230 000		1 230 000
A3021 Vente de terrains et droits T2	220 000								
A3022 Vente terrains et droits T3	299 970								
A3023 Vente terrain bailleur									
A3030 Ventes aux concédant									
A40 PARTICIPATIONS, SUBVENTIONS ET	1 113 240	1 113 240	508 631	215 989		508 631	245 000		1 358 240
A4000 Participations concédant	78 068	78 068					245 000		323 068
A4010 Autres Participation									
A4020 Subventions	1 035 172	1 035 172	508 631	215 989		508 631			1 035 172
A50 AUTRES PRODUITS		18 263		695	17 568			15	18 279
A5000 Produits financiers		18 263		695	17 568			15	18 279
A5010 Remboursements divers									
A5050 Produits divers									
A5060 Pénalités									
FINANCEMENT			-550 000	1 100 000	-550 000	-550 000			

CR 1068 BAGNOLS SUR CEZE-Ilot Carcaixen
Concession - Régulé HT - Arrêté au 31/12/2024

Envoyé en préfecture le 02/10/2025
Reçu en préfecture le 02/10/2025 à 17:49
Publié le 02/10/2025
ID : 030-213000284-20250924-2025_09_109-DE d'ic

		Bilan	Engagements		2023	2024	2025	2026		Bilan
Intitulé		En cours	Engagé	Reste	Année	Année	Année	Année	Au delà	Nouveau
	AMORTISSEMENTS	1 100 000	1 100 000	550 000		550 000	550 000			1 100 000
A60	EMPRUNTS	1 100 000	1 100 000	550 000		550 000	550 000			1 100 000
A6000	Emprunts amortissements	1 100 000	1 100 000	550 000		550 000	550 000			1 100 000
	EMPRUNT 1		1 100 000	550 000		550 000	550 000			1 100 000
A61	AVANCES									
A6100	Avances Etat remboursements									
A6200	Avances collectivité remboursements									
A6300	Avances Société remboursements									
A6400	Avances autres opérations remboursements									
A6500	Avances autres remboursements									
A8000	TVA sur Dépenses									
	MOBILISATIONS	1 100 000	1 100 000		1 100 000					1 100 000
A70	EMPRUNTS	1 100 000	1 100 000		1 100 000					1 100 000
A7000	Emprunts encaissements	1 100 000	1 100 000		1 100 000					1 100 000
	EMPRUNT 1		1 100 000		1 100 000					1 100 000
A71	AVANCES									
A7100	Avances Etat encaissements									
A7200	Avances collectivité encaissements									
A7300	Avances Société encaissements									
A7400	Avances autres opérations encaissements									
A80	TVA									
A8500	TVA sur Recettes									
	TRESORERIE				-141 279	-946 326	-1 087 234	3 085	3 101	3 101