Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

SPL30

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

Nîmes, le 01 MARS 2026

OPERATION : SPL30-068
« Concession Ilot Carcaixent à Bagnols sur Cèze »
Compte rendu Annuel à la Collectivité
au 31 décembre 2025

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 2025.

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 vous

Vincent DELORME

Directeur Général

P.J. 1 exemplaire du CRAC

COMPTE RENDU A LA COLLECTIVITE AU 31/12/2025

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

N°SPL30-1068

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

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 ».

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

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 26

ETAT FINANCIER 28

BILAN PREVISIONNEL 29

CONCESSION 30

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

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 3e 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.

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

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 maitrise 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, …)

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

CONSTAT D'AVANCEMENT

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

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 a 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.

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

- **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

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

- **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).

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

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.

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

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

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

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, répartit 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, répartit 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, répartit 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.

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

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.

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

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

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

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 €
12/12/2025	LC2025.041	LE JARDINIER DE GAIA	Désherbage ambroisie + débroussaillage	1 145,00 €

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

1.4 – ACQUISITIONS FONCIERES

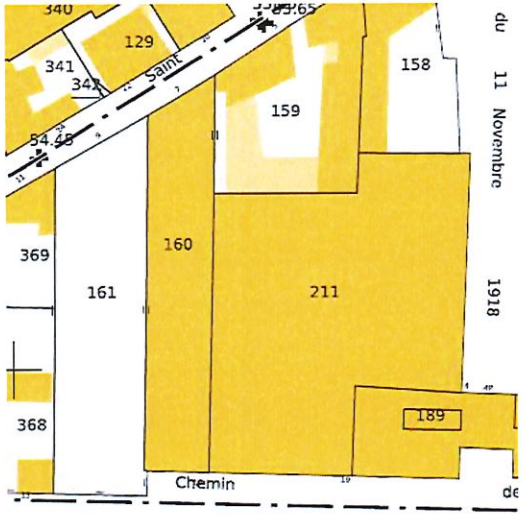
1.4.1 - Suivi des acquisitions

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

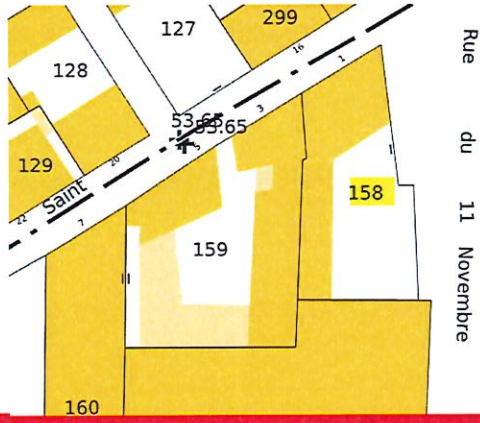


Le 18 octobre 2023, deux maisons à usage d'habitation ont été acquises par la SPL30 à La Commune de Bagnols Sur Cèze, par acte authentique, pour un montant de 405 000,00€.

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



Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

1.5 – COMMERCIALISATION

1.5.1 - État des cessions au 31/12/2025

Un compromis de vente a été signé le 24 juillet 2025 entre la SPL30 et la société PIERREVAL Promotion. Ce compromis porte sur les 3 lots A, B, et C. pour un montant de 1 260 000 € HT, et pour la réalisation du programme suivant :

LOT A présentant une superficie de 1.084 m², réalisation de 1.437 m² Logement libre
LOT B présentant une superficie de 1.088 m², réalisation de 1.779 m² au total composé de 155 m² Commerce / 472m² Tertiaire / 1.116m² LLS
LOT C présentant une superficie de 3.046 m² - réalisation de 4.716 m² au total composé de 435 m² Commerce, maison de santé / 2.511m² LLS / 1.690m² Résidence séniors dont salle commune

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-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



Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

- 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	

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

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)

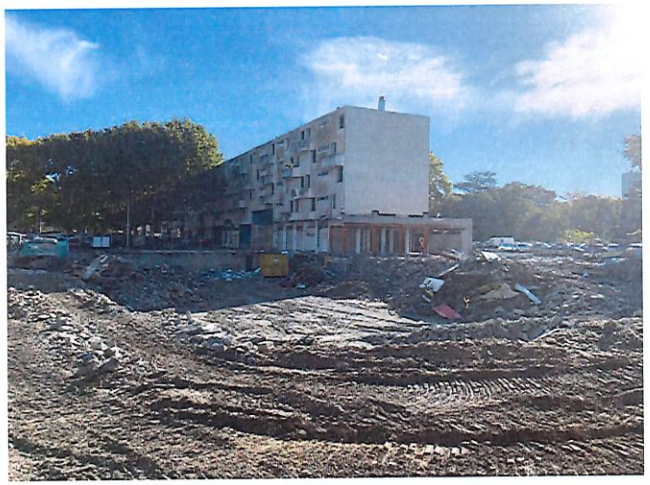


Photo novembre 2023

Le chantier s'est déroulé dans un délai conforme aux estimations. Néanmoins, d'importants surcouts sont survenus sur le poste désamiantage. Si ces surcouts 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

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

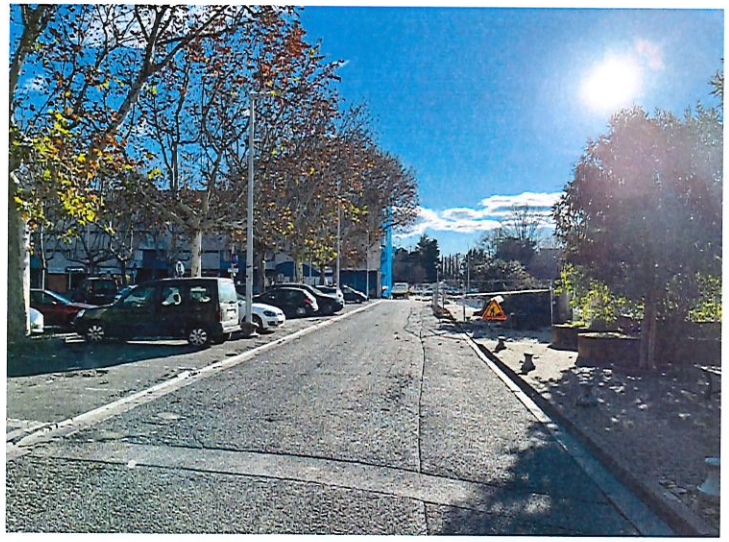


Photo 20 décembre 2023

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 bâtiment 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).

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

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 aout 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 cout de construction et hause des taux d'intérêts), elle dénote, avant tout, d'une stratégie interne et nationale du groupe DUVAL Immobilier.

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

En 2025

1 - Travaux

Aucun travail significatif n'a été entrepris. Seuls des travaux d'entretien courant de la parcelle ont été engagés (débroussaillage).

2 – Cessions et déroulement de l'opération

Le fond friche a été obtenu en toute fin d'année 2024 (versement du solde)

Un second AMI a été engagé en janvier 2025 à la suite de la défaillance du précédent promoteur. Deux offres ont été reçues, la première portée par la société ADIM et la seconde par la société PIERREVAL. Après analyse des projets, négociations avec les candidats, l'offre de la société PIERREVAL a été retenue.

Cette dernière présentait notamment une offre de charge foncière largement supérieure à sa concurrente et une programmation en accord avec les attendus de la Commune et de son concessionnaire.

LOT A présentant une superficie de 1.084 m², réalisation de 1.437 m² Logement libre
LOT B présentant une superficie de 1.088 m², réalisation de 1.779 m² au total composé de 155 m² Commerce / 472m² Tertiaire / 1.116m² LLS
LOT C présentant une superficie de 3.046 m² - réalisation de 4.716 m² au total composé de 435 m² Commerce, maison de santé / 2.511m² LLS / 1.690m² Résidence séniors dont salle commune

Cette proposition respecte en effet le programme et l'attendu de mixité souhaité par la Commune de Bagnols sur Cèze. Ce choix a été proposé lors du Comité de pilotage du 26 mai 2025.

Un compromis de vente a été signé le 24 juillet 2025 entre la SPL30 et la société PIERREVAL Promotion. Ce compromis porte sur les 3 lots A, B, et C. pour un montant de 1 260 000 € HT.

Une Permis de Construire et un Permis d'Aménager modificatifs ont été déposés conjointement par PIERREVAL Promotion et la SPL30 fin juillet 2025. Ils étaient encore en cours d'instruction fin décembre 2025 (arrêtés attendus pour début 2026). De nombreux point ont dû être réalisé lors de l'instruction de ces autorisations entre la SPL30 et le promoteur mais également avec le Service Instructeur de la Commune ainsi qu'avec les ABF. Une convention de stationnement a notamment dû être négociée entre PIERREVAL et la Commune pour la mise à disposition d'emplacement existant au profit du projet (convention mise au point avec l'appui de la SPL30).

Parallèlement, et sur la base des nouveaux terme financiers actés dans le compromis, un avenant à la concession a été signé entre la Commune de Bagnols sur Cèze et la SPL30 pour acter des points suivants :

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

- Confier des missions complémentaires à la SPL30 :
    - 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 règle notamment d'urbanisme, accompagnement auprès des
    - ABF, de la DDTM … , gestion des interfaces entre les macro-lots…).

  Un montant forfaitaire de 60 000 € HT au titre de ces nouvelles missions est attribué à la SPL 30 et imputable à la concession suivant cet échéancier :
    - 70% à la signature de l'avant-contrat
    - 30% à la signature de l'acte authentique

- Modification de la participation de la Commune au cout de l'opération. Initialement celle-ci était prévu à 78 K€, celle-ci a finalement été portée à :
    - 130 000 € HT au titre du financement des équipements
    - 193 068 € HT au titre de la participation d'équilibre

  En effet bien qu'intéressante, l'offre de PIERREVAL Immobilier est légèrement inférieure à l'offre initialement attendue. La dégradation du marché immobilier explique cette baisse de charge foncière.

- Modification de la prise de rémunération de la SPL30 pour les tâches de commercialisation
    - 70% à la signature de l'avant-contrat
    - 30% à la signature de l'acte authentique

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

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 323 068
  - 130 000 € au titre de la participation aux équipements
  - 193 068 € au titre de la participation aux équilibres
- Il est précisé que, sur ces montants, 78 068 € ont été versés en 2021. Les prochains versements prévisionnels sont échelonnés ainsi :
  - 2026 : 20 000 € (au titre de l'équilibre)
  - 2027 : 86 534 € (au titre de l'équilibre)
  - 2028 : 86 534 € (au titre de l'équilibre) + 51 932 € au titre de la participation aux équipements
- Le déficit d'opération estimé à 1 035 172€ est compensé par la subvention « fond friche »
- Vente des lots A, B et C à une équipe de promotion pour la réalisation d'un RSS de commerces et de logements, charge foncière fixée à 1 260 000 €

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

Emprunts :

1er 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 :

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

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.

2ème emprunt / Ligne de trésorerie

La situation à la date du 31 décembre 2025 fait apparaître un solde de trésorerie de l'opération de – 1 166 578,14€ HT.

Pour la SPL30
Le 02/03/26

Directeur Général
Vincent DELORME

Pour la Collectivité
Le

Monsieur le Maire,
Jean-Yves CHAPELET

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

ETAT FINANCIER

segard

Etat arrêté au 31/12/2025

1068 BAGNOLS SUR CEZE-Ilot Carcaixent

Intitulé	Engagé HT	Règlements Date	Réglé HT	Réglé TVA	Réglé TTC
1 DEPENSES	**2 527 435.43**		**2 163 362.72**	**201 748.28**	**2 365 111.00**
A10 ETUDES PREALABLES	**51 650.50**		**51 340.50**	**6 668.10**	**58 008.60**
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 -	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 -	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	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	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	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	38 664.50		38 354.50	4 070.90	42 425.40
23-01269 COMMISSION AGENCE ACQUISITION FONCIERE	18 000.00		18 000.00		18 000.00
23-01269 COMMISSION AGENCE ACQUISITION FONCIERE	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
LC2023.028 LC2023.028 DIAG PLOMB-BAT CHAVE - BUREAU VERITAS			1 282.00	256.40	1 538
003043 LC2023.028 DIAG PLOMB-BAT CHAVE		31/08/2023	1 282.00	256.40	1 538
23-01446 ETAT DES RISQUES ET POLLUTION	37.50		37.50	7.50	45
23-01446 ETAT DES RISQUES ET POLLUTION - PREVENTIMMO(septeo	37.50		37.50	7.50	45
002983 ETAT DES RISQUES ET POLLUTION		27/11/2023	25.00	5.00	30
005011 ETAT DES RISQUES ET POLLUTION		24/10/2025	12.50	2.50	15
24-01559 BORNAGE CONTRADICTOIRE AMIABLE	1 570.00		1 260.00	252.00	1 512
24-01559 BORNAGE CONTRADICTOIRE AMIABLE - BBASS SARL	1 570.00		1 260.00	252.00	1 512
005103 BORNAGE CONTRADICTOIRE AMIABLE SAUF BORNE OGE		25/11/2025	1 260.00	252.00	1 512
LC2021.059 LC2021.059 PERSPECTIVE PROJET + MAQUETTE + RENDU	3 350.00		3 350.00	670.00	4 020
LC2021.059 LC2021.059 PERSPECTIVE PROJET + MAQUETTE + RENDU	3 350.00		3 350.00	670.00	4 020
001528 PERSPECTIVE PROJET + MAQUETTE + RENDU PHOTO		24/12/2021	3 350.00	670.00	4 020

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

segard

1068 BAGNOLS SUR CEZE-Ilot Carcaixent

Etat arrêté au 31/12/2025

Intitulé	Engagé HT	Règlements			
		Date	Réglé HT	Réglé TVA	Réglé TTC
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	755.00		755.00	151.00	906.00
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	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	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	1 282.00				
A12 FONCIER	**975 379.56**		**973 571.56**		**973 571.56**
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	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	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	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	49 129.56		47 321.56		47 321.56
23-01263 PRORATA TAXE FONCIERE MOUSQUETAIRES 2023	46 129.56		46 129.56		46 129.56
23-01263 PRORATA TAXE FONCIERE MOUSQUETAIRES 2023 - FRANCOIS	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	3 000.00		1 192.00		1 192.00
24-01680 TAXE FONCIERE - DDFIP TARN	3 000.00		1 192.00		1 192.00

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

segard

1068 BAGNOLS SUR CEZE-Ilot Carcaixent

Etat arrêté au 31/12/2025

Intitulé	Engagé HT	Règlements			
		Date	Réglé HT	Réglé TVA	Réglé TTC
005088 TAXE FONCIERE		27/10/2025	1 192.00		1 192.00
A14 TRAVAUX	**969 656.69**		**927 957.63**	**185 591.53**	**1 113 549.16**
A1402 Travaux désamiantage	460 464.80		414 410.93	82 882.19	497 293.12
1068-11 M1068-11 MARCHE DESAMIANTAGE-DECONSTRUCTION	460 464.80		414 410.93	82 882.19	497 293.12
1068-11 M1068-11 MARCHE DESAMIANTAGE-DECONSTRUCTION - GPT	460 464.80		414 410.93	82 882.19	497 293.12
003275 M1068-11 MARCHE DESAMIANTAGE-DECONSTRUCTION		22/12/2023	186 335.80	37 267.16	223 602.96
003340 M1068-11 MARCHE DESAMIANTAGE-DECONSTRUCTION		22/12/2023	81 041.69	16 208.34	97 250.03
003469 M1068-11 MARCHE DESAMIANTAGE-DECONSTRUCTION		23/02/2024	62 428.63	12 485.73	74 914.36
003629 M1068-11 MARCHE DESAMIANTAGE-DECONSTRUCTION		26/03/2024	62 521.81	12 504.36	75 026.17
004347 M1068-11 MARCHE DESAMIANTAGE-DECONSTRUCTION		25/11/2024	22 083.00	4 416.60	26 499.60
A1403 Travaux déconstruction	472 000.00		477 499.81	95 499.96	572 999.77
1068-11 M1068-11 MARCHE DESAMIANTAGE-DECONSTRUCTION	472 000.00		477 499.81	95 499.96	572 999.77
1068-11 M1068-11 MARCHE DESAMIANTAGE-DECONSTRUCTION -	4 150.00		3 300.00		3 300.00
003340 M1068-11 MARCHE DESAMIANTAGE-DECONSTRUCTION		22/12/2023	3 300.00		3 300.00
1068-11 M1068-11 MARCHE DESAMIANTAGE-DECONSTRUCTION - GPT	454 133.00		460 482.81	95 499.96	555 982.77
003157 M1068-11 MARCHE DESAMIANTAGE-DECONSTRUCTION		25/10/2023	61 512.81	12 302.56	73 815.37
003253 M1068-11 MARCHE DESAMIANTAGE-DECONSTRUCTION		22/12/2023	122 296.30	24 459.26	146 755.56
003254 M1068-11 MARCHE DESAMIANTAGE-DECONSTRUCTION		22/12/2023	55 834.10	11 166.82	67 000.92
003275 M1068-11 MARCHE DESAMIANTAGE-DECONSTRUCTION		22/12/2023	51 605.56	10 321.11	61 926.67
003340 M1068-11 MARCHE DESAMIANTAGE-DECONSTRUCTION		22/12/2023	24 336.12	5 527.22	29 863.34
003464 M1068-11 MARCHE DESAMIANTAGE-DECONSTRUCTION		23/02/2024	67 440.38	13 488.08	80 928.46
003469 M1068-11 MARCHE DESAMIANTAGE-DECONSTRUCTION		23/02/2024	11 445.93	5 032.59	16 478.52
003629 M1068-11 MARCHE DESAMIANTAGE-DECONSTRUCTION		26/03/2024	66 011.61	13 202.32	79 213.93
1068-11 M1068-11 MARCHE DESAMIANTAGE-DECONSTRUCTION - SOMEC	13 717.00		13 717.00		13 717.00
003469 M1068-11 MARCHE DESAMIANTAGE-DECONSTRUCTION		23/02/2024	13 717.00		13 717.00
A1404 Travaux viabilisation	25 416.89		25 416.89	5 083.38	30 500.
22-01097 devis TT-30200-20220912-0098	321.00		321.00	64.20	385
22-01097 devis TT-30200-20220912-0098 - ORANGE	321.00		321.00	64.20	385
003007 devis TT-30200-20220912-0098		31/08/2023	321.00	64.20	385
23-01390 ETUDE + DEPOSE EQUIPEMENTS ET CABLES	642.43		642.43	128.49	770
23-01390 ETUDE + DEPOSE EQUIPEMENTS ET CABLES - ORANGE	642.43		642.43	128.49	770
003016 ETUDE + DEPOSE EQUIPEMENTS ET CABLES		31/08/2023	642.43	128.49	770
CITEOS Devis CITEOS- Eclairage public	840.00		840.00	168.00	1 008
CITEOS Devis CITEOS- Eclairage public - GIORGI SAS	840.00		840.00	168.00	1 008
003155 Devis CITEOS- Eclairage public		25/10/2023	840.00	168.00	1 008
GRDF M1068 - GRDF Abandon branchements individuels	7 344.76		7 344.76	1 468.95	8 813
GRDF M1068 - GRDF Abandon branchements individuels - GRDF	7 344.76		7 344.76	1 468.95	8 813
22-09982 M1068 - GRDF Abandon branchements individuels		25/10/2022	3 672.38	734.48	4 406

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

segard

1068 BAGNOLS SUR CEZE-Ilot Carcaixent

Etat arrêté au 31/12/2025

Intitulé	Engagé HT	Règlements			
		Date	Réglé HT	Réglé TVA	Réglé TTC
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		2 270.00	454.00	2 724.00
LC2023.024 LC2023.024 DEPOSE PARTIE RESEAU SONO - P.A.S.C SAS	2 270.00		2 270.00	454.00	2 724.00
002842 LC2023.024 DEPOSE PARTIE RESEAU SONO		23/06/2023	2 270.00	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	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	11 775.00		10 630.00	2 126.00	12 756.00
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 -	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 DEBROUISSAILLAGE AMBROISIE 2024	2 050.00		2 050.00	410.00	2 460.00
24-01742 DEBROUISSAILLAGE AMBROISIE 2024 - LE JARDINIER DE GAIA	2 050.00		2 050.00	410.00	2 460.00
004782 DESHERBAGE AMBROISIE + DEBROUISSAILLAGE		25/04/2025	2 050.00	410.00	2 460.00
25-01942 DEBROUISSAILLAGE AMBROISIE 2025	1 145.00				
25-01942 DEBROUISSAILLAGE AMBROISIE 2025 - LE JARDINIER DE GAIA	1 145.00				
A15 HONORAIRES	**70 874.00**		**46 651.28**	**9 122.26**	**55 773.54**
A1501 MOE démolition	27 664.00		23 339.53	4 667.91	28 007.44
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	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

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

segard

1068 BAGNOLS SUR CEZE-Ilot Carcaixent

Etat arrêté au 31/12/2025

Intitulé	Engagé HT	Règlements			
		Date	Réglé HT	Réglé TVA	Réglé TTC
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
A1508 MOE urbaine	38 130.00		18 231.75	3 646.35	21 878.10
1068.01 1068.01 MAITRISE D'OEUVRE URBAINE	38 130.00		18 231.75	3 646.35	21 878.10
1068.01 1068.01 MAITRISE D'OEUVRE URBAINE - QUAILEMONDE	20 411.62		14 062.42	2 812.48	16 874.90
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
005169 1068.01 MAITRISE D'OEUVRE URBAINE		25/11/2025	4 950.00	990.00	5 940.00
1068.01 1068.01 MAITRISE D'OEUVRE URBAINE - SEIRI SARL	17 718.38		4 169.33	833.87	5 003.20
002184 1068.01 MAITRISE D'OEUVRE URBAINE		23/09/2022	3 519.33	703.87	4 223.20
005169 1068.01 MAITRISE D'OEUVRE URBAINE		25/11/2025	650.00	130.00	780.00
A17 REMUNERATIONS	**356 721.11**		**96 931.54**		**96 931.54**
A1701 Rémunération sur dépenses	26 437.58		26 377.36		26 377.36
22-00900 1068 REM SUR DEPENSES	26 437.58		26 377.36		26 377.36
22-00900 1068 REM SUR DEPENSES - SPL30	26 437.58		26 377.36		26 377.36
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
004027 1068 REM SUR DEPENSES juin 2024		25/07/2024	7 497.76		7 497
004194 1068 REM SUR DEPENSES septembre 2024		25/09/2024	283.38		283
004459 1068 REM SUR DEPENSES décembre 2024		24/12/2024	912.90		912
004675 1068 REM SUR DEPENSES décembre 2024		25/02/2025	4.55		4
004681 1068 REM SUR DEPENSES REGUL		24/04/2025	17.45		17
004797 1068 REM SUR DEPENSES avril 2025		24/04/2025	51.25		51
004998 1068 REM SUR DEPENSES février 2025		28/07/2025	6.50		6
004999 1068 REM SUR DEPENSES juin 2025		28/07/2025	1.50		1
005100 1068 REM SUR DEPENSES juillet 2025		25/09/2025	1.50		1
005159 1068 REM SUR DEPENSES octobre 2025		24/10/2025	136.44		136
005220 1068 REM SUR DEPENSES novembre 2025		25/11/2025	171.50		171
A1702 Rémunération sur recettes	150 000.00				

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

segard

1068 BAGNOLS SUR CEZE-Ilot Carcaixent

Etat arrêté au 31/12/2025

Intitulé	Engagé HT	Règlements			
		Date	Réglé HT	Réglé TVA	Réglé TTC
23-01196 FACTURE CONCESSION 2022 ET PLUS	150 000.00				
23-01196 FACTURE CONCESSION 2022 ET PLUS - SPL30	150 000.00				
005284 REM 1068.205.0026		12/12/2025	51 002.18		51 002.18
26-20360 FACTURE CONCESSION 2022 ET PLUS		12/12/2025	-51 002.18		-51 002.18
A1704 Rémunération financière	30 283.53		29 554.18		29 554.18
22-00901 1068 REM X/1000	30 283.53		29 554.18		29 554.18
22-00901 1068 REM X/1000 - SPL30	30 283.53		29 554.18		29 554.18
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
004549 X/1000 30/11/2024		25/02/2025	0.37		0.37
004798 X/1000 31/03/2025		24/04/2025	79.90		79.90
004995 X/1000 30/04/2025		28/07/2025	13.18		13.18
005097 X/1000 31/07/2025		25/09/2025	2 647.38		2 647.38
005156 X/1000 30/09/2025		24/10/2025	2 790.47		2 790.47
005284 REM 1068.205.0026		12/12/2025	12 867.82		12 867.82
26-20360 FACTURE CONCESSION 2022 ET PLUS		12/12/2025	-12 867.82		-12 867.82
A1706 Rémunération de pilotage	150 000.00		41 000.00		41 000.00
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	136 000.00		27 000.00		27 000.00
23-01196 FACTURE CONCESSION 2022 ET PLUS - SPL30	136 000.00		27 000.00		27 000.00
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
004523 F1068.2024.0075		24/01/2025	9 000.00		9 000.00
005284 REM 1068.205.0026		12/12/2025	18 000.00		18 000.00
26-20360 FACTURE CONCESSION 2022 ET PLUS		12/12/2025	-18 000.00		-18 000.00
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
ANNONCE MT ANNONCE MARCHE DE TRAVAUX POUR LE DESAMIANTAGE	90.00		90.00	18.00	108.00
ANNONCE MT ANNONCE MARCHE DE TRAVAUX POUR LE DESAMIANTAGE -	90.00		90.00	18.00	108.00
002465 ANNONCE MARCHE DE TRAVAUX POUR LE DESAMIANTAGE		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

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

segard

Etat arrêté au 31/12/2025

1068 BAGNOLS SUR CEZE-Ilot Carcaixent

			Règlements		
Intitulé	Engagé HT	Date	Réglé HT	Réglé TVA	Réglé TTC
LC2022.079 LC2022.079 STICKERS FRANCE RELANCE M1068 -	35.00		35.00	7.00	42.00
002507 LC2022.079 STICKERS FRANCE RELANCE M1068		24/02/2023	35.00	7.00	42.00
MODIF LRO ANNONCE MARCHE DE TRAVAUX - REPORT LRO	720.00		720.00	144.00	864.00
MODIF LRO ANNONCE MARCHE DE TRAVAUX - REPORT LRO - JOURNAUX	720.00		720.00	144.00	864.00
002443 ANNONCE MARCHE DE TRAVAUX - REPORT LRO		25/01/2023	720.00	144.00	864.00
A1802 Assurances	104.54		104.54		104.54
ASSURANCE APPEL DE COTISATION - BATIMENT INTERMARCHE	104.54		104.54		104.54
ASSURANCE APPEL DE COTISATION - BATIMENT INTERMARCHE -	104.54		104.54		104.54
23-11385 APPEL DE COTISATION - BATIMENT INTERMARCHE		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		25/01/2023	426.94	85.39	512.33
LC2022.081 LC2022.063 Huissier PA M1068	426.94				
LC2022.081 LC2022.063 Huissier PA M1068 - NICOLAS TARDY MAITRE SCP	426.94				
A19 FRAIS FINANCIERS	**101 350.15**		**65 533.73**	**112.00**	**65 645.73**
A1901 Frais financiers sur court terme	49 689.51		20 464.62		20 464.62
99999/0 DIFFERENTIELLE INTERET	49 689.51		20 464.62		20 464.62
99999/0 DIFFERENTIELLE INTERET - CAISSE DES DEPOTS ET	49 689.51		20 464.62		20 464.62
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
004588 Intérêts au 31/12/2024		10/07/2025	20 278.14		20 278.14
A1902 Frais financiers sur emprunts	51 660.64		45 069.11	112.00	45 181.11
22-01163 EMPRUNT 1 - 1 100 K€	51 660.64		45 069.11	112.00	45 181.11
22-01163 EMPRUNT 1 - 1 100 K€ - ARKEA BANQUE	51 660.64		45 069.11	112.00	45 181.
23-11386 EMPRUNT 1 - 1 100 K€		23/02/2023	1 100.00		1 100.
23-11701 EMPRUNT 1 - 1 100 K€		13/04/2023	4 462.85		4 462.
23-13252 EMPRUNT 1 - 1 100 K€ - frais fi		17/07/2023	10 424.65		10 424.
23-14036 EMPRUNT 1 - 1 100 K€ FRAIS 3T23		16/10/2023	12 028.73		12 028.
24-14866 EMPRUNT 1 - 1 100 K€ frais 4T23		15/01/2024	157.24		157.
24-16306 EMPRUNT 1 - 1 100 K€		01/07/2024	72.55		72.
24-16828 EMPRUNT 1 - 1 100 K€		27/09/2024	10 890.00		10 890.
24-17235 EMPRUNT 1 - 1 100 K€ FRAIS 3T/2024		01/10/2024	72.47		72.
25-17629 EMPRUNT 1 - 1 100 K€ FRAIS 1T/2024		01/04/2024	61.06	12.00	73.
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

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

segard

1068 BAGNOLS SUR CEZE-Ilot Carcaixent

Etat arrêté au 31/12/2025

			Règlements		
Intitulé	Engagé HT	Date	Réglé HT	Réglé TVA	Réglé TTC
25-18660 EMPRUNT 1 - 1 100 K€ - FRAIS 4T2024		01/01/2025	60.00	12.00	72.00
25-18663 EMPRUNT 1 - 1 100 K€ - FRAIS 1T2025		31/01/2025	200.00	40.00	240.00
25-18666 EMPRUNT 1 - 1 100 K€ - FRAIS DE GESTION 1T2025		10/04/2025	60.00	12.00	72.00
25-19182 EMPRUNT 1 - 1 100 K€		25/09/2025	5 445.00		5 445.00
25-19284 EMPRUNT 1 - 1 100 K€ FRAIS 3T2025		11/07/2025	60.17	12.00	72.17
2 RECETTES	**2 391 503.08**		**1 131 503.08**	**15 613.60**	**1 147 116.68**
A30 VENTES ET LOCATIONS	**1 260 000.00**				
A3020 Ventes foncier rss	1 260 000.00				
25-01913 VENTE MACROLOTS A-B-C	1 260 000.00				
25-01913 VENTE MACROLOTS A-B-C - TIERS EN ATTENTE	1 260 000.00				
A40 PARTRICIPATIONS, SUBVENTIONS ET REMBOURSMENT DE	**1 113 240.00**		**1 113 240.00**	**15 613.60**	**1 128 853.60**
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	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		1 035 172.00		1 035 172.00
22-00981 SUBVENTION FONDS FRICHES	1 035 172.00		1 035 172.00		1 035 172.00
22-00981 SUBVENTION FONDS FRICHES - PREFECTURE DE REGION	1 035 172.00		1 035 172.00		1 035 172.00
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
25-17912 SUBVENTION FONDS FRICHES		24/07/2025	508 631.00		508 631.00
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	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	**1 233 332.00**		**1 233 332.00**	**-184 748.18**	**1 048 583.82**
A60 EMPRUNTS	**1 100 000.00**		**1 100 000.00**		**1 100 000.00**
A6000 Emprunts amortissements	1 100 000.00		1 100 000.00		1 100 000.00
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
24-16828 EMPRUNT 1 - 1 100 K€		27/09/2024	550 000.00		550 000.00
25-19182 EMPRUNT 1 - 1 100 K€		25/09/2025	550 000.00		550 000.00
A61 AVANCES	**133 332.00**		**133 332.00**	**-184 748.18**	**-51 416.18**
A6500 Avances autres remboursements	133 332.00		133 332.00		133 332.00
26-02036 COMPTE A VUE ARKEA - REMPLACEMENT GFA	133 332.00		133 332.00		133 332.00
26-02036 COMPTE A VUE ARKEA - REMPLACEMENT GFA - ARKEA BANQUE	133 332.00		133 332.00		133 332.00

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

segard

Etat arrêté au 31/12/2025

1068 BAGNOLS SUR CEZE-Ilot Carcaixent

			Règlements		
Intitulé	Engagé HT	Date	Réglé HT	Réglé TVA	Réglé TTC
26-20241 VIR EMIS COMPTE A VUE ARKEA - REMPLACEMENT GFA		13/11/2025	133 332.00		133 332.00
A8000 TVA sur Dépenses				-184 748.18	-184 748.18
23-01213 REGUL TVA				-184 748.18	-184 748.18
23-01213 REGUL TVA - TIERS DIVERS				-184 748.18	-184 748.18
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
26-20235 REGUL TVA 2025		31/12/2025		-7 448.73	-7 448.73
4 MOBILISATIONS	**1 233 332.00**		**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
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
A71 AVANCES	**133 332.00**				
A7400 Avances autres encaissements	133 332.00				
26-02036 COMPTE A VUE ARKEA - REMPLACEMENT GFA	133 332.00				
26-02036 COMPTE A VUE ARKEA - REMPLACEMENT GFA - ARKEA BANQUE	133 332.00				
SOLDE			**-1 165 191.64**		**-1 166 578.14**

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

BILAN PREVISIONNEL

CR 1068 BAGNOLS SUR CEZE-Ilot Carcaixent

			Bilan	Engagements		2023	2024	2025	2026	2027	2028		
Ligne	Intitulé	TVA	En cours	Engagé	Reste	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Au delà	Nouveau
	RESULTAT D'EXPLOITATION	0,00	97 406	7 101	1 038 961	-1 398 903	-368 306	457 491	1 108 934	65 477	-92 109	252	50 695
	DEPENSES	0,00	2 795 804	2 384 402	221 039	1 615 587	385 875	51 140	171 066	21 061	230 724		2 586 213
A10	ETUDES PREALABLES	0,00	44 000	51 651	310	26 974		1 273					51 341
A1001	Etudes société (rachat concession)	20,00											
A1002	Géomètres - Relevés topographiques	20,00											
A1003	Etudes de sols	20,00											
A1004	Fouilles, redevance archéologique	20,00											
A1005	Etudes de Marché	20,00											
A1006	Etudes faisabilité/programmation	20,00											
A1007	Dossier ZAC ou PA	20,00											
A1008	Expertises et suivi environnemental	20,00											
A1009	Etudes hydrauliques (dossier loi sur l'eau hors ZAC)	20,00											
A1010	Adaptations documents urbanismes	20,00											
A1011	Etudes concessionnaires	20,00											
A1012	Autres études techniques	20,00	4 000	12 986		3 447							12 986
A1014	Montage DUP	20,00											
A1015	Etudes de pollution	20,00											
A1016	Etudes acoustiques ou qualité de l'air	20,00											
A1019	Diagnostics préalables agricoles	20,00											
A1020	Concertation communication	20,00											
A1021	Expertises juridiques	20,00											
A1050	divers et imprévus	20,00	40 000	38 665	310	23 527		1 273					38 355
A12	FONCIER	0,00	1 064 333	975 380	1 808	922 080		1 192	3 060				976 632
A1201	Acquisitions terrains	20,00	907 800	905 000		855 000			3 000				908 000
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							3 000				3 000
A1202	Frais de notaires et sur acquis.	20,00	63 490	21 250		20 950			60				21 310
A1203	Indemnités sur acquisition	20,00											
A1204	Commission	20,00											
A1206	Impôts fonciers	0,00	93 043	49 130	1 808	46 130		1 192					47 322
A1209	Acquisition terrains compensations	20,00											
A1210	Loyer terrain de compensation	20,00											
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	981 339	53 381	605 739	316 496	2 050	8 000	10 000	185 045		1 131 003

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

A1401	Travaux Dem ph 1	20,00											
A1402	Travaux Dem ph 2	20,00	550 000	464 079	49 668	267 377	147 033				44 625		459 036
A1403	Travaux T3	20,00	472 000	480 068	2 568	318 885	158 615						477 500
A1404	Travaux concessionnaires	20,00	80 000	25 417		19 477	2 268		5 000	5 000			35 417
A1405	Travaux extérieurs	20,00	200 000								125 000		125 000
A1406	Travaux entretien(espace vert...)	20,00											
A1412	Travaux de compensation envi. Ou agri	20,00											
A1450	Divers et imprévus	20,00	32 000	11 775	1 145		8 580	2 050	3 000	5 000	15 420		34 050
A15	HONORAIRES	0,00	75 990	70 967	24 315	10 154	11 308	5 600			30 784		77 435
A1501	Maîtrise d'œuvre démolition	20,00	30 000	27 757	4 417	7 800	8 228				10 886		34 226
A1504	C.S.P.S.	20,00	5 990	5 080		1 520	3 080						5 080
A1508	Architecte conseil ZAC (mission validation PC)	20,00	40 000	38 130	19 898	833		5 600			19 898		38 130
A1509	Géometres (phases travaux)	20,00											
A1510	Contrôle Technique	20,00											
A1511	BET Hydraulique	20,00											
A1517	Etudes de sol(phase réalisation)	20,00											
A1518	Dossier ZAC ou PA(phase réalisation)	20,00											
A1519	Expertises et suivi environnmental(phase réalisation)	20,00											
A1520	Adaptation doc urba(phase réalisation)	20,00											
A1521	Etudes concessionnaires(phase réalisation)	20,00											
A1522	Concertation, communicationphase réalisation)	20,00											
A1523	Expertise juridique(phase réalisation)	20,00											
A1550	Divers et imprévus	20,00											
A17	REMUNERATIONS	0,00	201 182	201 913	104 982	21 248	46 657	14 922	130 211	9 874	14 895		251 912
A1701	Rémunération sur dépenses	0,00	37 161	37 163	10 785	1 241	24 661	391	200	250	5 396		32 223
A1702	Rémunération sur recettes	0,00	54 599	54 599	54 599				52 920				52 920
A1703	Rémunération sur acquisition	0,00											
A1704	Rémunération financière	0,00	42 422	43 151	13 597	11 007	12 996	5 531	8 091	624	1 499		39 769
A1705	Rémunération de clôture	0,00	8 000	8 000	8 000						8 000		8 000
A1706	Rémunération de pilotage	0,00	59 000	59 000	18 000	9 000	9 000	9 000	69 000	9 000			119 000
A1707	rémunération PLU	0,00											
A1712	Rémunération DUP	0,00											
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
A1804	Frais de commercialisation	20,00											
A1850	Divers et imprévus	20,00											
A19	FRAIS FINANCIERS	0,00	62 319	101 350	35 816	28 016	11 413	26 103	29 794	1 187			96 515
A1901	Frais financiers sur court terme	0,00	2 319	49 690	29 225		185	20 278	29 794	1 187			51 446

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

A1902	Frais financiers sur emprunts	0,00	60 000	51 661	6 592	28 016	11 228	5 825					45 069
	EMPRUNT 1	0,00		51 661	6 592	28 016	11 228	5 825					45 069
A1904	Parts sociales	0,00											
A1950	Divers et imprévus	0,00											
	RECETTES	0,00	2 893 210	2 391 503	1 260 000	216 684	17 568	508 631	1 280 000	86 538	138 615	252	2 636 908
A30	VENTES ET LOCATIONS	0,00	1 779 970	1 260 000	1 260 000				1 260 000				1 260 000
A3000	Loyers	20,00											
A3001	Récupérations charges locatives	20,00											
A3010	Ventes de bâtiments	20,00											
A3020	Ventes de terrains et droits T1	20,00	1 260 000	1 260 000	1 260 000				1 260 000				1 260 000
A3021	Vente de terrains et droits T2	20,00	220 000										
A3022	Vente terrains et droits T3	20,00	299 970										
A3023	Vente terrain bailleur	10,00											
A3030	Ventes aux concédant	20,00											
A40	PARTRICIPATIONS, SUBVENTIONS ET REMBOURSMENT DE MANDAT	0,00	1 113 240	1 113 240		215 989		508 631	20 000	86 534	138 466		1 358 240
A4000	Participation Equipement Concédant	20,00	78 068	78 068							51 932		130 000
A4010	Participation Equilibre Concédant	20,00							20 000	86 534	86 534		193 068
A4020	Subventions	0,00	1 035 172	1 035 172		215 989		508 631					1 035 172
A50	AUTRES PRODUITS	0,00		18 263		695	17 568			4	149	252	18 668
A5000	Produits financiers	0,00		18 263		695	17 568			4	149	252	18 668
A5010	Remboursements divers	20,00											
A5050	Produits divers	20,00											
A5060	Pénalités	0,00											
	FINANCEMENT	0,00			133 332	1 100 000	-550 000	-683 332			133 332		
	AMORTISSEMENTS	0,00	1 233 332	1 233 332			550 000	683 332			-133 332		1 100 000
A60	EMPRUNTS	0,00	1 100 000	1 100 000			550 000	550 000					1 100 000
A6000	Emprunts amortissements	0,00	1 100 000	1 100 000			550 000	550 000					1 100 000
	EMPRUNT 1	0,00		1 100 000			550 000	550 000					1 100 000
A61	AVANCES	0,00	133 332	133 332				133 332			-133 332		
A6100	Avances Etat remboursements	0,00											
A6200	Avances collectivité remboursements	0,00											
A6300	Avances Société remboursements	0,00											
A6400	Avances autres opérations remboursements	0,00											
A6500	Avances autres remboursements	0,00	133 332	133 332				133 332			-133 332		
A8000	TVA sur Dépenses	0,00											
	MOBILISATIONS	0,00	1 233 332	1 233 332	133 332	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	133 332	133 332	133 332								
A7100	Avances Etat encaissements	0,00											

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

A7200	Avances collectivité encaissements	0,00											
A7300	Avances Société encaissements	0,00											
A7400	Avances autres opérations encaissements	0,00	133 332	133 332	133 332								
A80	TVA	0,00											
A8500	TVA sur Recettes	0,00											
	TRESORERIE	0,00				-141 279	-946 326	-1 166 578	-56 257	9 220	50 443	50 695	50 695

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

CONCESSION

Envoyé en préfecture le 28/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le
ID : 030-213000284-20211012-2021_10_79-AR

REÇU LE
25 MARS 2022
MAIRIE DE
BAGNOLS SUR CEZE

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

Envoyé en préfecture le 28/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le
ID : 030-213000284-20211012-2021_10_79-AR

Entre

La **Ville de Bagnols sur Cèze,** représentée par JY. CHABLET, maire, 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 1er octobre 2021,

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

D'autre part.

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

Envoyé en préfecture le 28/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le
ID : 030-213000284-20211012-2021_10_79-AR

25 MARS 2022
MAIRIE DE
BAGNOLS-SUR-CÈZE

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'acquérir 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

Envoyé en préfecture le 28/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le
ID : 030-213000284-20211012-2021_10_79-AR

MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT 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 résilition du contrat en cas de redressement ou liquidiation 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 ANNEXEES 30

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

Envoyé en préfecture le 28/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le
ID : 030-213000284-20211012-2021_10_79-AR

Il 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 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 3e 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 une 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.

La SPL 30 est porteur du projet en qualité de concessionnaire de l'opération. La Commune demeure co-porteur de celui-ci 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 Carcaixent.

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.

Envoyé en préfecture le 28/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le
ID : 030-213000284-20211012-2021_10_79-AR

Il est par ailleurs précisé que la Collectivité s'est assurée de la compatibilité de son projet avec les 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 concession.

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 concerneront notamment le relogement des associations actuellement hébergées dans les bâtiments à démolir (réalisation de constructions temporaires), le versement d'indemnités à destination des commerçant 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 celui 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 :

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

Envoyé en préfecture le 28/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le
ID : 030-213000284-20211012-2021_10_79-AR

PARTIE I :

MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 1. OBJET DE L'OPÉRATION

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 Carcaixent », 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 pluriprofesionnelle : 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) **Acquérir** la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption 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 dépollution, 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,

Envoyé en préfecture le 28/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le
ID : 030-213000284-20211012-2021_10_79-AR

- 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 intéressés, 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 marché 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 cessions, 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 et 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, les 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 CONCÉDANT

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

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

Envoyé en préfecture le 28/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le
ID : 030-213000284-20211012-2021_10_79-AR

1) 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
2) s'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération ;
3) 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 ;
4) 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.
5) Autoriser l'Aménageur à réaliser, sur les terrains du concédant, les travaux d'aménagement préalables à une remise d'ouvrage ;
6) 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 avants projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels
7) 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 ;
8) 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 ;
9) 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.
10) 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 notifiera à l'Aménageur en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de 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'inachèvement 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.

Envoyé en préfecture le 28/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le
ID : 030-213000284-20211012-2021_10_79-AR

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.

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

Envoyé en préfecture le 28/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le
ID : 030-213000284-20211012-2021_10_79-AR

PARTIE II :

MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

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 1er 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'acquérir 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 acquérir 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'arrêté 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 acquérir 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.

Envoyé en préfecture le 28/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le
ID : 030-213000284-20211012-2021_10_79-AR

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 le Concédant afin le 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 que 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

1) 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 pour 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.

2) Les projets d'exécution approuvés par la Collectivité concédante doivent être conformes aux avant-projets.

3) 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.

4) Dans l'hypothèse où le Concédant imposerait des prescriptions de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier du projet contrat, le Concédant et le Concessionnaire s'engagent à analyser de concert cette situation, afin 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.

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE
12/30

Envoyé en préfecture le 28/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le
ID : 030-213000284-20211012-2021_10_79-AR

ARTICLE 10. EXÉCUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPÉRATION

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 foncière 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 redevance d'occupation ne sera due conformément à l'article L.2125-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

ARTICLE 11. INDEMNITÉS 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 26 ci-après.

ARTICLE 12. MODALITÉS 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 remises 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 foncières 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 attributaires 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.

Envoyé en préfecture le 28/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le
ID : 030-213000284-20211012-2021_10_79-AR

Tout refus du Concédant d'agréer un acquéreur dont le projet de construction répond aux objectifs de l'opération d'aménagement ouvrira droit pour l'Aménageur à compensation des conséquences financières qui en résultent.

- Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs 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 cession ou de concession 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 voiries, les espaces libres et les réseaux, appartiennent à la Collectivité concédante au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent 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 l'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 foncières intéressés par les ouvrages réalisés, seront invités 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 foncières leur reviennent 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 leurs statuts. 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 et le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique réitérant 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, 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 rationnelle.

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

Envoyé en préfecture le 28/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le
ID : 030-213000284-20211012-2021_10_79-AR

6) A la remise des ouvrages au Concédant ou le cas échéant les concessionnaires de service public, l'Aménageur établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la Collectivité compétente :

- Identification de l'ouvrage
- Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :
  - coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
  - coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
  - coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
  - autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'Aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.
- participation due par le concédant selon les dispositions prévues ci-après prévues à l'article 15 point 3, majorée de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA)
- de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA

ARTICLE 14. ENTRETIEN DES OUVRAGES

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement, ceux-ci sont maintenus en bon état par l'Aménageur. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération. Une fois les procédures de réception réalisées, l'ouvrage est remis dans les meilleurs délais à son futur gestionnaire.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 13 ci-avant, la Collectivité, ou les autres personnes compétentes, exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elles ont dès lors seules qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et suivants du Code Civil et pourront, s'il y a lieu, activer la garantie de parfait achèvement des ouvrages réalisés dans le cadre de la concession.

Envoyé en préfecture le 28/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le
ID : 030-213000284-20211012-2021_10_79-AR

PARTIE III :

MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 15. FINANCEMENT DES OPÉRATIONS

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 toute 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'avant dernier alinéa 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 la collectivité ou 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 le groupement financeurs, ainsi que les conditions dans lesquelles l'Aménageur rendra compte de son attribution, de son échéancier, 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 réédition des comptes de subventions versées en application de l'article L 300-5 III.

Il est précisé que ce projet a été retenu 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 FCTVA en application de l'article L.1615-11 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,

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

Envoyé en préfecture le 28/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le
ID : 030-213000284-20211012-2021_10_79-AR

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 à 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

Envoyé en préfecture le 28/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le
ID : 030-213000284-20211012-2021_10_79-AR

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 encaisser, 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 (annuités 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 exécutoire 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 31mars de chaque année.

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

Envoyé en préfecture le 28/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le
ID : 030-213000284-20211012-2021_10_79-AR

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 16 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 leurs 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 de l'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 (point10), 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, débits 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 prorata 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

Envoyé en préfecture le 28/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le
ID : 030-213000284-20211012-2021_10_79-AR

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 16 (point 3) ci-dessus.

5) 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.

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE
20/30

Envoyé en préfecture le 28/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le
ID : 030-213000284-20211012-2021_10_79-AR

PARTIE IV :

MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 20. EXPIRATION DE LA CONCESSION À 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 résilition du contrat en cas de redressement ou liquidiation 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.

Envoyé en préfecture le 28/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le
ID : 030-213000284-20211012-2021_10_79-AR

21.6. Autres cas de résiliation La présente concession pourra être résiliée à la demande de l'une ou l'autre 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 serai(en)t 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 elle pourra demander la résiliation de la présente concession.

Dans l'hypothèse où un ou plusieurs nouveaux moyens étai(en)t développés dans des écritures nouvelles produites en justice, et où une des deux parties jugeait que ce ou ces recours serai(en)t 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 elle 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 ci-avant, moyennant le cas échéant le versement des participations prévues et affectées à la réalisa de ces équipements tel que prévu à l'article 15 (point 3) ci-avant. La Collectivité concédante poursuivra la réalisation.

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

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

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

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

Envoyé en préfecture le 28/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le
ID : 030-213000284-20211012-2021_10_79-AR

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.

Envoyé en préfecture le 28/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le
ID : 030-213000284-20211012-2021_10_79-AR

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 26 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, inclus 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 seront 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, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'au complet 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

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

Envoyé en préfecture le 28/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le
ID : 030-213000284-20211012-2021_10_79-AR

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 au 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.

Envoyé en préfecture le 28/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le
ID : 030-213000284-20211012-2021_10_79-AR

PARTIE V : EXECUTION DU CONTRAT

ARTICLE 24. EXÉCUTION DU CONTRAT - ÉVOLUTION

1) 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.

2) 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.

3) 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 modi l'équilibre financier de la concession quelle qu'en soit la cause

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

ARTICLE 25. INTÉRÊTS MORATOIRES

Toute somme due par le Concédant à l'Aménageur, comme toute somme due par l'Aménageur Concédant, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expirat avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts au t d'intérêt légal majoré de deux points

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

Envoyé en préfecture le 28/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le
ID : 030-213000284-20211012-2021_10_79-AR

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. CESSION 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.

Envoyé en préfecture le 28/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le
ID : 030-213000284-20211012-2021_10_79-AR

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'efficience 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 Balland, 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 :

- Emettre 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 délibératives.

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE
28/30

Envoyé en préfecture le 28/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le
ID : 030-213000284-20211012-2021_10_79-AR

Le Comité de Pilotage

Composition du Comité de Pilotage :

- Jean Yves Chapelet, 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, incarnera 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 délibératives.

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 ruinait l'équilibre voulu par les parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat.

ARTICLE 30. DÉSIGNATION DU REPRÉSENTANT DU CONCÉDANT

Pour l'exécution de la présente convention, le Concédant 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 Concédant sur les acquisitions, sur les avant-projets et sur les remises d'ouvrage qui la concernent et pour donner son accord sur les attributaires des terrains. Le Concédant 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.

Envoyé en préfecture le 28/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le
ID : 030-213000284-20211012-2021_10_79-AR

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

Pour L'Aménageur
P/O
Son Président Directeur Général

SPL 30
442 rue Georges Besse
30035 NIMES Cedex 1
Tél. 04 66 38 23 40
RCS Nîmes 810 797 761

Pour la Collectivité concédante
le Maire :
J-Y. CHAPELET

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

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

Envoyé en préfecture le 28/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le
ID : 030-213000284-20211012-2021_10_79-AR

Envoyé en préfecture le 28/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le
ID : 030-213000284-20211012-2021_10_79-AR

CR SIMU OPERATION SIMULATION

Ligne	Intitulé	TVA	2021 Annee	2022 Année	2023 Année	2024 Année	2025 Année	2026 Année	HT
	DEPENSES		70 560	1 926 644	368 462	229 864	9 045	68 625	2 673 210
10	ETUDES		40 000		4 000				44 000
1001	Etudes Société								
1003	Etudes de sols	20							
1004	Fouilles	20							
1005	Etudes techniques	20	40 000		4 000				44 000
1006	Architecte (schéma)	20							
1007	Dossier DUP	20							
1008	Divers	20							
12	ACQUISITIONS			971 290					971 290
1200	Terrain	20		907 800					907 800
1202	Frais de notaires et sur acquis.	20		63 490					63 490
14	TRAVAUX			846 667	237 333	200 000		50 000	1 334 000
1401	Travaux	20		814 667	237 333	200 000		50 000	1 302 000
1403	dépenses relogements communication	20							
1402	Actualisation - Révision	20							
1403	Imprévus	20		32 000					32 000
15	HONORAIRES		12 500	43 990	19 497				75 990
1501	Maîtrise d'oeuvre	20	12 500	40 000	17 500				70 000
1502	O.P.C.	20							
1503	Contrôle technique	20							
1504	C.S.P.S.	20		3 990	1 997				5 990
1505	Imprévus	20							
1506	Actualisation - Révision	20							
17	REMUNERATIONS		17 060	52 714	84 413	19 226	9 045	18 625	201 183
1701	Rémunération sur dépenses	0	338	24 153	6 421	5 000		1 250	37 161
1702	Rémunération sur recettes	0			54 599				54 599
1703	rémunération de clôture	0						8 000	8 000
1705	Rem de gestion	0	2 723	18 560	14 393	5 316	45	385	42 422
1706	rem de pilotage	0	14 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	59 000
18	FRAIS DIVERS		1 000	11 980					12 980
1801	Publicité, tirage	20	1 000						1 000
1802	Assurances	0		11 980					11 980
19	TVA PERDUE								
20	FONDS DE CONCOURS								
2001	Fonds de concours versés	0							
21	FRAIS FINANCIERS				23 219	10 548			33 766
2101	Frais financiers sur court terme				2 319				2 319
2102	Frais financiers sur emprunts	0			20 900	10 548			31 448
27	FRAIS DE COMMERCIALISATION								
2701	Frais de commercialisation	20							
29	TVA SUR DEPENSES								
	RECETTES		388 620	463 964	1 813 592	207 034			2 673 210
3000	Loyers	20							
3100	Récupérations charges locatives	20							
5000	Vente foncier RSS	20			1 040 000				1 040 000
5100	Vente foncier Com et MSP	20			220 000				220 000
5200	Vente foncier Cité Adm	20			299 970				299 970
5300	Subventions nationales FF	20	310 552	463 964	53 622	207 034			1 035 172
5400	Subventions européennes	20							
5500	Participations concédant Commune	20	78 068						78 068
5600	Produits financiers	0							
5700	Remboursements divers	20							
5800	Produits divers	20							
7900	Avances autres encaissements								
	RESULTAT D'EXPLOITATION		318 059	-1 462 680	1 245 130	-22 830	-9 045	-68 625	0
	FINANCEMENT			1 100 000	-544 824	-555 176			
	MOBILISATIONS			1 200 000					1 200 000
7000	Emprunts encaissements	0		1 100 000					1 100 000
	emprunt			1 100 000					1 100 000
7100	Avances Etat encaissements								
7200	Avances collectivité encaissements								
7400	Avances autres opérations encaissements								
	AMORTISSEMENTS				544 824	555 176			1 100 000
6000	Emprunts amortissements	0			544 824	555 176			1 100 000
	emprunt				544 824	555 176			1 100 000
6100	Avances Etat remboursements								
6200	Avances collectivité remboursements								
6300	Avances Société remboursements								
6400	Avances autres opérations remboursements								
6900	Avances autres remboursements								
	TRESORERIE		318 059	-44 620	655 [illegible]	77 [illegible]	68 625	0	

SPL 30
442 rue Georges Besse
30035 NIMES Cedex 1
Tél. 04 66 38 23 40
RCS Nîmes 810 797 761

le Maire :
J.-L. CHAPELET

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

Envoyé en préfecture le 28/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le
ID : 030-213000284-20211012-2021_10_79-AR

Envoyé en préfecture le 28/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le
ID : 030-213000284-20211012-2021_10_79-AR

ANNEXE 1

NOM DU PROJET : CARCADENT

BILAN D'AMENAGEMENT OU DE PROTO-AMENAGEMENT : Aménager pour vendre un foncier viabilisé (aménagement) ou Remettre en état les terrains et vendre des terrains non viabilisés, non lotis

DEPENSES	QUANTITE	Superficie (m²)	unité (à préciser)	RATIO (€/m²) Unité retenue en colonne D	MONTANT € HT		Montant des dépenses subventionnables - non engagées, à la date de dépôt de la demande de subvention, - Et qui pourront être réalisées et soldées avant le 31/12/2024 MONTANT HTR*	* HTR = Hors TVA Récupérable auprès du Tresor Public
A-ACQUISITIONS (hors monopoles fonciers)								
A11- Acquisitions foncières			m² terrain		907 800		582850 €	acquisition intermarché + habitat du gard
A12- Frais de notaire et frais annexes sur foncier					63 490			
A13- Frais d'Evictions								
B-ETUDES					44 000		44000 €	
B1- Etudes pre-operationnelles								
B2- Etudes liees au recyclage foncier et pollutions (hors obligation ICPE)								
C-TRAVAUX								
C1- Travaux eventuels de remise en état du foncier								
C11- Archeologie (diagnostic, fouilles, hors redevrances)								
C12- Travaux de Déconstruction					472 000		472000 €	
C13- Travaux de Désamiantage et retrait du plomb du bâti					500 000		500000 €	
C14- Depollution des sols (et eaux souterraines)								
C15- Autres frais de remise en etat (securisation, enlèvement des déchets, déblais/ remblais hors dépollution, confortement, démontage des anciens équipements industriels, etc)					32 000	imprevus		
C16- Actualisation - révisions sur travaux - remise en état du foncier								
C2-Travaux d'aménagement et de construction intégres au projet					230 000	emprise de l'ilot= pourtour+viabilisation		
C21- Travaux d'infrastructures (voiries, réseaux, espaces publics , espaces verts)								
C22- Construction de superstructures propres au projet (chaufferie Réseau de chaleur, ...)								
C23- Actualisation - révisions sur travaux - aménagement et construction					75 990	MOE+imprevut		
C3-Honoraires sur travaux, Frais de maitrise d'ouvrage								
D- CONTRIBUTIONS ET PARTICIPATIONS								
D1- Participation pour équipements publics (taxe d'aménagement, participations de ZAC, PUP,...)								
D2- Autres taxes d'urbanisme et redevances (taxe d'archeologie préventive, ...)								
E- MAITRISE D'OUVRAGE								
F1- Prestation de maîtrise d'ouvrage (opération en régie) ou rémunération amenageur					201 142	fonction 17 remuneration		
G- AUTRES DEPENSES								
G1- Frais financiers					45 748	assurance + frais financier SPL		
G2- Frais de communication, de commercialisation					1 000			
G3-Gestion foncière et immobilière : fiscalité foncière jusqu'à la vente								
G4- Marges								
G5- Provisions pour Aléas								
G6- Autres : dépenses portées par Ville : construction temporaire, indemnité commerçant, communication					380 000			
TOTAL DEPENSES					3 053 210 €		1118000 €	

RECETTES	QUANTITE	Superficie (m²)	unité (à préciser)	RATIO (€/m²) Unité retenue en colonne D	MONTANT € HT	
A-CESSIONS						
A1- Logements					1 040 000	
A11- Libre et accession aidée (hors L.302-5 du CCH)			m² de SDP		1 040 000	PSS
A111-Logement libre collectif			m² de SDP			
A112-Logement libre individuel			m² de SDP			
A113-Logement libre : terrain à bâtir			m² de terrain			
A12- Logements sociaux (y compris nouvelle typologie, en accession sociale ou assimilés tels que définis au L.302-5 du CCH)			m² de SDP			
A121-Logement social collectif			m² de SDP			
A122-Logement social individuel			m² de SDP			
A2- Tertiaire et activités économiques					529 970	
A21- Bureaux			m² de SDP		299 970	Cité administrative
A22- Activités artisanales			m² de SDP			
A23- Activités industrielles			m² de SDP			
A24- Activités logistiques			m² de SDP			
A25- Commerces pied d'immeubles			m² de SDP		229 000	Commerces et MSP
A26- Coque commerciale			m² de SDP			
A27- Autres, Préciser :			m² de SDP			
A3- Contribution opérateur / participations constructeurs / Conventions et participation						
B- AUTRES (Location ou mise à disposition temporaire jusau'à la vente)						
C- CONTRIBUTIONS PUBLIQUES						
C1- Cessions de foncier pour equipements et espaces publics a la collectivite			m² de terrain à prendre		78 068	
C2- Participation pour remise d'ouvrage (en concession)			m² de terrain			
C3- Apport en nature (foncier, etc.)						
C4- Subvention d'equilibre						
C5- Compléments de prix - frais portés par la Commune en dehors de la concession					380 000	
D- SUBVENTIONS						
D1-Subventions ANRU						
D2- Subventions ANAH						
D3- Subventions ADEME hors fonds friches						
D4- Subventions Banque des Territoires						
D5- Autres subventions publiques Etat						
D6- Subventions publiques - Collectivités locales Hors concédant ou régie						
D7- Subventions publiques européennes						
D8- Autres subventions						
E- PRODUITS DIVERS						
E1- Produits financiers						
E2- Participations constructeurs (dans le cadre de Convention de participations)						
E3- Autres recettes : à préciser						
TOTAL RECETTES					2 028 038	

BILAN :	
TOTAL DEPENSES	3 053 210
TOTAL RECETTES	2 028 038
DEFICIT	1 025 172
Montant de la subvention demandée au titre de l'AAP recyclage foncier	1 025 172
% du déficit	100 %
Montant de la subvention demandée au titre de l'AAP ADEME	

SPL 30
442 rue Georges Besse
30035 NIMES Cedex 1
Tél. 04 66 38 23 40
RCS Nimes 810 757 761

Le Maire :
J.Y. CHAPELET

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE

Reconversion de la friche Carcaixent à Bagnols-sur-Cèze
Budget Prévisionnel de l'opération portée par la ville de Bagnols-sur-Cèze

Dépenses			Recettes		%
Déficit concession d'aménagement*	1 113 240,00 €	59%	Fonds friche Etat	1 035 172,00 €	55%
Rachat terrain par ville après recyclage foncier	299 970,00 €	16%	SPL30 (vente foncier communal)	405 000,00 €	22%
Relogement préalable des services municipaux et associations (centre Jean Mercadié et Maison Chave)	200 000,00 €	11%	Autofinancement ville de Bagnols-	438 698,50 €	23%
Construction temporaire pour relogement bureau de tabac durant travaux	80 000,00 €	4%			
Indemnités fermeture pharmacie	80 000,00 €	4%			
Communication	20 000,00 €	1%			
Imprévus 5%	85 660,50 €	5%			
Total	1 878 870,50 €	100%	Total	1 878 870,50 €	100%

* Participation du concédant - résultat d'opération

Le Maire
J-Y. CHAPELET

SPL 30
442 rue Georges Besse
30035 NIMES Cedex 1
Tél. 04 66 38 23 40
RCS Nimes 610 797 761

Envoyé en préfecture le 28/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le
ID : 030-213000284-20211012-2021_10_79-AR

Envoyé en préfecture le 28/04/2022
Reçu en préfecture le 28/04/2022
Affiché le
ID : 030-213000284-20211012-2021_10_79-AR

Envoyé en préfecture le 05/10/2026
Reçu en préfecture le 05/10/2026
Publié le 05/10/2026
ID : 030-213000284-20260923-2026_09_136-DE