

Cœur de Ville de Dole - Contrat de concession de services – D1108

Avenant n°11

ENTRE :

La Ville de Dole

Sise, Place de l'Europe 39100 DOLE

Représentée par son Maire, Monsieur Jean-Baptiste GAGNOUX, agissant en cette qualité en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 18 novembre 2024,

Ci-après désignée « l'autorité concédante » ou « le concédant »

D'une part,

ET :

Grand Dole Développement 39, Société Publique Locale, SA au capital de 550 000 Euros, dont le siège social est à Dole (39100), inscrite au R.C.S de Dole sous le n°820 619 609,

Représentée par son Directeur Général Monsieur Jean-Pascal FICHÈRE, nommé dans ses fonctions par délibération du Conseil d'Administration en date du 4 septembre 2020, et habilité à la signature des présentes aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration du 12 novembre 2024,

Ci-après désignée « la Société » ou « le concessionnaire »

D'autre part,

EXPOSE

Comme prévu dans le contrat de concession de service Cœur de Ville signé le 10/04/2019 (opération D1108) et notamment l'article 1, le concédant confie au concessionnaire, sous sa responsabilité, l'acquisition, les travaux, le financement et l'exploitation de biens immobiliers situés dans le périmètre Action Cœur de Ville en vue de contribuer à sa redynamisation.

En amont de cette opération, la Ville de Dole a par ailleurs confié à la SPL Grand Dole Développement 39, par concession signée le 28/10/2016, l'acquisition, les travaux, le financement et l'exploitation d'un bien immobilier situé 25 Grande Rue à Dole (opération D0002). Les modalités de cette opération sont les mêmes que celles de la concession Cœur de Ville. A ce titre, il est proposé de réintégrer cette opération (D0002) dans la concession Cœur de Ville (D1108), afin d'avoir une vision d'ensemble sur la redynamisation du centre-ville et de clôturer le contrat portant spécifiquement sur le 25 Grande Rue.

Par ailleurs, au vu de l'acquisition de nouveaux biens dans la concession, la concession est prolongée d'une durée de 5 ans afin d'avoir un meilleur amortissement des biens et de bonnes conditions d'emprunt.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

Article 1. Ajout d'un bien immobilier dans la concession

Dénomination du bien : 25 Grande Rue

L'ensemble des articles du contrat de concession signé le 10 avril 2019 s'applique en intégralité à ce bien sauf mentions spécifiques y étant indiquées.

Conformément à l'article 1 du traité de concession, la Ville de Dole a décidé de confier la gestion du bien suivant :

Un ensemble bâti situé 25 Grande Rue, dans le périmètre Cœur de Ville, d'une surface d'environ 130 m², situé dans une copropriété cadastrée BH141 (lots 5, 31 et 32), composé de :

- Au RDC : une pièce avec vitrine donnant sur rue, un bureau donnant sur cour, un cabinet de toilette et un espace commercial avec vitrine donnant sur rue ;
- Au sous-sol : une pièce disposant d'un éclairage naturel par une trémie au droit de la vitrine du RDC.

Le bien est d'ores et déjà propriété de la SPL Grand Dole Développement 39.

Tous les encours, toutes les données comptables et financières relatives à l'opération, tous les contrats présents sur l'opération D0002 25 Grande Rue sont transférés à l'opération D1108 Cœur de Ville.

Article 2. Compléments de loyer appelés au concédant

Les trois derniers paragraphes de l'article 23 du contrat de concession sont rédigés ainsi :

« En outre et pour assurer au concessionnaire l'équilibre de son contrat établi sur la base d'un taux de remplissage de 90 % et d'un taux d'impayés de 5 % le concédant pourra être conduit, dans l'hypothèse où ces ratios ne seraient pas atteints, à verser au concessionnaire une somme lui permettant d'atteindre cet équilibre sur la base duquel le contrat a été conclu. »

Le concessionnaire calculera selon une échéance annuelle (au 31 décembre) le montant de la participation éventuelle du concédant pour atteindre l'équilibre ci-dessus. La somme à verser est calculée à partir du loyer facturable figurant dans le plan de financement prévisionnel annexé.

Cette somme correspond aux rabais que le concédant accorde aux occupants des locaux par l'intermédiaire de son concessionnaire, dans le respect des dispositions relatives aux aides à l'immobilier d'entreprises prévues par les articles L.1511-3 et R.1511-4 et suivants du CGCT, et des dispositions communautaires relatives aux compensations pour obligations de service public. »

Le paragraphe suivant est ajouté à la suite :

« Pour chaque nouveau bien immobilier intégré dans la concession, le concessionnaire transmettra au concédant le compte d'exploitation prévisionnel une première fois avant acquisition, puis avant conclusion d'un contrat de bail, avec la mention explicite de l'équilibre attendu, étant précisé pour les nouvelles opérations que celui-ci consiste en un résultat cumulé positif ou nul. Le concédant devra donner son accord écrit avant tout acte d'acquisition ou nouveau contrat de bail. »

Article 3. Modification de la durée de la concession

Le nouvel article 2 est rédigé ainsi :

La présente convention prend effet à compter de sa notification par le concédant au concessionnaire.

La convention est prévue pour une durée de 25 ans, y compris les délais nécessaires pour réaliser si besoin des travaux.

La présente convention cessera de plein droit à l'arrivée du terme, sans qu'il soit besoin d'un préavis.

Le devenir des ouvrages à la date d'expiration normale de la convention telle que définie ci-dessus, est précisé à l'article 30 ci-après.

Article 4. Autres dispositions

Les autres termes, charges et conditions du contrat de concession et de ses avenants restent inchangés.

La date de prise d'effet du présent avenant est fixée au 1^{er} janvier 2025.

Fait à Dole, le 25/11/24

Pour la Ville de Dole,

Le Maire,

Jean-Baptiste GAGNOUX



Pour la SPL Grand Dole Développement 39,

Le Président Directeur-Général,

Jean-Pascal FICHÈRE