

COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE

OPERATION D'AMENAGEMENT

ZAC DES AIGUILLES

CONTRAT DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

Transmis au représentant de l'Etat par la Collectivité le ...

Notifié par la Collectivité au Concessionnaire le ...

CONCESSION D'AMENAGEMENT

ENTRE

La **COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE**, représentée par son Président en exercice, Monsieur Eugène CASELLI agissant en vertu d'une délibération en date du,

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

D'une part,

Et

La **Société BARJANE, SARL** au capital de 1000 000 Euros, dont le siège social est situé 5995 CD 6 Lieudit La Meunière 13480 CABRIES, inscrite au Registre du Commerce et des sociétés d'Aix en Provence sous le numéro N°-B 492 331 343

Représentée par sa gérante en exercice, Madame Julie BARLATIER PRIEURET, en vertu d'une délibération de l'assemblée générale de la société, en date du,

Ci-après dénommée « le Concessionnaire » ou « la Société »

D'autre part.

PARTIE I :	- 6 -
ARTICLE 1 – OBJET DE L'OPERATION	- 6 -
ARTICLE 2 – MISSION DU CONCESSIONNAIRE	- 6 -
ARTICLE 3 - SUBSTITUTION	- 7 -
ARTICLE 4 - ENGAGEMENT DU CONCESSIONNAIRE EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE	- 7 -
ARTICLE 5 - ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITE	- 8 -
ARTICLE 6 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	- 8 -
ARTICLE 7 – ASSOCIATION DU CONCEDEANT AUX PHASES DE REALISATION DE L'OPERATION.....	- 8 -
ARTICLE 8 – DOSSIER DE REALISATION DE Z.A.C. - MODIFICATION DES P.L.U.....	- 9 -
ARTICLE 9 - PROPRIETE DES DOCUMENTS - ASSURANCES.....	- 9 -

PARTIE II :	- 10 -
ARTICLE 10 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES	- 10 -
ARTICLE 11 – PROTECTION DES OCCUPANTS	- 11 -
ARTICLE 12 – PRESENTATION DES AVANT PROJETS ET PROJETS D'EXECUTION	- 11 -
ARTICLE 13 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE - 12	- 12 -
ARTICLE 14 – REALISATION DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS.....	- 12 -
ARTICLE 15 – INDEMNITES AUX TIERS.....	- 12 -
ARTICLE 16 - REMISE DES OUVRAGES	- 13 -
ARTICLE 17 - ENTRETIEN DES OUVRAGES	- 14 -
ARTICLE 18 – MODALITES DE CESSON, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES	- 14 -

PARTIE III :	- 15 -
ARTICLE 19 - FINANCEMENT DES OPERATIONS.....	- 15 -
ARTICLE 20 – GARANTIES	- 15 -
ARTICLE 21 – SUIVI DE L'OPERATION PAR LE CONCEDEANT.....	- 16 -

PARTIE IV :	- 17 -
ARTICLE 22 – EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL.....	- 17 -
ARTICLE 23 - RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION	- 17 -
ARTICLE 24 - CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT..	- 18 -

PARTIE V :	- 19 -
ARTICLE 25 - CONDITIONS RÉSOLUTOIRES	- 19 -
ARTICLE 26 - INTÉRÊTS MORATOIRES.....	- 20 -
ARTICLE 27- CESSON DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	- 20 -
ARTICLE 28 – DOMICILIATION.....	- 20 -
ARTICLE 29 – RÉGLEMENT DES LITIGES	- 20 -
ARTICLE 30 – DOCUMENTS CONTRACTUELS ANNEXES.....	- 20 -

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

Dans le cadre de l'exercice de ses compétences en matière d'aménagement de l'espace communautaire et de développement économique, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a recherché à identifier des secteurs permettant la programmation de projets d'aménagement destinés au développement de l'action économique.

Dans ce contexte MPM, a souhaité mettre en œuvre une opération d'aménagement destinée à la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) d'intérêt communautaire, à vocation d'activités économiques, sur le site dit « des Aiguilles » situé pour la quasi-totalité de son périmètre sur la commune d'Ensuès-la-Redonne, au Nord de l'autoroute A55.

Le Conseil de Communauté de MPM a reconnu l'intérêt communautaire de l'opération, approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation préalable, et engagé les études nécessaires à la constitution du dossier de création de la Z.A.C des Aiguilles.

La Zone d'Aménagement Concerté des Aiguilles s'étend sur une superficie d'environ 62 hectares, située sur un territoire délimité par la RD 48a au Nord, la RD 9 à l'Ouest et l'A55 au Sud.

Les principes d'aménagements suivants ont été retenus :

- En matière de développement économique, contribuer au rééquilibrage de l'offre économique à l'échelle de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et répondre à une demande locale en matière d'emplois. Le site sera destiné principalement à l'accueil d'entreprises logistiques.
- En matière d'aménagement, structurer les activités en cohérence avec les occupations existantes sur le site et ses abords et mettre en place une organisation permettant d'offrir des superficies de lots adaptées à l'activité logistique.
Il sera tenu compte de l'existence des activités liées à la valorisation des déchets, ainsi que de la présence d'un secteur d'habitat, qu'il conviendra d'isoler de la partie activités.
Il s'agira également de permettre une restructuration et une requalification de la façade sur la RD9.
- En matière de desserte, requalifier la voie Nord-Sud existante afin de permettre un accès à la zone tout en facilitant le lien avec la zone d'activités située plus à l'Est, sur la commune de Gignac-la-Nerthe.
L'accès pourra se faire à partir d'un carrefour aménagé sur la RD48a, qui permettra par ailleurs la desserte des activités déjà présentes aux abords du site.
- En matière d'environnement, intégrer les aménagements dans les grands ensembles paysagés et mettre en place une démarche environnementale, respectueuse du site et qui garantisse la qualité des espaces publics et privés.

Compte tenu de ces objectifs, cette opération d'aménagement et de construction requiert une implication forte de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à toutes les phases de sa mise en œuvre. Toutefois, la nature et l'importance de l'opération nécessitent l'intervention d'opérateurs spécialisés, ainsi que des engagements financiers importants.

Ces raisons ont conduit la Collectivité à retenir un mode de réalisation qui, tout en préservant les prérogatives de la puissance publique sur le projet, permette que l'aménagement et l'équipement de la zone soit confiés, selon les stipulations d'une concession d'aménagement, à une personne morale compétente pour la mise en œuvre de ce type de programme.

Le présent traité de concession fixe les conditions d'aménagement de la Z.A.C. des Aiguilles et les rapports entre la Communauté Urbaine et le Concessionnaire.

1. En conséquence, la Communauté Urbaine de Marseille Provence Métropole a décidé :

- Par délibération du conseil de communauté, n° URB 3/598//CC du 27 juin 2005, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a décidé de mettre en œuvre une opération d'aménagement destinée à la réalisation d'une zone d'Aménagement Concerté (ZAC) d'intérêt communautaire à vocation d'activités économiques sur le site dit des Aiguilles, situé sur la commune d'Ensuès-la-redonne.
- Par délibération n° URB 5/260/CC du 30 mars 2006, le Conseil de Communauté a approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC, ainsi que le dossier de création de la ZAC des Aiguilles.
- Conformément aux dispositions de la loi n°2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement, qui a modifié l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme, le Conseil de Communauté a donc décidé, par délibération n°ECO 2/634/CC du 29 juin 2007, de concéder l'aménagement et l'équipement de la zone à une personne publique ou privée, après qu'ait été mise en œuvre une procédure de publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes, dans les conditions définies par les articles L.300-4 à L.300-5-2 du Code de l'Urbanisme.
- Au terme de cette procédure et par délibération du....., le Conseil de Communauté a approuvé le choix de la société BARJANE SARL en qualité de Concessionnaire de l'aménagement de la ZAC des Aiguilles.

2. Il est ici précisé que le Concessionnaire s'engage, sur la base des orientations générales du dossier de création de la Z.A.C., à réaliser un parc logistique à l'échelle de la Communauté Urbaine sur les terrains inscrits dans le périmètre de ZAC donné en Annexe 2.

Au titre de la réalisation de cette opération, il sera mise en place une démarche environnementale respectueuse du site et garantissant la qualité paysagère et environnementale des espaces publics et privés. Dans le cadre de son offre, le Concessionnaire s'est engagé en ce sens et s'oblige à se conformer aux recommandations environnementales et d'éco-construction.

Le présent contrat de concession est destiné à fixer les droits et obligations respectifs des parties, les conditions dans lesquelles le Concessionnaire réalisera ses missions et les rapports entre la Collectivité et le Concessionnaire.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

PARTIE I :

MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 1 – OBJET DE L'OPERATION

1.1. 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, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la Collectivité transfère au Concessionnaire qui accepte, la réalisation des études et de l'opération d'aménagement « Z.A.C. des Aiguilles », dont le principe et les orientations générales ont été définis dans le cadre du dossier de Création de la Z.A.C.

1.2 Le parc des Aiguilles se positionne comme la base logistique arrière de l'économie de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole. Il s'agit d'une base de relais intermédiaire entre des grandes plateformes de mise en marché et des plateformes de logistique urbaine et de distribution finale.

L'objectif de l'opération est de répondre aux besoins d'accueil d'activités de logistique tout en permettant la création d'au moins 700 emplois.

Le positionnement stratégique de ce parc permet d'envisager un programme immobilier de logistique, d'activités, de services et commerces liés aux utilisateurs de la zone.

L'opération, telle qu'elle est actuellement envisagée est détaillée dans le schéma prévisionnel simplifié d'aménagement donné en Annexe 4.

Le programme global de construction de la Z.A.C. est évalué prévisionnellement à une S.H.O.N. comprise entre 130 000 m² et 180 000 m², non comprise la S.H.O.N. des constructions existantes conservées. La S.H.O.N. définitive sera ultérieurement fixée et détaillée par le dossier de réalisation de la Z.A.C.

ARTICLE 2 – MISSION DU CONCESSIONNAIRE

En vue de la réalisation de sa mission, le Concessionnaire prendra en charge les tâches suivantes :

a) Procéder à la mise au point du projet d'aménagement et de construction, établir le dossier de réalisation de la Z.A.C., conformément à l'article 8, et procéder plus généralement à toutes les études complémentaires nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité.

b) Acquérir à l'amiable, dans toute la mesure du possible, ou par voie de préemption ou d'expropriation, les terrains et les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, hors emprises publiques actuelles de voirie qui ont vocation à le rester, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de la ZAC donné en annexe 2, mettre en l'état les sols correspondants et démolir éventuellement les bâtiments existants. Concernant les bâtiments et installations faisant l'objet d'une exploitation ou d'une occupation à l'intérieur de ce périmètre, leur acquisition, complète ou partielle, sera déterminée lors des études qui aboutiront au Dossier de Réalisation (parti d'aménagement, bilan financier,...)

Il est rappelé qu'au moins 60 % de la surface constructible du parc fera l'objet d'une cession au profit de filiales de BARJANE SARL.

c) Assurer le montage administratif, juridique et financier de l'opération et proposer toute modification de programme qui s'avèrerait opportune.

d) Réaliser les équipements d'infrastructures de la zone, tels qu'ils seront définis dans le dossier de réalisation de la Z.A.C., en vue de leur remise selon le cas :

- au Concédant, ce dernier faisant son affaire de l'éventuel transfert des ouvrages à d'autres Collectivités Publiques,
- à l'association syndicale à créer ou aux concessionnaires de service public,

et assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des autres bénéficiaires de cessions, location ou concession d'usage des terrains. Le Concessionnaire devra proposer au Concédant un phasage de l'opération.

e) Céder les biens immobiliers bâtis à réhabiliter ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs après présentation préalable des prospects à la Collectivité. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la

commercialisation des terrains équipés et ouvrages réalisés dans les meilleures conditions possibles. Organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires.

f) D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de conduite, de gestion et de coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et notamment :

- assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
- assurer la sécurité, l'entretien et la maintenance de l'espace aménagé pendant la durée de la concession et au plus tard, jusqu'à leur remise au Concédant, aux concessionnaires ou à l'association syndicale.
- 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,
- assurer les tâches de communication liées à la conduite de l'opération d'aménagement,
- assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.

g) Procéder à la liquidation et la clôture de l'opération

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 - SUBSTITUTION

3.1 Obligations du Concessionnaire

Le Concessionnaire pourra, sur tout ou partie des terrains qu'il aura aménagés et équipés, soit construire lui-même, soit faire intervenir d'autres constructeurs, notamment par cession, location ou par bail à construction desdits terrains.

Les constructions devront respecter le document d'urbanisme applicable et être conformes au cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains ainsi qu'au cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques et paysagères.

3.2 Création d'une société dédiée

Le concessionnaire s'engage à créer, dans les deux mois, à compter de l'entrée en vigueur de la présente convention, une société filiale dont l'objet social sera exclusivement réservé à l'exécution de la concession d'aménagement. Dès l'achèvement des formalités de constitution et d'immatriculation, la société ainsi créée informera officiellement le concédant, et au plus tard dans les quinze jours suivant son immatriculation, au RCS. Cette société se substituera de plein droit, à la date de son immatriculation, au concessionnaire dans tous les droits et obligations de la présente convention. La société BARJANE SARL, s'engage à garantir au concédant sa substitution à la société dédiée en cas de défaillance de celle-ci pendant toute la durée de la présente convention. Dans ce dernier, cas, la société BARJANE SARL se substituera de plein droit à la société concessionnaire antérieure dans tous les droits et obligations de la présente convention.

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT DU CONCESSIONNAIRE EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La Communauté Urbaine MPM a, depuis l'origine, souhaité réaliser une opération d'aménagement s'inscrivant dans une logique de développement durable.

Conformément à son offre initiale, le concessionnaire :

- mettra en place un Système de Management Environnemental pendant toute la durée de la concession permettant l'application de la charte environnementale qui aura été approuvée dans le dossier de réalisation.
- imposera par ailleurs à toutes les entreprises intervenant sur le chantier, la charte « chantier à faible impact environnemental ».
- s'oblige à engager toutes actions visant à obtenir, pour la future zone d'activités, la certification ISO 14001, sur le périmètre de certification suivant :
 - conception du parc ;
 - chantier d'aménagement du parc ;
 - accueil des entreprises utilisatrices du parc;
 - gestion du parc.

ARTICLE 5 - ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITÉ

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

- a) Céder au Concessionnaire le foncier bâti ou non bâti, dont elle est propriétaire et qui est nécessaire à la réalisation de l'opération d'aménagement, ainsi que les terrains en cours d'acquisition, conformément au plan et à l'état parcellaire donnés en Annexe 3.
- b) Solliciter, auprès de Monsieur le Préfet, dans les meilleurs délais, la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération, au bénéfice du concessionnaire.
- c) Informer le concessionnaire des terrains faisant l'objet d'une DIA que ceux-ci soient situés dans le périmètre de la ZAC ou à proximité de celle-ci, et à se concerter avec lui sur l'opportunité d'acquérir ou pas lesdits terrains.
- d) Remettre au Concessionnaire l'ensemble des études qu'il a déjà fait réaliser ou qu'il a en sa possession.
- e) Recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies aux articles 14 et 16 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement.
- f) Prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission du Concessionnaire. La clôture est à cet égard susceptible de faire l'objet d'une ou de deux étapes, dès lors que l'ensemble des éléments et conditions liées à la réalisation de ces étapes auront pu faire l'objet de réalisations concomitantes.
- g) Faciliter toute négociation, transaction, échange de biens immobiliers et relocalisation d'entreprises à intervenir entre le Concessionnaire et les propriétaires et exploitants existants et souhaitant demeurer dans la Z.A.C.
- h) Assurer le suivi de ce contrat et faciliter les relations entre les différentes Directions du Concédant et les communes concernées ; l'interlocuteur du Concessionnaire étant la Direction de l'Economie et Attractivité du Territoire.

Les éventuelles mises en demeure d'acquérir par les propriétaires fonciers, dont les biens immobiliers sont situés dans le périmètre de la ZAC, feront l'objet d'une concertation entre le concédant et le concessionnaire pour examiner la suite à donner en fonction du programme d'aménagement de la zone, tel qu'il sera défini dans le dossier de réalisation.

ARTICLE 6 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Le contrat de concession d'aménagement est rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La Collectivité concédante le notifiera au Concessionnaire en lui faisant connaître la date à laquelle le contrat de concession d'aménagement aura été reçu par le représentant de l'Etat, le rendant exécutoire.

Il prendra effet à compter de la date de la réception par le Concessionnaire de cette notification.

La durée de la concession d'aménagement est fixée à cinq années à compter de cette notification.

Elle pourra être prorogée, d'un commun accord entre les parties, pour permettre le bon déroulement et l'achèvement de l'opération. Cette prorogation donnera lieu à une délibération du Concédant.

La concession d'aménagement expirera également à la date de constatation de l'achèvement de l'opération, si celle-ci intervient avant le terme fixé ci-dessus. Un avenant constatera cet achèvement.

La présente concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

ARTICLE 7 – ASSOCIATION DU CONCEDANT AUX PHASES DE REALISATION DE L'OPERATION

Le Concessionnaire associera le Concédant lors des différentes phases de l'opération : phase études et procédure, phase travaux, et phase gestion de la zone.

L'association du Concédant sera sollicitée notamment :

- En phase études, lors de l'élaboration du dossier de réalisation et des modifications de PLU, comme indiqué à l'article 8, et lors de l'établissement des avant-projets de travaux, ci-après indiqué à l'article 12.
- En phase travaux, lors des réunions de chantier ou lors de la réception des ouvrages, article 16 ci-après.
- En phase gestion, lors de l'information de la Collectivité sur les cessions envisagées (article 18 ci-après) et lors de l'approbation des cahiers des charges de cession des terrains.

L'accord du Concédant sera également demandé dans le cas de cession partielle ou totale de la concession par le Concessionnaire, comme indiqué à l'article 27 ci-après

ARTICLE 8 – DOSSIER DE REALISATION DE Z.A.C. - MODIFICATION DES P.L.U.

8-1 Dossier de réalisation de la Z.A.C.

Le Concessionnaire devra réaliser, en liaison étroite avec les services compétents du Concédant, les études nécessaires à la constitution du dossier de réalisation de la Z.A.C.

Ce dossier de réalisation comprendra notamment :

- le programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- le programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- les modalités prévisionnelles de financement, échelonnées dans le temps ;
- les compléments à apporter éventuellement à l'étude d'impact.

Il contiendra notamment les documents suivants :

- annexes techniques (plan des domanialités futures, les plans des réseaux...)
- une charte environnementale et d'éco-construction
- le projet de cahier des charges de cessions de terrains, dont une version adaptée sera jointe à tous les actes de cession, précisant le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette autorisé sur la parcelle cédée, définissant les droits à construire attachés à chaque parcelle, les droits et obligations du Concessionnaire et de l'acquéreur et qui indiquera les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales liées au lot cédé.

L'approbation du dossier de réalisation donnera lieu aux mêmes mesures de publicité que l'approbation du dossier de création.

Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics devront être réalisés dans un délai de 18 mois à compter de la notification du contrat de concession. Ce délai pourra être prorogé ou modifié d'un commun accord entre les deux parties. Le Concédant s'engage à faire approuver le dossier de réalisation et le programme des équipements publics par son organe délibérant, dans un délai de 3 mois, à réception du dossier de réalisation finalisé.

8-2 Modification des P.L.U.

Le Concédant procédera en tant que de besoin à la modification des P.L.U. des communes concernées par le périmètre de la Z.A.C. des Aiguilles de manière à adapter les modalités réglementaires d'utilisation et d'occupation des sols ainsi que les droits à construire fixés par ces documents d'urbanisme afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle de la Z.A.C. conformément au parti d'aménagement de l'opération, au programme de construction et au programme des équipements publics, tels que définis dans le dossier de réalisation de la Z.A.C.

Dans ce cadre, le Concessionnaire s'engage à fournir au Concédant tous les éléments nécessaires à l'établissement des dossiers de projet de modification des P.L.U. concernés.

Le Concédant s'engage à procéder aux modifications des P.L.U. des communes concernées préalablement à l'approbation du dossier de réalisation de la Z.A.C.

ARTICLE 9 - PROPRIETE DES DOCUMENTS - ASSURANCES

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession deviennent la propriété de la Collectivité, ou s'il y a lieu, de la collectivité, groupement de collectivités, établissement public ou Concessionnaire de service public intéressé, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

Hormis à ses prestataires et maîtres d'œuvre tenus à l'obligation de confidentialité, le Concessionnaire 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.

Le Concessionnaire doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités.

Le Concessionnaire communiquera une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition de la collectivité.

PARTIE II :

MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 10 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, le Concessionnaire procédera, dans les conditions définies à l'article 2, aux négociations nécessaires en vue d'acquérir ou de prendre à bail les terrains et immeubles bâtis inscrits dans le périmètre de la ZAC, nécessaires à la mise en œuvre du programme d'aménagement et de construction de la ZAC tel qu'il sera défini dans le dossier de réalisation. Le Concédant sollicitera auprès de Monsieur le Préfet la prise d'un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique au bénéfice du Concessionnaire.

10.1 Acquisitions amiables

Le Concédant s'engage à vendre les terrains inscrits dans le périmètre de la ZAC dont il est propriétaire, libres de tout droit réel ou personnel et libres de toute occupation, tels qu'ils sont définis à l'Annexe 3. Un protocole foncier sera ainsi établi et soumis à l'assemblée délibérante qui approuvera le dossier de réalisation de la Z.A.C. Le prix de cession est établi avec le Concessionnaire au montant global et forfaitaire de 10,50 € HT/ m².

Le Concessionnaire procède aux négociations foncières préalables aux acquisitions amiables portant sur les terrains et immeubles bâtis, nécessaires à la mise en œuvre du programme d'aménagement et de construction de la ZAC tel qu'il sera défini dans le dossier de réalisation, autres que ceux devant lui être cédés par le Concédant. Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités, font l'objet d'une demande préalable d'avis auprès du directeur des services fiscaux.

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

10.2 Acquisition des biens par voies de préemption et d'expropriation

En application des dispositions des articles L.300-4 et L.213-3 et R.213-1 à R.213-3 du Code de l'Urbanisme, la Collectivité délègue au Concessionnaire l'exercice du droit de préemption (urbain et renforcé) à l'intérieur du périmètre de la ZAC, objet du présent contrat et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

Dans le cadre de la maîtrise foncière de l'opération, le Concessionnaire se voit également déléguer l'autorisation de poursuivre la procédure d'expropriation. En conséquence, le concessionnaire établira, aux frais de l'opération et en concertation avec le Concédant, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'enquête parcellaire.

Le Concédant s'engage à faciliter la mission du Concessionnaire pour la mise en œuvre de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, et à examiner toute demande de celui-ci dans ce but.

10.3 Pollution et obligation générale d'élimination des déchets

Dans le cadre des différentes acquisitions visées aux articles 10.1 et 10.2, il sera établi aux frais du concessionnaire un ou des diagnostics environnementaux de l'état de pollution éventuelle des terrains.

La collectivité concédante prendra à sa charge le coût de dépollution et d'enlèvement des déchets des terrains dont elle est propriétaire ou qui sont en cours d'acquisition (visés à l'annexe 3) revendus au concessionnaire. Le cahier

des charges de ces travaux sera déterminé avec le concessionnaire en fonction du programme d'aménagement et sous le contrôle des services autorisés de l'Etat.

Le concessionnaire fera son affaire de la dépollution et de l'enlèvement des déchets sur les autres terrains dont il se rendra propriétaire.

10.4 Archéologie

Le Concessionnaire devra signaler au Concédant toute découverte, au cours du terrassement dans l'emprise du terrain, de la présence d'objets à caractère archéologique.

Le Concédant et le Concessionnaire se conformeront alors à la réglementation applicable, étant précisé que le Concessionnaire prend exclusivement à sa charge le coût de la redevance d'archéologie préventive.

Si toutefois l'Administration faisait procéder à une fermeture totale ou partielle du chantier de terrassement ou décidait une préservation d'éventuels vestiges nécessitant une modification du projet, le Concédant et le Concessionnaire se rapprocheraient en vue d'établir les modalités d'une action commune visant à limiter la durée et l'emprise de cette fermeture et tirer les conséquences du retard pris dans le déroulement de l'opération ou d'une modification du projet.

10.5 Suivi et contrôle de l'exercice du droit de préemption et d'expropriation

Le Concessionnaire présente chaque année au Concédant un rapport spécial sur les conditions de l'exercice de son droit de préemption et d'expropriation. De façon générale le Concessionnaire dresse chaque année un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il communique pour information à la Collectivité conformément à l'article 21.

ARTICLE 11 – PROTECTION DES OCCUPANTS

S'il procède à des acquisitions par voie d'expropriation, le Concessionnaire prendra alors à sa charge les obligations en matière d'éviction et de transfert.

Lorsque le concessionnaire acquiert des immeubles bâtis, le Concédant prend à sa charge l'obligation de relogement à titre provisoire et définitif .

Le Concessionnaire 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.

Le Concessionnaire 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.

ARTICLE 12 – PRESENTATION DES AVANT PROJETS ET PROJETS D'EXECUTION

12.1 Les équipements d'infrastructures, tels qu'ils seront prévus par le dossier de réalisation de la Z.A.C., feront l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(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.

12.2 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.

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

12.4 Dans l'hypothèse où le Concédant et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics, imposeraient des prescriptions de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier du projet de 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 13 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, le Concessionnaire doit passer les contrats d'études, de maîtrise d'œuvre et de travaux dans le respect de la réglementation en vigueur, notamment en termes de procédure de publicité et de mise en concurrence.

A ce titre, le Concessionnaire informera le Concédant dans un délai de 30 jours à compter de la conclusion des contrats, du nom du titulaire ainsi que du montant du contrat.

ARTICLE 14 – REALISATION DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS

14.1. Equipements réalisés sous maîtrise d'ouvrage du Concessionnaire :

14.1.1 Le Concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux qui lui est dévolue, soit au titre des équipements collectifs, soit au titre des équipements publics tels qu'ils sont limitativement définis au Programme des Équipements Publics de la Z.A.C. et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus au dossier de réalisation de la Z.A.C. 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 de Concessionnaire 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 équipements publics 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 selon les modalités fixées à l'article 16.1. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'au Concessionnaire et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

14.1.2 Le Concessionnaire est investi, pour l'exécution des ouvrages publics dont il a la maîtrise d'ouvrage, 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.

14.2 Equipements réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique :

La réalisation de l'opération nécessite une modification des principes d'aménagement dans le secteur des Aiguilles. La desserte de ce secteur s'appuie sur le réseau autoroutier de l'Etat et le réseau routier départemental. Des discussions engagées par MPM avec les services de la DIRMED et du Conseil Général, ont permis d'aboutir à un programme de travaux d'aménagements qui seront réalisés en maîtrise d'ouvrage par le Conseil Général.

Le programme des travaux consiste en la modification de l'échangeur de Carry. Les aménagements projetés sont les suivants :

- réalisation d'une bretelle de sortie d'autoroute directe A55/RD9 vers Marignane
- réalisation d'un carrefour giratoire au sud de l'A55 sur la RD9 avec raccordement de la bretelle de sortie A55/RD9 vers Marignane et la Côte bleue,
- réalisation d'une voie spéciale de tourne à droite pour le mouvement R.D.9-A55, vers Marseille,
- réaménagement de la RD9 jusqu'au giratoire RD9/RD48a,

Ces travaux de desserte du secteur étant essentiels dans le cadre de la réalisation de la Z.A.C., le Concessionnaire s'engage à participer au financement de cette opération, selon les modalités indiquées à l'article 19.2.2.

ARTICLE 15 – INDEMNITES AUX TIERS

Le Concessionnaire suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat.

Toute indemnité due à des tiers par le fait du Concessionnaire 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.

ARTICLE 16 - REMISE DES OUVRAGES

16.1 Le Concédant ou la personne publique et/ou Concessionnaire de service public destinataire des ouvrages ou partie d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement, et ayant vocation à revenir dans leur patrimoine, sera autorisé à suivre l'exécution des travaux. Il sera invité à participer à toutes les réunions de pilotage du projet pendant toute la durée de l'aménagement, mais ne pourra présenter d'observation qu'au Concessionnaire et non directement aux entreprises.

Les ouvrages ou parties d'ouvrages publics réalisés par le concessionnaire 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 par le concessionnaire au concédant, ce dernier faisant son affaire de l'éventuel transfert des ouvrages à d'autres collectivités publiques. Dans ce cas, ces collectivités sont invitées aux opérations de remise ; la Collectivité concédante leur remet les ouvrages en présence du Concessionnaire d'aménagement.

Lesdits ouvrages ou parties d'ouvrages qui constituent des biens de retour appartiennent à la Collectivité concédante ou à la personne publique et/ou concessionnaire de services publics au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent gratuitement de plein droit dès leur achèvement, suivant le programme des équipements publics du dossier de réalisation.

Lors de la constatation de cet achèvement, il sera également procédé :

- aux opérations de réception des ouvrages par le Concessionnaire auprès des entreprises et fournisseurs missionnés par ses soins pour la réalisation de ceux-ci,
- aux opérations de remise d'ouvrages par le concessionnaire au concédant ou à la personne publique et/ou concessionnaires de services publics concernés.

A cette (ces) occasion (s), le Concessionnaire appelle le Concédant et le cas échéant, la personne publique et/ou Concessionnaire de service public destinataire de ces équipements à participer à ces opérations, au cours desquelles le Concédant ou la personne publique et/ou Concessionnaire de service public pourra faire ses observations ou réserves au Concessionnaire, aboutissant aux cas suivants :

- soit accepter la remise sans réserve en signant le procès verbal de remise présenté par le Concessionnaire ;
- soit accepter la remise avec réserves auquel cas les réserves doivent porter sur des points précis décrits dans le procès-verbal de remise signé par les deux parties, le Concessionnaire devant faire le nécessaire, dans les trois mois, pour porter remède aux défauts, signalés par le rapport ;
- soit refuser la remise si les défauts des ouvrages rendent ceux-ci impropres à leur mise en service.

Dans ce dernier cas, après réalisation des travaux et prestations correctives, le concessionnaire rappellera le concédant ou la personne publique et/ou concessionnaire de services publics, pour procéder à nouveau aux opérations de remise.

16.2 Le Concessionnaire a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la Collectivité concédante, ou le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique constatant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers et autres équipements.

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

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

A la mise en service des ouvrages publics et au plus tard à leur remise, le Concessionnaire fournit au Concédant 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.

16.4 A la remise des ouvrages publics au Concédant, le Concessionnaire établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la Collectivité compétente :

- a. Identification de l'ouvrage.

b. 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), frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.

ARTICLE 17 - ENTRETIEN DES OUVRAGES

Pendant la durée de la concession et jusqu'à la remise des équipements publics réalisés en application de la présente concession d'aménagement, ceux-ci sont entretenus en bon état par le Concessionnaire. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération.

Postérieurement à la date de leur remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 16 ci-avant, la Collectivité et les autres personnes publiques 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 2270 du Code Civil.

Le Concessionnaire fera son affaire de l'éventuel transfert des autres ouvrages (collectifs privés) à l'association syndicale à créer qui en assurera la gestion et l'entretien.

ARTICLE 18 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

18.1 Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis par le Concessionnaire, 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, le Concessionnaire transmet au Concédant, pour information, un état des cessions et locations effectuées pendant l'exercice écoulé.

Avant toute cession, location ou concession d'usage, le Concessionnaire présente le preneur, locataire ou concessionnaire d'usage pressenti, pour information au Concédant, lors d'un comité de commercialisation qu'il réunira mensuellement ou trimestriellement selon le rythme de commercialisation.

18.2 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, outre les prescriptions techniques et de gestion permettant d'assurer la continuité des objectifs fixés lors du montage de la Z.A.C., le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par le Concessionnaire en accord avec le Concédant.

Ce cahier des charges sera approuvé par le Président de la Communauté Urbaine de Marseille Provence.

18.3 Le Concessionnaire tiendra à jour, au fil des opérations, un plan de masse de suivi et de recollement des différentes cessions et des permis de construire délivrés, faisant apparaître pour chaque programme, les noms des maîtres d'ouvrage et des maîtres d'œuvre, les typologies des constructions et leur S.H.O.N.

PARTIE III :

MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 19 - FINANCEMENT DES OPERATIONS

19.1 Les charges supportées par le Concessionnaire pour la réalisation de l'opération sont couvertes, essentiellement, par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis.

19.2 Participation au financement des équipements publics

19.2.1. Participation du Concédant

Aucune participation du Concédant n'est sollicitée pour la réalisation des équipements publics réalisés par le Concessionnaire. Le Concédant ne peut être recherché par le Concessionnaire pour combler un passif apparaissant en cours d'opération.

19.2.2. Participation du Concessionnaire à la réalisation de l'opération

Dans le cadre des travaux de desserte qui seront engagés sur le secteur des Aiguilles, tels qu'indiqués à l'article 14.2 et sachant que ces équipements profiteront également à la desserte de la Z.A.C., le Concessionnaire s'engage à verser une participation financière au Concédant.

Le montant de cette participation a été fixé à 2 820 000 €. Cette participation n'est pas assujettie à TVA..

Son versement sera effectué par fractions successives en fonction de la réception des tranches de travaux des ouvrages définis à l'article 14.2. Les fractions seront déterminées par avenant en fonction des tranches prévues dans la convention entre le Concédant et le Conseil Général des Bouches-du-Rhône.

Les appels de fonds seront adressés au Concessionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception et payables dans les 30 jours de la réception.

Les réceptions des travaux seront attestées par certificats de la Collectivité concédante.

ARTICLE 20 – GARANTIES

20.1 Garantie d'achèvement :

Le Concessionnaire devra, avant toute promesse de vente, de location ou de concession de terrain, et avant toute vente, location ou concession de terrain à l'intérieur de l'opération, avoir conclu avec l'une des personnes morales visées à l'article 20.3 et remis au Concédant, une convention garantissant l'achèvement des équipements prévus pour la réalisation de l'opération, conformément au dossier de réalisation.

20.2 Garantie de paiement de la participation financière :

Le Concessionnaire devra, dans un délai d'un mois suivant la notification au Concessionnaire de la convention relative à la réalisation des ouvrages tels que définis à l'article 14.2 entre le Concédant et le Conseil Général des Bouches-du-Rhône, produire une caution bancaire personnelle et solidaire à hauteur du montant défini à l'article 19.2.2.

Le Concessionnaire sera par ailleurs autorisé à réduire le montant de cette garantie au fur et à mesure des versements effectués sur la base de l'échéancier arrêté par les parties.

20.3 Etablissements garants :

Les garanties prévues à l'article 20.1 et 20.2 résultent de l'intervention :

- soit d'une banque ou d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier ;
- soit d'une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 13 mars 1917.

20.4 Type de garantie :

Les garanties prévues à l'article précédent prennent la forme suivante :

20.4.1 Concernant la garantie d'achèvement prévue à l'article 20.1 :

- a) soit d'une ouverture de crédit, par laquelle, celui qui l'a consentie, s'engage à avancer au Concessionnaire ou à payer pour son compte, en tout début des travaux de l'ouvrage considéré, les sommes nécessaires à l'achèvement dudit ouvrage ;
- b) soit d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'engage et s'oblige envers la Collectivité Publique, solidairement avec le Concessionnaire, à l'achèvement de l'ouvrage considéré ou au versement des sommes nécessaires à son achèvement.

Les versements effectués par les établissements garants au titre des a) et b) ci-dessus seront réputés faits dans l'intérêt de la masse des créanciers.

20.4.2 Concernant la participation financière prévue à l'article 20.2 :

La garantie est consentie sous la forme d'une convention de cautionnement, aux termes de laquelle la caution bancaire s'engage et s'oblige envers le Concédant, solidairement avec le Concessionnaire, au versement des sommes prévues selon les modalités visées à l'article 19.2.2. et à l'avenant à intervenir.

Dans le cas où les échéances de versement de la participation financière définie comme ci-dessus ne seraient pas honorées dans les délais prévus, le Concédant mettra en demeure le Concessionnaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de régler le montant correspondant aux échéances. A défaut de paiement dans le délai de 30 jours, le Concédant mettra en jeu la garantie définie au présent article.

Par suite de la solidarité ci-dessus visée, la caution sera tenue de renoncer aux bénéfices de discussion et de division des articles 2298 et 2303 du code civil.

20.5 Achèvement des travaux et expiration de la garantie

20.5.1 Au titre de la réalisation des équipements

La garantie d'achèvement prévue à l'article 20.1 au titre de la réalisation des équipements prend fin à l'achèvement de chacun des ouvrages, pour ce qui concerne cet ouvrage. Cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite par les parties ou, lorsqu'elles ne sont pas d'accord, par une personne qualifiée désignée dans les conditions prévues à l'article R.261-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour l'appréciation de cet achèvement, ne sont pas pris en considération les défauts de conformité avec les prévisions des avant-projets lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ou les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte pas, par elle-même, reconnaissance de la conformité de l'ouvrage avec les avant-projets.

Le Concessionnaire sera par ailleurs autorisé à réduire le montant de cette garantie proportionnellement à l'avancement des travaux et/ou à la remise desdits ouvrages au Concédant.

20.5.2 Au titre de la participation financière

La garantie de paiement prévue à l'article 20.2 au titre de la participation financière du concessionnaire au coût de réalisation des travaux de desserte qui seront engagés sur le secteur des Aiguilles prend fin après le dernier versement prévu à l'échéancier de paiement qui sera déterminé..

ARTICLE 21 – SUIVI DE L'OPÉRATION PAR LE CONCÉDANT

Pour permettre à la Collectivité concédante d'exercer le suivi de l'opération, le Concessionnaire s'engage à :

- Organiser ou accepter des réunions régulières de coordination avec le Concédant.

- Tenir à jour, au fil des opérations, un plan de masse de suivi et de recollement des différentes cessions et des permis de construire délivrés, faisant apparaître pour chaque programme, les noms des maîtres d'ouvrage et des maîtres d'œuvre, les typologies des constructions et leur S.H.O.N.
- Produire au moins une fois par an, avant le 15 mai, un compte rendu sur l'avancement de l'opération comprenant notamment :
 - un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé,
 - le programme correspondant aux remises de fonciers, des cessions subséquentes de terrains ou volumes grevés de droits à construire et des travaux.
 - une note de conjoncture sur les conditions physiques en termes de réalisation de travaux, de réalisation de l'opération sur l'avancement de la commercialisation et sur l'évolution du marché au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.

PARTIE IV :

MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 22 – EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL

A l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, telle que définie à l'article 6, le Concessionnaire demandera à la Collectivité de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

A cet effet, le Concessionnaire remettra à la Collectivité concédante les éléments suivants :

- un dossier récapitulatif de la situation foncière de l'opération (parcellaire d'origine, parcellaire après réalisation...);
- un dossier concernant : le programme de constructions réalisées (affectation SHON, stationnement...), le programme d'équipements publics initial et réalisés, un état des relations contractuelles relatives à l'opération avec les tiers, la liste des cocontractants du Concessionnaire, les plans de recollements définitifs, les procès verbaux de remise des ouvrages.

ARTICLE 23 - RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION

23.1. Résiliation pour motif d'intérêt général - rachat

Moyennant le respect d'un préavis de 6 (six) mois, le Concédant pourra notifier au Concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de racheter ou de résilier la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général.

La concession d'aménagement peut également être résiliée d'un commun accord.

Le Concédant devra alors au Concessionnaire une indemnité égale à toutes dépenses effectivement engagées par le Concessionnaire pour la conduite de l'opération, y compris les études et honoraires, diminuées des recettes perçues, et ce sans préjudice, uniquement en cas de rachat ou de résiliation par le Concédant pour motif d'intérêt général, de l'examen de toutes demandes de réparation du préjudice subi par le Concessionnaire au titre du manque à gagner en résultant.

23.2. Résiliation pour faute - déchéance

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 six mois.

Il en sera ainsi notamment de la non production des garanties prévues à l'article 20.

23.3. Autres cas de résiliation

23.3.1. Le Concédant pourra résilier de plein droit la concession en cas de force majeure, celle-ci se définissant comme un événement imprévisible, irrésistible et extérieur à la volonté des parties. Ces caractères devront être constatés par les deux parties, la seule interprétation du Concédant ne suffisant pas. En cas de litige, il appartiendra au tribunal administratif de déterminer si le ou les événements en cause présentent les caractéristiques de force majeure. Les conditions d'indemnisation du Concessionnaire sont celles prévues à l'article 23.1.

23.3.2. Si le Concessionnaire est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article 37 de la loi du 25 Janvier 1985, que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat.

23.3.3. Le contrat pourra aussi être résilié de plein droit, sur la seule décision de l'une des parties, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet en application de l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales.

23.3.4. Dans le cas où seraient introduites dans le dossier de réalisation et notamment dans le Programme des Équipements Publics, des dispositions de nature à remettre en cause de façon substantielle l'économie du projet telle qu'elle résulte du dossier de création de la Z.A.C., du dossier de consultation des aménageurs, des éléments de l'offre du Concessionnaire et des engagements pris lors de la phase de négociation, les parties se rapprocheraient pour envisager les modalités de poursuite de l'opération. Si aucun accord ne pouvait être trouvé, la Concession pourrait être résiliée à l'initiative du Concessionnaire.

ARTICLE 24 - CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

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

24.1 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 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 16 ci-avant. La Collectivité concédante en poursuivra la réalisation.

24.2

En cas de résolution de la présente concession d'aménagement ou de résiliation à la demande de l'une ou l'autre des parties, et en tout état de cause à l'expiration de la concession d'aménagement, au terme prévu ci-dessus ou en cas d'expiration anticipée, la collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé selon les modalités suivantes :

1° Si la résolution ou la résiliation intervient avant le commencement des travaux d'aménagement, l'indemnité sera égale au prix d'acquisition, toutes indemnités incluses, augmenté des frais financiers, des honoraires et des frais liés aux études réalisées.

2° Si la résolution ou la résiliation intervient après le commencement des travaux d'aménagement, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés (en ce compris les travaux de desserte engagés sur le secteur des Aiguilles à hauteur de la participation effectivement versée par le Concessionnaire), par les honoraires et frais liés aux études réalisées. Cette plus-value fera l'objet d'une évaluation par le service des domaines à la demande du Concédant. A défaut d'accord amiable sur cette base, l'indemnité sera fixée, à la requête de la partie la plus diligente, par le Président du Tribunal Administratif de Marseille et ce sans préjudice pour le Concessionnaire d'exercer tous droits et actions en réparation de ses autres préjudices effectivement subis.

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

24.3 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 le Concessionnaire pour l'exécution de sa mission ; la liste de ces engagements contractuels devra figurer dans le dossier de clôture.

Le Concessionnaire fera l'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 du Concessionnaire refuserait un tel transfert de son contrat, la Collectivité serait tenue de mettre à la disposition du Concessionnaire, 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 au Concessionnaire, qui n'aura plus qualité pour agir en justice à l'encontre de tiers pour des motifs liés à l'exécution de la concession d'aménagement, 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, le Concessionnaire 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.

24.4 En cas de liquidation judiciaire du Concessionnaire, les biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire 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.

24.5 A l'expiration du présent contrat, le Concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats et des biens, de l'actif et du passif. Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de biens du Concessionnaire, 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.

PARTIE V :

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 25 - CONDITIONS RÉSOLUTOIRES

La présente Concession est conclue sous les conditions résolutoires suivantes :

- Non obtention de l'autorisation au titre de la loi sur l'eau du représentant de l'État.
- Non obtention ou annulation rendue sur un jugement définitif de la déclaration d'utilité publique, du ou des arrêtés de cessibilité ou d'une ordonnance d'expropriation qui compromettrait la poursuite de l'opération d'aménagement. En pareille hypothèse toutefois et de manière générale en cas de difficulté non imputable aux parties qui viendrait à compromettre la signature des actes authentiques dans le délai prévu, les parties s'obligent à rechercher ensemble les modalités de poursuite de l'opération, dans le cadre d'une nouvelle procédure de D.U.P. ou d'une solution négociée.
- Non approbation par le Conseil de Communauté du (ou des) modification(s) du (ou des) P.L.U. sur le territoire de la Z.A.C. des Aiguilles.
- Non approbation par le Conseil de Communauté du Dossier de Réalisation et du Programme des Équipements Publics sur le territoire de la Z.A.C. des Aiguilles.

De manière plus générale dans le cadre de l'application du présent article, en cas de difficulté non imputable aux parties entraînant la possible application d'une des conditions résolutoires susvisées, les parties s'obligent à rechercher ensemble les modalités de poursuite de l'opération d'aménagement.

En cas de différend, il sera fait application des dispositions de l'article 29.

ARTICLE 26 - INTÉRÊTS MORATOIRES

Toute somme due par le Concédant au Concessionnaire, comme toute somme due par le Concessionnaire au Concédant, à quelque titre que ce soit, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts aux taux applicable en matière de marchés publics.

ARTICLE 27- CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Toute cession totale ou partielle de la concession d'aménagement, tout changement d'aménageur autre que la substitution prévue à l'article 3.2 doit faire l'objet d'une approbation par le Concédant et d'un avenant au présent contrat.

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

ARTICLE 28 – DOMICILIATION

Etablissement bancaire : ...
N° de compte : ...
Clef RIB : ...
Code banque : ...
Code guichet : ...

ARTICLE 29 – RÈGLEMENT DES LITIGES

Toute contestation entre la Communauté Urbaine et le Concessionnaire résultant de l'application, l'interprétation, les conditions de cessation ou de résiliation de la Concession et/ou des documents qui y sont annexés fera l'objet d'une tentative de conciliation amiable préalable à tout contentieux entre les parties.

En cas d'échec de cette conciliation, chacune des parties pourra porter le différend devant le Tribunal Administratif de Marseille compétent pour connaître de tout litige lié à l'application de la présente concession.

ARTICLE 30 – DOCUMENTS CONTRACTUELS ANNEXES

Sont annexés à la présente Concession :

- Annexe 1 : la délibération approuvant le dossier de création
- Annexe 2 : le plan de délimitation de la ZAC des Aiguilles
- Annexe 3 : l'état parcellaire et le plan des terrains propriété de la CU MPM ou en cours d'acquisition
- Annexe 4 : le schéma prévisionnel d'aménagement simplifié de l'opération
- Annexe 5 : lettre d'intention de l'établissement financier garantissant le paiement de la participation financière.

Seront annexés à la présente concession par voie d'avenant :

- Annexe : la délibération approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la Z.A.C. des Aiguilles
- Annexe : le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la Z.A.C. des Aiguilles
- Annexe : la (ou les) délibération(s) du Conseil Communautaire approuvant le (ou les) modifications du (ou des) P.L.U. sur le territoire de la Z.A.C. des Aiguilles
- Annexe : le (ou les) P.L.U. modifié(s) sur le territoire inscrit dans le périmètre de la Z.A.C. des Aiguilles
- Annexe : l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique la réalisation de la Z.A.C. des Aiguilles
- Annexe : le projet de cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et notamment son annexe relative aux prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales
- Annexe : la charte environnementale et d'éco-construction

Fait à

Le

En quatre exemplaires originaux

Pour Le Concessionnaire



Pour la Collectivité concédante