

2010_B026

OBJET : ZAC - ZAC communautaire du Quartier de l'Enfant à Aix-en-Provence - Passation d'un contrat de concession d'aménagement avec Pays d'Aix Territoires.

Le 4 février 2010, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire, à l'Espace Aixagone de Saint-Cannat, sur la convocation qui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 28 janvier 2010, conformément à l'article L 5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Gérard BRAMOULLÉ, vice-président, Aix-en-Provence - Guy ALBERT, vice-président, Jouques - Guy BARRET, vice-président, Coudoux - Jean BONFILLON, vice-président, Fuveau - Michel BOULAN, vice-président, Châteauneuf-le-Rouge - Michel BOYER, vice-président, Simiane-Collongue - Danièle BRUNET, membre du Bureau, Aix-en-Provence - Dominique BUCCI, Membre du Bureau, Les Pennes-Mirabeau - Jacques BUCKI, vice-président, Lambesc - Christian BURLE, vice-président, Peynier - Jean-Louis CANAL, vice-président, Rousset - Philippe CHARRIN, vice-président, Vauvenargues - Jean-David CIOT, vice-président, Le Puy-Sainte-Réparate - Georges CRISTIANI, vice-président, Mimet - Robert DAGORNE, vice-président, Eguilles - Gérard DELOCHE, vice-président, Aix-en-Provence - Sylvaine DI CARO, membre du Bureau, Aix-en-Provence - Jean-Pierre DUFOUR, vice-président, Saint-Estève-Janson - Jean-Claude FERAUD, vice-président, Trets - Claude FILIPPI, vice-président, Ventabren - Loïc GACHON, vice-président, Vitrolles - Jacques GARÇON, membre du bureau, Aix-en-Provence - Philippe GARDIOL, membre du Bureau, Vitrolles - Jacky GERARD, vice-président, Saint-Cannat - Jean-Christophe GROSSI, membre du Bureau - Frédéric GUINIERI, vice-président, Puyloubier - Mireille JOUVE, vice-président, Meyrargues - Henri LAFON, membre du Bureau, Pertuis - Robert LAGIER, vice-président, Meyreuil - Patricia LARNAUDIE, membre du bureau, Aix-en-Provence - Christian LOUIT, vice-président, Aix-en-Provence - Joël MANCEL, vice-président, Beaurecueil - Régis MARTIN, vice-président, Saint-Marc-Jaumegarde - Richard MARTIN, vice-président, Cabriès - Pascale MORBELLI, membre du Bureau, Vitrolles - Roger PELLENC, vice-président, Pertuis - Jean-Claude PERRIN, vice-président, Bouc Bel Air - Jean-Marc PERRIN, membre du bureau, Aix-en-Provence - Liliane PIERRON, membre du bureau, Aix-en-Provence - Jacky PIN, vice-président, Rognes - Jean-Pierre SAEZ, vice-président, Venelles - Bruno SANGLINE, membre du bureau, Bouc Bel Air - Jules SUSINI, vice-président, Aix-en-Provence - Francis TAULAN, membre du bureau, Aix-en-Provence - Jean-Louis TURCAN, vice-président, La Roque d'Anthéron

Excusé(e)s avec pouvoir :

Robert FOUQUET, membre du Bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à Jules SUSINI
Catherine RIVET-JOLIN, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à Roger PELLENC
Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à Gérard BRAMOULLÉ

Excusé(e)s :

Michel AMIEL, vice-président, Les Pennes Mirabeau
Jean CHORRO, vice-président, Aix-en-Provence
Fatima DRAOUZIA, membre du Bureau, Aix-en-Provence
Lucien DUPERREY, vice-président, Saint-Antonin-sur-Bayon
Alexandre GALLESE, vice-président, Aix-en-Provence
Gérard GERACI, vice-président, Aix-en-Provence
Sophie JOISSAINS, vice-président, Aix-en-Provence
Maryse JOISSAINS MASINI, Président, Aix-en-Provence
Michel LEGIER, vice-président, Le Tholonet
Danielle LONG, vice-président, Peyrolles-en-Provence
Stéphane PAOLI, membre du Bureau, Aix-en-Provence
Roger PIZOT, vice-président, Saint-Paul-lez-Durance

Monsieur Roger PELLENC donne lecture du rapport ci-joint.

BUREAU DU 4 FEVRIER 2010

Rapporteurs : Monsieur Roger PELLENC
Madame Catherine RIVET

Objet : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE - ZAC - ZAC communautaire
du Quartier de l'Enfant à Aix-en-Provence - Passation d'un contrat
de concession d'aménagement avec Pays d'Aix Territoires.
Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

Il s'agit de confier l'aménagement de la ZAC du Quartier de l'Enfant à Aix-en-Provence à la Société Publique Locale d'Aménagement Pays d'Aix Territoires par le biais d'une concession d'aménagement. La SPLA sera chargée de la maîtrise du foncier, de la réalisation du programme des équipements publics et de la commercialisation des lots.

Exposé des motifs :

La ZAC du Quartier de l'Enfant à Aix-en-Provence constitue une extension du Pôle d'Activités d'Aix vers le sud-est afin d'aménager la finition du Pôle et son entrée. La création de la ZAC a été votée par le Conseil Communautaire du 11 décembre 2009 ; le programme des équipements publics et le dossier de réalisation sont en cours d'approbation.

L'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme prévoit que la réalisation des opérations d'aménagement peut être concédée à toute personne y ayant vocation. La Communauté du Pays d'Aix souhaite concéder l'opération à la

Société Publique Locale d'Aménagement Pays d'Aix Territoires. Ce choix permet de gagner du temps en évitant les délais liés à une mise en concurrence pour la désignation d'un aménageur, en vertu de l'article L.300-5-2 du Code de l'Urbanisme.

Cette concession fait l'objet d'un traité en application de l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme. Le projet de traité annexé à la présente délibération comporte la description des missions confiées à l'aménageur et les modalités d'exécution de la concession. La concession est prévue pour une durée de 10 ans. Le bilan prévisionnel de la concession est présenté en annexe du traité ci-joint.

Missions confiées au concessionnaire

L'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme stipule que « le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il peut être chargé par le concédant d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption. Il procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession ».

En application de ces dispositions, le concessionnaire est chargé :

- de la maîtrise foncière, y compris par le biais de la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique et y compris l'entretien des terrains ;
- des formalités légales, réglementaires et techniques liées à la réalisation de l'opération, notamment avec la conduite de la procédure Loi sur l'Eau ;
- de la réalisation des ouvrages et équipements prévus au programme des équipements publics de la ZAC, y compris la remise des équipements à leur gestionnaire respectif ;
- de la commercialisation des lots ;
- de la gestion administrative, financière et comptable de l'opération.

Il est également demandé au concessionnaire de mettre en œuvre les objectifs économiques assignés à l'opération et d'inscrire celle-ci dans une démarche de qualité environnementale.

Le concessionnaire s'adjoit les services des prestataires nécessaires à la réalisation de ces missions conformément à la réglementation en vigueur.

Il assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération en concertation étroite avec les services du concédant selon les modalités prévues dans le traité. Des instances de suivi seront ainsi mises en place. Le concédant exerce par ailleurs un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce la production d'un compte-rendu annuel conforme à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme.

Financement de l'opération

Le concessionnaire finance les dépenses liées à la réalisation de l'opération et perçoit les recettes. Il peut également solliciter des emprunts et des avances. Il doit être autorisé à solliciter et à percevoir directement des subventions publiques. Il perçoit également directement le produit de la commercialisation et les participations imputées aux constructeurs sur des terrains privés en vertu de l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme.

Le concédant consent une participation en nature à l'opération en apportant les terrains antérieurement acquis. Cette cession fera l'objet d'une délibération ultérieure. Il n'est pas prévu de participation en numéraire à l'équilibre de l'opération.

Le concédant assume le risque de l'opération. Par conséquent, à la clôture de l'opération, si le solde d'exploitation du bilan de clôture est négatif, il est pris en charge par le concédant ; s'il est positif, le concédant en est créancier.

Rémunération du concessionnaire

La rémunération, destinée à couvrir le coût d'intervention de l'aménageur, est l'imputation forfaitaire des charges du concessionnaire en fonction de l'état d'avancement des différentes missions réalisées au titre de la concession d'aménagement : conduite générale de la concession (y compris négociation foncière), suivi technique des études et travaux, commercialisation.

Elle est répartie de la manière suivante :

- Pour la conduite générale et le suivi technique de l'opération, un montant forfaitaire de 938 000 euros, réparti annuellement sur la durée de la concession. La première fraction annuelle sera calculée au prorata temporis à compter de la date de notification de la présente convention. Cette rémunération pourra être prélevée trimestriellement.

- Pour la commercialisation, une part variable proportionnelle calculée à raison de 0,7 % des recettes HT de cessions de terrains, ce qui correspond à une estimation d'environ 115.000 € dans le bilan prévisionnel 2010.

Enfin, toute modification au traité de concession devra faire l'objet d'un avenant présenté à l'approbation de l'instance communautaire compétente.

Visas :

VU l'exposé des motifs,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.300-4 et suivants ;

VU les délibérations du Conseil Communautaire n°2001-A046 du 20 juillet 2001 déclarant d'intérêt communautaire l'aménagement du Quartier de l'Enfant à Aix-en-Provence et n°2006-A167 du 22 juin 2006 décidant le lancement de la procédure de ZAC ;

VU la délibération du Conseil Communautaire n°2009-A221 du 11 décembre 2009 créant la ZAC ;

VU la délibération n° 2008_A006 du Conseil Communautaire du 16 mai 2008 déléguant une partie des attributions du Conseil au Bureau ;

VU le programme des équipements publics et le dossier de réalisation de la ZAC ;

VU le projet de traité de concession d'aménagement ci-joint et ses annexes ;

Dispositif :

Au vu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **DECIDER de confier la réalisation de la ZAC du Quartier de l'Enfant à Aix-en-Provence à la Société Publique Locale d'Aménagement Pays d'Aix Territoires ;**
- **APPROUVER le traité de concession relatif à cette opération ;**
- **AUTORISER le Président ou son représentant à signer le traité de concession ainsi que tout document se rapportant à cette concession ;**
- **AUTORISER la société Pays d'Aix Territoires à solliciter et à percevoir directement des subventions publiques dans le cadre de cette opération ;**
- **AUTORISER la société Pays d'Aix Territoires à percevoir directement les participations prévues à l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme ;**
- **AUTORISER la société Pays d'Aix Territoire à conclure toute convention nécessaire à la réalisation de l'opération.**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA
REALISATION DE LA ZAC DU QUARTIER DE
L'ENFANT A AIX EN PROVENCE
(Art. L. 300-4 et ss
du Code de l'Urbanisme)**

Communauté du Pays d'Aix

Délibération en date du

transmise au représentant de l'Etat par la Communauté du Pays d'Aix

le:

notifiée par la Communauté du Pays d'Aix

à la Société le :

**CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA REALISATION DE LA
ZAC DU QUARTIER DE L'ENFANT A AIX EN PROVENCE**

ENTRE D'UNE PART :

La Communauté du Pays d'Aix.....

.....

.....

.....

.....

ci-après dénommée « la Communauté du Pays d'Aix » ou « le concédant»

ET D'AUTRE PART :

La Société

.....

.....

.....

.....

ci-après dénommée « la Société » ou « le concessionnaire »

SOMMAIRE :

Direction Générale Adjointe	5
TITRE 1ER.....	10
DISPOSITIONS GENERALES	10
ARTICLE 1er - OBJET DE LA PRESENTE CONCESSION.....	10
ARTICLE 2 -MISSION DE L'AMENAGEUR.....	13
ARTICLE 3 - INTERVENTION DU CONCEDANT.....	14
ARTICLE 4 – MISE EN ŒUVRE D'UNE DEMARCHE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE POUR L'OPERATION.....	14
ARTICLE 5 - SUIVI DE LA CONCESSION.....	16
ARTICLE 6 - OPERATIONS NON PREVUES DANS LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT	18
ARTICLE 7 - DATE D'EFFET - DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT – PROROGATION – RENOUVELLEMENT - MODIFICATION DE LA CONVENTION	19
ARTICLE 8 - REALISATION ET SUIVI D'ETUDES PAR LE CONCESSIONNAIRE	20
ARTICLE 9 - CHOIX DES HOMMES DE L'ART : TECHNICIENS ET SPECIALISTES – SUIVI URBANISTIQUE DE L'OPERATION	20
TITRE II	21
MAITRISE FONCIERE	21
ARTICLE 10 - DISPOSITIONS GENERALES.....	21
ARTICLE 11 - DROITS DE PREEMPTION ET D'EXPROPRIATION	22
ARTICLE 12 – BIENS ANTERIEUREMENT ACQUIS PAR LE CONCEDANT	23
ARTICLE 13 - ENTRETIEN DES IMMEUBLES	23
TITRE III	24
FORMALITES LEGALES, REGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES LIEES A LA REALISATION DE L'OPERATION.....	24
ARTICLE 14 - PROCEDURES LEGALES ET REGLEMENTAIRES	24
ARTICLE 15 - OPERATIONS TECHNIQUES COMPLEMENTAIRES.....	24
ARTICLE 16 - MODIFICATION OU REVISION DES DOCUMENTS DE PROGRAMME	25
TITRE IV.....	26
REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS	26
ARTICLE 17 – PHASES PREPARATOIRES (AVP, PRO, DCE).....	26
ARTICLE 18 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS PAR LE CONCESSIONNAIRE	26
ARTICLE 19 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION	26
ARTICLE 20 - ACHEVEMENT ET RECEPTION DES OUVRAGES	27
ARTICLE 21 – GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT	28
ARTICLE 22 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES	28
ARTICLE 23 - INDEMNITES AUX TIERS.....	29
TITRE V.....	30
COMMERCIALISATION.....	30
ARTICLE 24 – DISPOSITIONS GENERALES.....	30
ARTICLE 25 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES	30
ARTICLE 26 - CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS.....	32

ARTICLE 27 - SORT DES IMMEUBLES NON VENDUS OU CONSTRUITS A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION.....	33
TITRE VI.....	34
GESTION ADMINISTRATIVE, FINANCIERE ET COMPTABLE DE L'OPERATION.....	34
ARTICLE 28 - FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT	34
ARTICLE 29 – COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS	36
ARTICLE 30 - BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE	37
ARTICLE 31 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES ET PLAN DE TRESORERIE.....	38
ARTICLE 32 - BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS.....	38
ARTICLE 33 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE	39
TITRE VII	40
DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES.....	40
RELATIVES A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION.....	40
ARTICLE 34 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION	40
ARTICLE 35 - CAS DE RESILIATION. RACHAT. DECHEANCE OU RESILIATION EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE DE LA SOCIETE	40
ARTICLE 36 - CONSEQUENCES JURIDIQUES POUR L'AVENIR DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT	41
ARTICLE 37 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT	42
ARTICLE 38 - SORT DES CONTRATS CONCLUS AVEC LES TIERS.....	45
TITRE VIII.....	46
DISPOSITIONS DIVERSES.....	46
ARTICLE 39 - INTERETS MORATOIRES	46
ARTICLE 40 – RESPONSABILITE CONTRACTUELLE.....	46
ARTICLE 41 - PROPRIETE DES DOCUMENTS	46
ARTICLE 42 - MODIFICATION RELATIVE AU CONCESSIONNAIRE	47
ARTICLE 43 - NOTIFICATIONS	47
ARTICLE 44 - DOMICILIATION	47
ARTICLE 45 -LITIGES	47
PIECES ANNEXEES :	48

PREAMBULE

Par délibération en date du 4 février 2010, le Bureau de la Communauté du Pays d'Aix (CPA) a décidé, en application des dispositions des articles L.300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, de confier à la SPLA Pays d'Aix Territoires, dans le cadre d'une concession d'aménagement, la réalisation de l'opération d'aménagement dénommée ZAC du Quartier de l'Enfant dont le périmètre est situé sur le territoire de la commune d'Aix-en-Provence, membre de la CPA. Cette opération sera réalisée sous la maîtrise d'ouvrage de la SPLA Pays d'Aix Territoires dans les conditions définies par la présente convention.

La ZAC du Quartier de l'Enfant a été déclarée d'intérêt communautaire par le Conseil de Communauté en date du 20 juillet 2001.

La CPA a lancé une procédure de ZAC, a mené la concertation préalable et a réalisé le dossier de création de la ZAC et son étude d'impact. Par délibération en date du 11 décembre 2009, le Conseil de Communauté a tiré le bilan de la concertation et a créé la ZAC du Quartier de l'Enfant. La ZAC n'est pas soumise au régime de la TLE.

Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics ont été soumis au Bureau du 4 février 2010 et doivent être approuvés par le Conseil de Communauté du 25 février 2010. Le dossier Loi sur l'eau a été établi sous forme d'avant projet et n'a pas encore été déposé auprès des institutions compétentes dans le cadre des procédures de validation et d'autorisation.

La présente convention est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles la SPLA Pays d'Aix Territoires réalisera ses missions, sous le contrôle de la CPA.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

TITRE 1ER

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1er - OBJET DE LA PRESENTE CONCESSION

La présente concession d'aménagement a pour objet de confier au concessionnaire la réalisation de l'opération d'aménagement dénommée ZAC du Quartier de l'Enfant sur le territoire de la Commune d'Aix-en-Provence. Elle est passée sous le régime des articles L.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

La ZAC s'étend sur une superficie totale de 36 hectares en extension du Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence vers le sud-est, entre la ZAC Eiffel et la prison. Ce secteur anciennement agricole a été classé en UEF par une révision simplifiée du POS approuvé par la Ville d'Aix le 9 décembre 2009.

Cette opération de finition du Pôle a pour vocation de définir sa limite d'extension. La transition entre urbanisation et agriculture périurbaine protégée constitue donc un enjeu du projet. En termes de programme, cette dernière tranche du Pôle a donc pour objectif d'apporter :

- une réponse prioritaire aux demandes d'extension des entreprises implantées sur le Pôle d'Activités,
- une réponse à la pénurie de foncier pour le secteur secondaire et activités « mixtes »,
- une offre de services aux usagers de la zone (centre de vie, équipements sportifs...).

Le schéma d'aménagement prévoit la création de deux voies nouvelles connectées à l'existant et desservant plusieurs secteurs d'activités :

- En arrière de zone : grands lots destinés à l'industrie et à la petite logistique
- En partie centrale : lots moyens destinés aux PME/PMI
- En partie avant : petits lots destinés aux PME/PMI et services aux usagers, contrainte qualitative forte.

- Sous la prison : centre de vie, hôtellerie, équipements sportifs...

Ces deux derniers secteurs appartiennent au périmètre de protection des jardins classés du Château de l'Enfant ; ils sont soumis à avis de l'Architecte des Bâtiments de France et font l'objet d'une attention qualitative stricte.

Le schéma d'aménagement prévoit aussi la valorisation des éléments de paysage, en préservant les vues sur le grand paysage ainsi que la ripisylve du ruisseau Robert, en créant un espace vert tampon entre la route départementale et les premiers lots afin d'offrir une façade qualitative et un recul suffisant face au Château de l'Enfant.

D'autre part, l'utilisation des modes de déplacements alternatifs à l'automobile fait l'objet d'aménagements dédiés. L'enveloppe hydrogéomorphologique attachée au ruisseau Robert est prise en compte. Il est à noter que certains terrains déjà urbanisés ne font pas l'objet d'intervention dans le cadre de la ZAC.

Ainsi, les principes d'aménagement retenus permettent des découpages de géométrie simple autorisant des combinaisons de lots entre 1.000m² et plus de 1ha. Le programme global prévisionnel se décline de la façon suivante :

Superficie totale de la ZAC	364.000 m ²
dont :	
Surfaces espaces publics (voirie, stationnement, rétention, aménagements paysagers...)	43.151 m ²
Surface déjà aménagée ne faisant pas l'objet d'intervention (lotissement industriel + rue Delaunay + habitation privée)	84.341 m ²
Surface cessible estimée	236.508 m ²
SHON totale approximative	141.904 m ²

Il est précisé que l'ilot situé sous la prison, d'une superficie de 60.337m², fait l'objet d'une opération privée autonome, à laquelle seront imputées des participations dans le cadre de la ZAC en vertu de l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, la Communauté du Pays d'Aix est engagée dans une démarche d'aménagement durable et souhaite limiter les impacts de ses opérations sur l'environnement et la qualité de vie. Le projet d'aménagement de la ZAC du Quartier de l'Enfant a été élaboré dans cette logique, aussi la Communauté attend du concessionnaire qu'il intègre dans sa démarche la notion de qualité environnementale.

Les caractéristiques et les objectifs de cette opération d'aménagement et les conditions de mise en œuvre sont précisés dans les documents joints en annexe de la présente concession :

- Dossier de création de la ZAC avec l'étude d'impact (annexe A1) ;
- Dossier de réalisation avec le programme des équipements publics (annexe A2) ;
- Bilan prévisionnel global de l'opération échéancé et plan de trésorerie prévisionnel correspondant (annexe A3)
- Planning prévisionnel de l'opération (annexe A4),
- Qualité environnementale dans les zones d'activités : référentiel interne à la CPA (annexe A5) ;
- Etat des propriétés foncières (annexe A6) ;
- Dossier provisoire Loi sur l'eau (annexe A7) ;
- Délibérations

La réalisation de cette opération sera assurée sous la maîtrise d'ouvrage de la SPLA Pays d'Aix Territoires, dans les conditions décrites par la présente concession. A ce titre, le concessionnaire assure notamment la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il est chargé par le concédant d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption. Il procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

L'aménagement comprend notamment 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, définis en annexe A2 de la présente convention.

Les droits et obligations des parties aux présentes sont définis aux articles ci-après.

ARTICLE 2 -MISSION DE L'AMENAGEUR

Dans le cadre de la concession d'aménagement qui lui est confiée en application des dispositions de l'article L. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, le concessionnaire a notamment pour missions, sous sa propre responsabilité, de :

2.1 Aménager la zone objet de la présente convention, à savoir :

- Assurer la maîtrise foncière et la libération des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération dans les conditions décrites au Titre II.
- Mettre en oeuvre toutes les formalités administratives, légales et réglementaires et produire les compléments techniques concourant à la réalisation de l'opération, dans les conditions décrites au Titre III.
- Assurer la réalisation des études liées à la mise en oeuvre de l'opération, conformément au Titre III
- Assurer la maîtrise d'ouvrage aux fins de réalisation des travaux et équipements prévus au programme des équipements publics de la ZAC (annexe A2 de la convention) et concourant à la réalisation de l'opération, dans les conditions décrites au Titre IV.

2.2 Assurer la commercialisation dans le respect des conditions prévues au Titre V.

2.3 Assurer la gestion administrative, financière et comptable de l'opération dans les conditions décrites au Titre VI.

2.4 Animer les instances de suivi de la concession décrites à l'article 5.

2.5 Mettre en œuvre une démarche de qualité environnementale sur l'opération telle que décrite à l'article 4.

2.6 Proposer, préparer et assurer la mise en œuvre de tous contrats et conventions avec des tiers publics ou privés nécessaires à la réalisation de l'opération

2.7 D'une façon générale, assurer la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à l'exécution de ces obligations, dont la gestion et la coordination sont indispensables pour assurer la bonne fin de l'opération.

ARTICLE 3 - INTERVENTION DU CONCEDEANT

Dans les titres et articles suivants, les actions relevant de la compétence du concédant sont décrites ainsi que les opérations réalisées par le concessionnaire nécessitant l'accord du concédant.

D'une manière générale, les missions du concessionnaire sont réalisées en concertation avec les services du concédant. Celui-ci intervient par le biais des instances de suivi décrites à l'article 5, mais le concessionnaire s'engage à communiquer au concédant tout document élaboré dans le cadre de l'opération sur simple sollicitation.

ARTICLE 4 – MISE EN ŒUVRE D'UNE DEMARCHE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE POUR L'OPERATION

Le concessionnaire devra favoriser la qualité environnementale de l'opération, conformément à la démarche menée sur l'ensemble des projets de ZAC communautaires.

Il s'adjoindra donc les services d'un bureau d'études en environnement appliqué à l'aménagement, ainsi que le stipule l'article 9, le plus en amont possible et pendant toute la durée de l'opération.

Assisté par un bureau d'études, le concessionnaire devra définir les objectifs environnementaux applicables à l'opération, prenant en compte les aménagements publics comme les aménagements privés sur les lots. Il devra également définir des indicateurs quantifiables pour chaque objectif et des mesures de compensation des nuisances. L'ensemble de ces éléments pourra évoluer au cours de l'opération.

Il mettra en place un outil de suivi de cette démarche à chaque étape de l'opération. Il fournira chaque année, avec le compte-rendu annuel, un rapport sur la qualité environnementale de l'opération. Ce bilan sera présenté aux instances de suivi de la concession.

La démarche environnementale abordera a minima les aspects suivants : énergie (consommation d'énergie de la zone et production d'énergie renouvelable), économie des ressources, respect du site, évaluation et résorption des nuisances (bruit, qualité de l'air...), déplacements alternatifs à la voiture individuelle, paysage et biodiversité, déchets/rejets, gestion des risques...

Le concessionnaire devra notamment apporter un soin tout particulier à la transcription de la démarche :

- dans l'ensemble des marchés passés dans le cadre de l'opération,
- dans les cahiers des charges de cession de terrains,
- en phase chantier avec la mise en place d'une démarche chantier à faibles nuisances ou chantier vert.

Les objectifs environnementaux, les indicateurs et les outils de suivi seront soumis, lors de leur élaboration, aux instances de suivi de la concession.

ARTICLE 5 - SUIVI DE LA CONCESSION

5.1 – Le Comité Technique :

Il est institué un Comité technique en vue de permettre l'examen des dossiers d'aménagement, sous l'autorité du Directeur Général qui met en place les moyens matériels et humains nécessaires pour assurer le traitement des dossiers.

Composition du Comité Technique :

- Le Directeur de la SPLA,
- Le DGS/DGST de l'actionnaire public ayant transmis le dossier,
- Les Directeurs concernés pourront se faire assister par leurs services.

Attributions du Comité Technique :

Le Comité technique se réunira selon la périodicité qu'il décidera lui-même de fixer et pourra traiter au cours d'une même séance l'examen de plusieurs dossiers confiés par un même actionnaire.

Le comité technique prendra connaissance du ou (des) dossiers qui auront été déposés auprès du Directeur général de la SPLA et formulera toutes observations et demandes de précisions et/ou de compléments d'information qui seront ensuite transmis par le Directeur Général à la collectivité porteur du projet d'aménagement. Il adressera au Comité de pilotage des propositions d'arbitrage portant sur l'exécution administrative, technique, financière et comptable des opérations.

Le Comité Technique pourra être réuni, à chaque étape du déroulement de l'opération confiée à la SPLA, en tant que de besoin.

En son sein, se dérouleront les échanges avec les services de la collectivité ou de l'établissement porteur du projet, qui porteront notamment sur des recommandations ou des

conditions liées au financement du projet, les demandes de réalisation d'une étude particulière, le diagnostic financier approfondi, les participations financières à l'opération.

5-2 – Le Comité de Pilotage :

Afin de suivre l'évolution du déroulement de l'activité de la SPLA, il est institué pour chaque opération, un Comité de pilotage.

Le Comité de Pilotage se réunira selon la périodicité qu'il décidera lui-même de fixer et pourra traiter au cours d'une même séance l'examen de plusieurs dossiers confiés par un même actionnaire.

Ce comité, de par sa composition, incarnera le contrôle structurel des actionnaires sur le suivi de chaque opération engagée. Le représentant de chaque collectivité y bénéficiera d'une information stratégique conforme à la défense des intérêts de la personne publique représentée.

Composition du Comité de Pilotage :

- Le Président de la SPLA,
- Le Directeur de la SPLA,
- Un administrateur représentant de la personne publique actionnaire concernée, ou le délégué à l'Assemblée Spéciale de la Commune et/ou le Maire de ladite Commune, ayant confié l'opération d'aménagement à la SPLA, si elle est représentée au sein de l'Assemblée Spéciale conformément à l'article 13 des statuts,
- L'élu délégué au sein de la Commune ou de l'Etablissement public concerné(e),
- Le Maire de la Commune sur le territoire de laquelle s'exécute une opération d'aménagement confiée à la SPLA par la CPA,
- Le Directeur Général des Services de la personne publique actionnaire concernée, ou de la Commune ayant confiée l'opération d'aménagement à la SPLA, si elle est représentée au sein de l'Assemblée Spéciale conformément à l'article 13 des statuts,
- Le Conseiller du Président de la SPLA.

Attributions du Comité de pilotage :

Le Comité de pilotage aura pour mission de veiller à l'exécution optimale de la concession d'aménagement ou de tout contrat passé avec l'actionnaire en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement, de suivre les résultats des actions engagées, et de faire toute proposition pour une bonne exécution.

Le Comité de pilotage se réunira selon la périodicité qu'il décidera lui-même de fixer et pourra traiter au cours d'une même séance l'examen de plusieurs dossiers confiés par un même actionnaire.

La SPLA présentera à chaque réunion du comité de pilotage, un bilan d'étape qui présentera l'état d'avancement du dossier, identifiera les difficultés éventuelles et présentera les modalités prévisionnelles des réalisations à venir.

Le Comité de Pilotage présentera ses conclusions au Conseil d'Administration.

ARTICLE 6 - OPERATIONS NON PREVUES DANS LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT

Le concessionnaire peut se voir confier d'autres missions, notamment de mandat ou de travaux et tâches qui ne relèvent pas de la présente concession, mais qui relèvent notamment de la loi n° 85-597 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique. Ces missions seront conclues dans le respect de la réglementation en vigueur en fonction de leur objet.

Le concessionnaire doit obtenir l'autorisation du concédant chaque fois qu'il effectue des travaux ou tâches non prévus au présent contrat mais en rapport avec l'aménagement de la zone objet du présent contrat.

Le financement des opérations particulières, faisant l'objet des alinéas 1 et 2 du présent article et la rémunération supplémentaire de la Société y afférant, sont exclus du bilan

financier de l'opération objet du présent contrat et font l'objet d'une comptabilisation distincte.

ARTICLE 7 - DATE D'EFFET - DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT – PROROGATION – RENOUVELLEMENT - MODIFICATION DE LA CONVENTION

7.1. La CPA assure la transmission de la concession au représentant de l'Etat dans le département. La CPA informe le concessionnaire de cette transmission, sans délai et par tout moyen.

La présente convention aura caractère exécutoire dès sa transmission au représentant de l'Etat dans le département.

Le Président certifie alors sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette convention et précise dans la notification, la date à laquelle la transmission au représentant de l'Etat a été effectuée.

La durée de cette convention est fixée à 10 ans à compter du jour où elle est rendue exécutoire. Elle pourra prendre fin avant ce terme en cas d'épuisement de son objet.

7.2. La présente concession pourra être prorogée en cas d'inachèvement de son objet par accord exprès des parties. Dans ce cas, la demande de prorogation devra être signifiée par l'une ou l'autre des parties au plus tard six mois avant le terme prévu pour la concession. Les parties concluront un avenant de prorogation exécutoire dans les conditions ci-dessus.

7.3. La présente concession ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

7.4. La présente concession peut être modifiée d'un commun accord des parties. La présente concession ne pourra pas être modifiée tacitement. Les parties concluront un avenant dans les conditions ci-dessus.

ARTICLE 8 - REALISATION ET SUIVI D'ETUDES PAR LE CONCESSIONNAIRE

Conformément à l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme, le concessionnaire est tenu d'assurer la gestion et la coordination de l'opération, ainsi que la réalisation des études et de toute mission nécessaires à leur exécution et d'assurer en tous temps une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.

ARTICLE 9 - CHOIX DES HOMMES DE L'ART : TECHNICIENS ET SPECIALISTES – SUIVI URBANISTIQUE DE L'OPERATION

Pour l'exécution de sa mission, le concessionnaire peut faire appel aux hommes de l'art et aux services techniques, publics ou privés, dont le concours, pour des missions permanentes ou temporaires, s'avère utile. Le concessionnaire peut également faire appel à des spécialistes qualifiés pour des interventions particulières.

Plus particulièrement, il désignera dès que possible l'architecte-urbaniste de la ZAC ainsi qu'un bureau d'études environnement chargé de contribuer à la mise en œuvre et au suivi de la qualité environnementale de l'opération décrite à l'article 4. Cette équipe aura notamment pour mission d'élaborer le cahier des prescriptions architecturales, environnementale et paysagères de l'opération.

Il fera également appel à un géomètre expert à l'occasion des acquisitions foncières et des cessions de lots, pour l'établissement des bornages, divisions parcellaires et plans à réaliser tout au long de l'opération.

Le concessionnaire respecte les règles de publicité et de mise en concurrence qui lui sont le cas échéant applicables pour la passation de ces contrats.

TITRE II

MAITRISE FONCIERE

ARTICLE 10 - DISPOSITIONS GENERALES

A compter du jour où la concession est exécutoire, le concessionnaire pourra :

- acquérir, par voie amiable, expropriation ou préemption, ou par tout autre moyen, des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la zone, ainsi que ceux, situés en dehors de ce périmètre, mais nécessaires à la réalisation des ouvrages inclus dans le périmètre de l'opération d'aménagement considérée ;
- gérer et entretenir les biens acquis : les céder, les louer ou les concéder, mettre en état le sol, le cas échéant, favoriser le maintien des activités agricoles dans la zone dans l'attente de l'aménagement des terrains, en application de la Charte Agricole de la CPA et, en l'absence d'exploitation, en assurer l'entretien (débroussaillage, enlèvement de dépôts divers...) ;
- libérer les immeubles de leurs occupants dans le respect de la réglementation en vigueur et en concertation avec le concédant, assurer le cas échéant le réemploi des bâtiments occupés ;
- démolir le cas échéant les bâtiments existants.

Le concessionnaire peut également acquérir la propriété de biens immobiliers bâtis ou non bâtis à l'intérieur du périmètre de la zone d'aménagement concerté objet de la présente convention au terme d'une procédure de délaissement, après mise en demeure adressée par le propriétaire au concédant qui a pris l'initiative de la création de la ZAC, en application de l'article L.311-2 du Code de l'Urbanisme.

Les baux, accords amiables et conventions quelconques ayant pour objet la prise en location d'immeubles de toute nature, ainsi que les acquisitions amiables ou par exercice du droit de préemption, d'immeubles ou de droits réels immobiliers, ainsi que les acquisitions poursuivies par exercice d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique sont faits, au vu de l'avis de France Domaine.

L'acquisition ou la prise à bail à un prix supérieur à celui de l'avis de France Domaines, nécessite l'accord exprès du concédant.

Le concessionnaire rend compte annuellement des acquisitions réalisées et des conditions dans lesquelles celles-ci ont été accomplies, dans les conditions décrites à l'article 32 du Titre VI de la présente concession.

Le concessionnaire informe systématiquement la CPA des négociations foncières en cours et de tout projet d'acquisition ou de prise à bail. Les contrats et actes relatifs à ces acquisitions et prises à bail sont tenus à disposition du concédant.

ARTICLE 11 - DROITS DE PREEMPTION ET D'EXPROPRIATION

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, le concessionnaire pourra se voir déléguer par délibération de l'autorité compétente le bénéfice du droit d'expropriation et le droit de préemption :

- soit par le concédant s'il est lui-même compétent pour ce faire,
- soit par l'autorité compétente si le concédant ne l'est pas.

Dans cette hypothèse, le concessionnaire pourra, le cas échéant, exercer le droit de préemption dans les conditions fixées par le titre 1er du livre II du Code de l'urbanisme, à l'intérieur du périmètre de la zone et toute autre emprise nécessaire à la réalisation de l'opération objet du présent contrat et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

Le droit d'expropriation pourra être exercé de même dans les limites de la déclaration d'utilité publique qui aura été le cas échéant prononcée.

Si le droit d'expropriation lui a été délégué, le concessionnaire procède à la mise en œuvre de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ; il réalise les dossiers d'enquête préalable et assure le suivi de la procédure.

Le concessionnaire rend compte annuellement des conditions de l'exercice des prérogatives de puissance publique dans les conditions décrites à l'article 32 du Titre VI de la présente concession.

ARTICLE 12 – BIENS ANTERIEUREMENT ACQUIS PAR LE CONCEDANT

Les terrains et immeubles bâtis ou non bâtis, acquis antérieurement par le concédant à l'amiable, en vertu du droit de préemption ou d'expropriation, font l'objet d'une cession au concessionnaire. Les conditions de cette cession seront délibérées par l'instance compétente du concédant.

ARTICLE 13 - ENTRETIEN DES IMMEUBLES

Jusqu'à la date à laquelle le concessionnaire a invité le concédant à participer aux opérations de remise des ouvrages réalisés en application de la présente convention, le concessionnaire a l'obligation d'entretenir l'ensemble des biens et de les maintenir en parfait état.

TITRE III

FORMALITES LEGALES, REGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES LIEES A LA REALISATION DE L'OPERATION

ARTICLE 14 - PROCEDURES LEGALES ET REGLEMENTAIRES

Le concessionnaire est chargé, dans le respect de la réglementation en vigueur :

- De contribuer aux procédures d'urbanisme notamment en participant à l'élaboration des règles relatives à la constructibilité des sols, en proposant les adaptations du document d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération ou aux évolutions du projet ;
- De conduire la procédure Loi sur l'Eau en finalisant le dossier en concertation avec les institutions compétentes, en assurant son dépôt ainsi que le suivi de la procédure ;
- De conduire la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique le cas échéant sur décision du concédant, en apportant sa contribution à la préparation des délibérations, en réalisant les dossiers d'enquête préalable, leur dépôt et le suivi des procédures ;
- De prendre en compte l'archéologie préventive ;
- De procéder à une veille juridique et intégrer les éventuelles évolutions réglementaires qui concerneraient l'opération ;
- De manière générale, de conduire toute procédure légale et réglementaire qui s'impose à l'opération.

L'ensemble des documents élaborés dans ce cadre sera tenu à la disposition du concédant et pourra lui être transmis sur simple demande.

ARTICLE 15 - OPERATIONS TECHNIQUES COMPLEMENTAIRES

Le concessionnaire devra également :

- Assurer la réalisation des études comprises dans la mise en œuvre du projet d'aménagement, notamment relatives aux VRD, à l'exception des équipements demeurant le cas échéant sous la maîtrise d'ouvrage du concédant ou de tiers (équipements primaires), tels que définis en annexe n° A2 de la convention ;
- Assurer toute étude technique complémentaire nécessaire à l'opération ;
- Conduire le cas échéant la mise en état des sols et toute intervention concourant à la constructibilité des sols.

ARTICLE 16 - MODIFICATION OU REVISION DES DOCUMENTS DE PROGRAMME

Le concessionnaire peut, en cours d'opération, proposer toute modification de programme qui s'avérerait utile, assortie des documents techniques et financiers justificatifs et prévisionnels correspondants.

Le concédant peut également proposer des modifications, dont le contenu et les conséquences devront être affinés avec la contribution du concessionnaire.

Toute modification ou révision devra être examinée au sein des instances de suivi de la concession.

Toute modification substantielle devra être soumise pour approbation à l'organe communautaire compétent. Dans ce cas, le concessionnaire sera chargé de préparer le rapport et toutes les annexes nécessaires à une présentation à l'organe communautaire compétent dans les délais fixés en concertation avec le concédant.

Le cas échéant, les modifications concernant les équipements de l'opération (programme, coût, subvention, rétrocession,...) pourront donner lieu à un avenant à la présente convention respectant l'équilibre initial du contrat, et soumis à l'approbation de l'organe communautaire compétent.

TITRE IV

REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS

ARTICLE 17 – PHASES PREPARATOIRES (AVP, PRO, DCE)

L'AVP et le PRO seront présentés au comité technique. Le cas échéant, ils pourront être présentés au comité de pilotage. Par ailleurs, une réunion de présentation de l'AVP pourra être organisée en Mairie devant les élus si la commune en fait la demande.

L'AVP et le PRO devront être transmis au concédant au moins quinze jours avant leur présentation en comité technique. Le concédant formulera ses remarques au cours de la réunion de présentation. Le concessionnaire devra faire valider le PRO par les services gestionnaires des voiries et réseaux et par les services du concédant. Ces derniers auront 3 semaines pour cette validation à compter de la réception d'un PRO intégrant les décisions de la réunion de présentation. A défaut, l'accord sera réputé favorable.

ARTICLE 18 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS PAR LE CONCESSIONNAIRE

Le concessionnaire devra respecter les règles de passation, de publicité et de mise en concurrence qui lui sont le cas échéant applicables, pour l'ensemble des contrats qu'il est amené à passer.

ARTICLE 19 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements définis en annexe n° A2 de la convention. Ces ouvrages sont destinés à être remis au concédant, aux établissements publics, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public auxquels ils reviennent. Par ailleurs, il doit assurer le suivi

et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge le cas échéant des bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés.

Le concessionnaire assure le suivi et la direction générale des travaux et fait vérifier leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale dont il assure seul la responsabilité en tant que maître d'ouvrage.

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 la réalisation s'inscrit dans le champ d'application de la présente convention et de s'assurer que ce calendrier est respecté. Ce calendrier devra être communiqué au concédant.

Le concédant et ses 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'au concessionnaire, et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre. De même, ils peuvent assister aux réunions de chantier.

ARTICLE 20 - ACHEVEMENT ET RECEPTION DES OUVRAGES

L'achèvement est, au sens du présent article, réputé accompli au plus tard :

- pour les voies et espaces libres, dès qu'ils sont en mesure d'être ouverts au public,
- pour les réseaux et superstructures publics, dès qu'ils sont en mesure d'être mis en exploitation après que le concessionnaire ait procédé à leur réception.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception par le concessionnaire à laquelle assiste le concédant, ainsi que le cas échéant, la personne à laquelle les ouvrages doivent être remis.

Le concédant, ainsi que, le cas échéant, la personne à laquelle les ouvrages doivent être remis, présentent dans le cadre des opérations de réception, leurs observations, directement au concessionnaire, celui-ci devant mettre en œuvre tous moyens nécessaires à leur donner satisfaction.

ARTICLE 21 – GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT

Avant la fin de période de garantie de parfait achèvement des ouvrages, le concessionnaire organisera un constat avec les entreprises afin de réceptionner cette garantie. Un PV contradictoire sera réalisé lors de ce constat, auquel le concédant sera invité. En cas de défaut, le concessionnaire organisera la remise en état et un nouveau constat. La remise des ouvrages s'effectuera à la suite du PV de constat de conformité desdits ouvrages.

ARTICLE 22 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES

La remise des ouvrages est conditionnée par la remise par le concessionnaire au concédant et éventuellement aux personnes visées à l'alinéa précédent, de la totalité des plans de récolement des ouvrages, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation et particulièrement le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage.

A l'achèvement de ces ouvrages définis dans l'annexe A2 et après réception définitive des travaux, le concessionnaire procède aux opérations de remise desdits ouvrages auprès des gestionnaires concernés.

Les personnes normalement compétentes pour les ouvrages réalisés sont invitées aux opérations de remise. La voirie et les espaces verts feront l'objet d'une opération de remise tripartite associant le concessionnaire, le concédant et la Commune.

Le concédant ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter le concessionnaire à remédier aux défauts constatés. Il est procédé entre les parties à un procès verbal contradictoire de remise. Celui-ci contient le cas échéant les réserves formulées par le concédant et le délai imparti au concessionnaire pour procéder à la levée de ces réserves. En cas de refus du concédant de participer aux opérations de remise, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de quinze (15) jours, celle-ci est considérée comme accomplie.

Au plus tard à la remise des ouvrages, le concessionnaire présentera au concédant ou, le cas échéant, les autres personnes intéressées, un projet d'acte authentique constatant le transfert de propriété des terrains d'assiette des équipements visés en annexe A2 de la présente convention, ainsi que la constitution des servitudes liées à ces équipements.

ARTICLE 23 - INDEMNITES AUX TIERS

Le concessionnaire supporte les contentieux liés à la réalisation de l'opération placée sous sa responsabilité au titre de la présente convention.

Toute indemnité due à des tiers par le fait du concessionnaire, dans l'exécution de la concession d'aménagement, est à sa charge. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions du titre VII ci-après.

TITRE V

COMMERCIALISATION

ARTICLE 24 – DISPOSITIONS GENERALES

De manière générale, le concessionnaire est tenu de prendre tous moyens propres à assurer une commercialisation optimale des terrains équipés.

L'ensemble du dispositif de commercialisation doit être élaboré et mis en œuvre en concertation avec le concédant ainsi que Pays d'Aix Développement, notamment dans le cadre des instances de suivi de l'opération prévues à l'article 5.

Plus particulièrement, toute expression à l'usage du public (plaquette, affiches, annonces...) devra faire l'objet d'un accord préalable de la part du concédant.

Le concessionnaire est chargé en tant que de besoin d'organiser toute structure d'accueil et de conseil aux acquéreurs ou locataires potentiels.

ARTICLE 25 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par le concessionnaire, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit du concédant, des établissements publics intéressés, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées, selon les principes définis en accord avec le concédant sur les modalités de ces opérations.

Les prix de vente, concession, location des terrains aménagés sont déterminés au regard du prix de revient des terrains fixé dans le bilan global de l'opération et des objectifs économiques de la zone. La définition des prix et leur modification seront proposées au sein des instances de suivi de la concession.

Toutes les cessions, concessions d'usage, locations décrites au premier paragraphe seront validées par le concédant par délibération de l'autorité compétente.

Le concessionnaire est chargé des relations avec les acquéreurs de lots potentiels. A ce titre, il enregistre les demandes, assure leur présentation aux instances de suivi de la concession, leur traitement et leur suivi, met en relation les pétitionnaires avec l'architecte-urbaniste de la ZAC et suit avec lui la conformité des dossiers de permis de construire et des réalisations.

La cession des terrains sera étudiée par les instances de suivi de la concession qui se prononceront sur les demandes des entreprises et leur projet.

L'architecte-urbaniste de la ZAC tient à jour un plan masse de l'opération. Lors de chaque cession, le concessionnaire fournit au concédant les documents de suivi élaborés par l'architecte-urbaniste et notamment le plan masse à jour.

Chaque cession de lot donne lieu à l'établissement d'un plan par un géomètre-expert. Les plans ainsi établis dans le cadre de la commercialisation seront transmis au concédant qui assurera la gestion ultérieure de la zone d'activités.

Le concessionnaire est tenu d'établir, pour le compte du concédant, un registre des cessions et prises à bail et faisant apparaître le montant des sommes versées par chaque acquéreur ou titulaire d'une concession d'usage ou de location.

Ce registre, à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le concessionnaire, porte dans l'ordre chronologique les cessions et baux passés avec l'identification du bénéficiaire, le numéro et la superficie de parcelle, les droits à construire cédés ou concédés et prix correspondant. Les cessionnaires et preneurs à bail sont informés de ces formalités dans les actes à passer.

Le concessionnaire rend compte annuellement des cessions effectuées et des baux passés pendant l'exercice écoulé dans les conditions décrites à l'article 32 du Titre VI de la présente concession.

ARTICLE 26 - CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

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 hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains comporte en annexe le cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères de la zone. Il sera préparé par le concessionnaire et l'architecte-urbaniste de la ZAC, avec l'accord exprès du concédant qui devra approuver un cahier des charges de cession type par délibération de l'instance compétente préalablement à la première cession de lot.

Par la suite, le cahier des charges devra être approuvé lors de chaque cession ou concession d'usage par le représentant du concédant, en application de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme.

Ce document se réfère par ailleurs, de convention expresse, aux clauses type du décret n°55-216 du 3 février 1955 et comprend ainsi trois titres :

1°) Le titre I détermine les prescriptions imposées aux bénéficiaires de la cession ou de la concession dans le but de veiller au respect de l'utilité publique, lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L.21-3 du Code de l'expropriation.

2°) Le titre II définit les droits et obligations du concessionnaire et des bénéficiaires de la cession ou de la concession pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, environnementales, urbanistiques et architecturales, et les servitudes administratives imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par le concessionnaire devra être précisée.

Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

3°) Le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions, des concessions d'usage et des locations, à leurs ayants cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec le concessionnaire. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

Ce cahier des charges deviendra caduc à la date de suppression de la zone comme prévu par la loi.

ARTICLE 27 - SORT DES IMMEUBLES NON VENDUS OU CONSTRUITS A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

A l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre, qui n'auraient pas pu être revendus ou construits, constituent des biens de reprise revenant au concédant, ainsi qu'il est dit au titre VII ci-après.

De même, si à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de la zone, le concessionnaire a acquis des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de la concession d'aménagement, ces terrains sont obligatoirement cédés au concédant, sauf accord exprès de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers.

TITRE VI

GESTION ADMINISTRATIVE, FINANCIERE ET COMPTABLE DE L'OPERATION

ARTICLE 28 - FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT

28.1. Généralités

Les charges supportées par la société pour la réalisation de l'opération (coût du foncier, des études, des travaux, de commercialisation, les honoraires, frais divers, impôts et taxes...) sont couvertes par les produits à provenir des cessions de charges foncières, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, des participations dues par les constructeurs, des produits financiers, des potentielles subventions, ainsi que par l'éventuelle participation financière allouée par la CPA, dans les conditions définies ci-après.

28.2. Subventions de tiers

Le concessionnaire est autorisé à solliciter lui-même, en vue de la réalisation de l'opération objet du présent contrat, l'allocation de toute aide financière directe ou indirecte auprès de tout organisme.

Le concessionnaire est notamment habilité par le concédant à solliciter, en ses lieux et place, les subventions afférentes aux ouvrages, constructions et installations qu'il réalise dans le cadre de la présente concession d'aménagement.

Le cas échéant, ces subventions pourront être versées directement au concessionnaire. Afin de permettre le contrôle de l'utilisation de ces fonds par le concédant, le concessionnaire en fera le compte-rendu annuel.

28.3. Participation du concédant au coût de l'opération

En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, le montant de la participation du concédant est fixée à 1.810.000 € euros.

Cette participation est constituée par l'apport en nature par le concédant des terrains dont il est propriétaire, d'une superficie totale de XXX m², figurant au cadastre de la Collectivité sous les numéros XXX.

Ces terrains seront apportés à l'opération en 2010.

Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'instance compétente du concédant. Cette modification de la participation financière du concédant ne pourra être envisagée qu'en cas de modification du programme ou d'autres conditions de réalisation de l'opération par le concédant ou de stricts cas d'imprévision.

28.4. Mise en œuvre des participations article L.311-4 du Code de l'urbanisme

Le concessionnaire sera chargé de préparer les conventions de participation conclues entre la CPA et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès du concessionnaire, à passer en application de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme.

Ces conventions seront tripartites entre le concessionnaire, le concédant et le propriétaire et/ou le constructeur. Elles seront préparées par le concessionnaire et soumises à l'approbation du concédant par délibération de l'instance compétente.

28.5. Le concessionnaire peut recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions ou locations de terrains et immeubles bâtis.

28.6. Emprunts

Le concessionnaire contracte tous les emprunts nécessaires au financement provisoire de l'opération, au meilleur taux possible.

28.7. Avances

Lorsque les prévisions budgétaires actualisées font apparaître une insuffisance temporaire de trésorerie, le concessionnaire peut solliciter le versement d'une avance renouvelable, dans les conditions définies par la loi.

Ces avances doivent être justifiées par un besoin de trésorerie temporaire de l'opération et être en rapport avec les besoins réels de celle-ci, tels qu'ils sont mis en évidence par le compte rendu financier.

Ces avances font l'objet d'une convention approuvée par l'organe délibérant du concédant qui précise le montant, la durée, l'échéancier de remboursement ainsi que la rémunération éventuelle de cette avance. Le bilan de mise en œuvre de cette convention est présenté à l'assemblée délibérante du concédant en annexe du compte rendu annuel d'opération.

28.8 Garanties d'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 31, mais à l'exclusion des relais exceptionnels de trésorerie, le concédant pourra accorder sa garantie au service des intérêts et au remboursement des emprunts contractés par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur et en application des principes posés par le Code Général des Collectivités Territoriales.

Lorsqu'il résulte du budget prévisionnel prévu à l'article 31 que le concessionnaire n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, le concédant inscrit à son budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées par le ou les garants aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de fonds recouvrables que le concessionnaire doit rembourser, sous réserve de ce qui est dit à l'article 37 ci-après.

ARTICLE 29 – COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS

Pour permettre au concédant d'exercer son droit de contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, le concessionnaire doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

Indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, qui ont vocation à être transmis au concédant au fur et à mesure de l'avancement de l'opération et dans les dispositions prévues aux articles précédents, le concessionnaire devra produire au plus tard le 15 mai de chaque année un compte-rendu financier comportant notamment

- le bilan prévisionnel actualisé défini à l'article 30 ci-après,
- le plan de trésorerie actualisé décrit à l'article 31 ci-après,
- un tableau des acquisitions et cessions foncières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé, tel que décrit à l'article 32
- 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, relatant l'état d'avancement des différentes missions confiées au concessionnaire et leurs conditions de mise en œuvre, les procédures nécessaires à l'opération engagées et leur état d'avancement, les incidents éventuels (contentieux...).

- un rapport spécifique sur la mise en œuvre de la démarche environnementale de l'opération,
- le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 28.7,
- le cas échéant, un tableau des subventions perçues et des subventions demandées pendant la durée de l'exercice écoulé auprès des autres personnes publiques en application de l'article 28.2, ainsi que le compte rendu d'utilisation des subventions perçues.
- un planning d'opération actualisé,
- un rapport sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique (expropriation, préemption...).

Le concédant a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

Dès la communication de ces documents et, le cas échéant, après les résultats du contrôle diligenté par le concédant, ces documents sont soumis, dans un délai de trois mois, à l'examen de l'organe délibérant, qui se prononce par un vote.

ARTICLE 30 - BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE

Le bilan financier prévisionnel global des activités objet de la présente concession fait apparaître l'état, d'une part, des engagements réalisés en dépenses et en recettes et, d'autre part, des estimations des recettes et dépenses restant à réaliser, estimées en fonction des conditions économiques de l'année en cours et échéancées dans le temps.

Il présente notamment le montant de la participation du concédant, ainsi que la ou les dates de son versement, tel qu'il résulte de l'article 28.3 ci-avant.

Il est fourni au concédant au moins une fois par an, dans le compte rendu financier annuel défini ci-avant à l'article 29.

ARTICLE 31 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES ET PLAN DE TRESORERIE

Chaque année, le concessionnaire établit :

- un état prévisionnel actualisé pour l'année à venir des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession,
- le programme correspondant des acquisitions immobilières, des cessions de terrains et des travaux,
- le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels correspondants.

Ces derniers font ressortir, pour l'année à venir, les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues du concédant et, le cas échéant, le montant de l'avance due par le concédant dans les conditions prévues à l'article 28.7 ci-avant.

Ils exposent également le montant de la participation à verser par le concédant l'année suivante, le cas échéant.

Ces documents sont remis à la collectivité concédante avant le 15 octobre.

Ils sont également présentés dans le compte rendu financier annuel défini ci-avant à l'article 29.

ARTICLE 32 - BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS

Les acquisitions et aliénations opérées par le concessionnaire font l'objet d'un bilan qui donne lieu chaque année à une délibération du Conseil communautaire et qui est annexé aux comptes administratifs de la CPA. Ce bilan comporte les informations suivantes : surfaces de chaque terrain concerné, plans et montant des transactions correspondantes. Il doit être remis au plus tard le 15 mai de chaque année, dans le compte rendu financier annuel défini ci-avant à l'article 29.

Les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers, auxquelles procède le concessionnaire sont inscrites sur un tableau récapitulatif qui est annexé aux comptes administratifs de la Communauté du Pays d'Aix. Cette inscription précise la nature du bien, sa localisation, l'origine de propriété, l'identité du cédant et du cessionnaire ainsi que les conditions de la cession. Ce tableau doit être remis au plus tard le 15 mai de chaque année, dans le compte rendu financier annuel défini ci-avant à l'article 29.

ARTICLE 33 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

Pour les différentes tâches prévues dans le présent traité de concession, le concessionnaire imputera ses éléments de rémunération calculés comme suit :

33.1 Pour la conduite générale et le suivi technique de l'opération, un montant forfaitaire de 938 000 euros, réparti annuellement sur la durée de la concession. La première fraction annuelle sera calculée au prorata temporis à compter de la date de notification de la présente convention. Cette rémunération pourra être prélevée trimestriellement.

33.2 Pour la commercialisation, une part variable proportionnelle calculée à raison de 0,7 % des recettes HT de cessions de terrains. Les imputations de cette part variable de rémunération se feront selon les modalités suivantes :

20% à la signature de la promesse de vente.

30% à l'obtention du permis de construire.

50% à la signature de l'acte authentique.

TITRE VII

DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES RELATIVES A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

ARTICLE 34 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION

Ainsi qu'il est précisé aux articles 36 et 37 ci-après, à l'expiration de la concession d'aménagement, le bilan de clôture est arrêté par le concessionnaire et approuvé par le concédant selon les mêmes modalités que les comptes-rendus annuels.

ARTICLE 35 - CAS DE RESILIATION. RACHAT. DECHEANCE OU RESILIATION EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE DE LA SOCIETE

35-1. Résiliation simple

Le concédant pourra résilier la concession pour un motif d'intérêt général à charge pour lui, d'indemniser le concessionnaire, des pertes subies et du manque à gagner qui en résulterait directement, au vu des justificatifs fournis par ce dernier.

Cette décision ne pourra intervenir qu'après que le concessionnaire ait été à même de présenter ses observations. La date d'effet de la résiliation sera précisée dans la décision notifiée au concessionnaire.

35-2. Rachat

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le concédant pourra pour un motif d'intérêt général notifier à la Société, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de racheter tout ou partie des actifs de la concession d'aménagement à leur valeur comptable et après estimation par France Domaines.

Cette décision ne pourra intervenir qu'après que le concessionnaire ait été à même de présenter ses observations. La date d'effet de la résiliation sera précisée dans la décision notifiée au concessionnaire.

35-3. Résiliation en cas de mise en liquidation judiciaire de la société

Au cas où la Société ferait l'objet d'un jugement d'ouverture de procédure de redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résilié, conformément aux dispositions issues de l'article 37 de la loi du 25 Janvier 1985, que sur décision expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire de renoncer à la continuation de la concession d'aménagement.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire de la société ou en cas de liquidation amiable. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit au concédant des biens inclus dans le domaine de la convention apportés par le concessionnaire. Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par la société ou réalisés par cette dernière et entrant dans le champ d'application de l'opération sont définies à l'article 37 ci-après.

ARTICLE 36 - CONSEQUENCES JURIDIQUES POUR L'AVENIR DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT

Dans tous les cas d'expiration de la présente convention, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, le concédant peut, du seul fait de cette expiration, être subrogé dans les droits et obligations du concessionnaire, selon les modalités suivantes :

- les biens cédés gratuitement par le concédant et non encore revendus lui reviennent gratuitement ;
- sur l'ensemble des autres biens, c'est à dire ceux qui n'ont pas été cédés gratuitement par le concédant, et qui sont objet de la présente concession d'aménagement, à savoir sur l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que sur l'ensemble des ouvrages devant revenir obligatoirement au concédant à leur

achèvement, le concédant exerce ses droits de reprise ou/et de retour; ainsi, il devient propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus.

- le concédant reprend pour l'avenir l'exécution de la totalité des contrats liant la Société aux tiers, à la seule exclusion des contrats de travail, et est, le cas échéant, tenue de garantir la Société des condamnations qui seraient prononcées contre elle postérieurement à l'expiration de la concession d'aménagement, sur des actions contractuelles, sans préjudice d'actions récursoires à son encontre ;

- le concédant est tenu vis à vis des tiers des dettes exigibles à compter de la date d'expiration du présent contrat, et seul titulaire des créances exigibles à compter de cette même date, sauf mise en cause du concessionnaire pour des actes antérieurs ;

- le concédant doit se substituer au concessionnaire, qui n'a plus qualité ni pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf mise en cause de la responsabilité du concessionnaire ;

Toutefois, par convention expresse, sur demande expresse du concédant 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 du concédant, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de comptes distincte.

ARTICLE 37 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT

A l'expiration de la présente concession, pour quelque motif que ce soit et quelque terme que ce soit, l'opération d'aménagement étant ou non achevée, il sera procédé aux opérations et versements suivants :

37.1 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement :

Dans tous les cas d'expiration du présent contrat, à terme ou avant terme, le concédant établira un arrêté des comptes de l'opération à la date d'expiration du contrat, d'où il résultera un solde d'exploitation et un solde des financements issus des emprunts et des avances consenties par le concédant.

37.1.1 Solde d'exploitation :

EN PLUS

- l'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et participations, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors TVA exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêt des comptes et qui seront alors cédées au concédant 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 pour l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration du présent contrat, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'à complet règlement par le concédant et les rémunérations du concessionnaire exigibles contractuellement.

- La TVA dont est éventuellement redevable le concessionnaire au titre de cette opération de transfert et d'arrêt de comptes.

37.1.2 Solde des financements repris par le concédant

EN RESSOURCES

- le capital reçu, à la date d'expiration du présent contrat, sur tous les emprunts ;

- les avances consenties par le concédant, notamment en exécution de sa garantie et en application de l'article 41.4 ci-après.

EN EMPLOIS

- les remboursements en capital effectués par la Société sur les emprunts et les avances consenties par le concédant.

37.1.3 Règlement final

Si le solde d'exploitation du bilan de clôture est négatif, il est pris en charge par le concédant ; s'il est positif, le concédant en est créancier.

37.2 Opérations de liquidation

Après l'expiration du présent contrat, le concessionnaire 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 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.

37.3. Calcul des indemnités

Les indemnités dues au concessionnaire en cas de résiliation sans faute ou de rachat, correspondent aux pertes subies et au manque à gagner qui en résulterait directement.

37.4 Modalités de règlement

Le montant de cette indemnité sera versé, déduction faite de la participation financière du concédant non utilisée et des paiements correspondant à l'exécution de la garantie accordée le cas échéant pour financer l'opération.

ARTICLE 38 - SORT DES CONTRATS CONCLUS AVEC LES TIERS

Pour chacun des contrats afférents à l'opération objet du présent contrat, à la demande du concédant, le concessionnaire fera obligation à chacun de ses cocontractants, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager, le cas échéant, à continuer son contrat avec le concédant, après l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Les contrats conclus entre le concessionnaire et les tiers mentionneront explicitement cette hypothèse.

TITRE VIII

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 39 - INTERETS MORATOIRES

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

ARTICLE 40 – RESPONSABILITE CONTRACTUELLE

Le concessionnaire s'engage à avertir le concédant de tout retard dans l'exécution de ses missions, de tout empêchement ou de toute impossibilité de respecter le planning de l'opération ou les délais de fourniture des documents requis.

Les règles de droit commun de la responsabilité contractuelle s'appliquent pour l'exécution de la présente concession d'aménagement.

ARTICLE 41 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent contrat deviennent la propriété du concédant ou, s'il y a lieu, du concédant ou des concessionnaires de services publics intéressés, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés. Les contrats passés avec les prestataires en font mention.

Le concessionnaire s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants de l'Administration, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

ARTICLE 42 - MODIFICATION RELATIVE AU CONCESSIONNAIRE

Dans le cas où un actionnaire privé entre au capital de la SPLA, le présent contrat de concession devra être résilié et faire l'objet d'une mise en concurrence.

ARTICLE 43 - NOTIFICATIONS

Les notifications faites entre les parties au titre des présentes sont valablement effectuées par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 44 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par la Communauté du Pays d'Aix à la Société en application de la présente convention seront versées à.....

ARTICLE 45 - LITIGES

Tout litige portant sur l'exécution de la présente concession d'aménagement sera de la compétence du Tribunal Administratif de Marseille.

Fait à
le
en 4 exemplaires

Pour la Société...

Pour la Communauté du Pays d'Aix

PIECES ANNEXEES :

- Dossier de création de la ZAC avec l'étude d'impact (annexe A1) ;
- Dossier de réalisation avec le programme des équipements publics (annexe A2) ;
- Bilan prévisionnel global de l'opération échéancé et plan de trésorerie prévisionnel correspondant (annexe A3)
- Planning prévisionnel de l'opération (annexe A4),
- Qualité environnementale dans les zones d'activités : référentiel interne à la CPA (annexe A5) ;
- Etat des propriétés foncières (annexe A6) ;
- Dossier provisoire Loi sur l'eau (annexe A7) ;
- Délibérations

FICHE DE VISA BUDGETAIRE - BUREAU DU 4 FEVRIER 2010

**OBJET DU RAPPORT : ZAC communautaire du Quartier de l'Enfant à Aix-en-Provence –
Passation d'un contrat de concession d'aménagement avec pays d'Aix Territoire.**

DIRECTION/SERVICE : DIRIA / Service des Opérations d'Aménagement

Nom du Rédacteur du rapport :	Emeline DUMOULIN	TEL : 04 42 91 60 86
Nom du correspondant financier :	Lisbeth CARBONELL	TEL : 04 88 78 10 20
Code service (astre) :	3B	

PAS D'INCIDENCE FINANCIERE

Imputation comptable

Nature/Fonction **OU** N° Opération :

INSCRIT 2009	Réalisé	Disponible avant rapport	Montant du rapport

Incidences prévisionnelles sur les prochains exercices

2010	2011	2012	2013



VISA CARTOUCHE ENVIRONNEMENT

CARTOUCHE À REMPLIR OBLIGATOIREMENT POUR LES DELIBERATIONS DONT LA CPA À LA PLEINE **MAITRISE D'OUVRAGE**, SONT EXCLUES LES DELIBERATIONS QUI CONCERNENT LES SUBVENTIONS, LES FONDS DE CONCOURS.

Objet du rapport : **ZAC communautaire du Quartier de l'Enfant à Aix-en-Provence – Passation d'un contrat de concession d'aménagement avec pays d'Aix Territoire**

Service rédacteur : Diria : Service des Opérations d'Aménagement

Nom du rédacteur

Emeline DUMOULIN

Téléphone : 04 42 91 60 86

Impact global du projet sur l'environnement :

SANS OBJET

Objectifs de réduction ou prévention des nuisances :

AVIS DU SERVICE ECOLOGIE URBAINE :

OBJET : ZAC - ZAC communautaire du Quartier de l'Enfant à Aix-en-Provence - Passation d'un contrat de concession d'aménagement avec Pays d'Aix Territoires.

VU la délibération n°2009-A143 du 29 juillet 2009 portant délégation d'attribution au Bureau

Après en avoir délibéré, le Bureau de la Communauté du Pays d'Aix adopte à l'unanimité le rapport qui précède et le transforme en délibération.

Le Président de la Communauté du Pays d'Aix
Maryse JOISSAINS MASINI

