

2011_B129

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire - ZAC d'intérêt communautaire du centre-ville de la Commune de Trets - Conclusion d'une concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires

Le 1^{er} avril 2011, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire, à Puyricard sur la convocation qui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 25 mars 2011, conformément à l'article L 5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

JOISSAINS MASINI Maryse, Président, Aix-en-Provence - ALBERT Guy, vice-président, Jouques - AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes Mirabeau - BARRET Guy, vice-président, Coudoux - BONFILLON Jean, vice-président, Fuveau - BOULAN Michel, vice-président, Châteauneuf-le-Rouge - BOYER Michel, vice-président, Simiane-Collongue - BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - BRUNET Danièle, membre du Bureau, Aix-en-Provence - BUCCI Dominique, membre du Bureau, Les Pennes Mirabeau - BUCKI Jacques, vice-président, Lambesc - BURLE Christian, vice-président, Peynier - CANAL Jean-Louis, vice-président, Rousset - CHARRIN Philippe, vice-président, Vauvenargues - CIOT Jean-David, vice-président, Le Puy-Ste-Réparate - DELOCHE Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - DRAOUZIA Dahbia, membre du Bureau, Aix-en-Provence - DUFOUR Jean-Pierre, vice-président, Saint Esteve Janson - DUPERREY Lucien, vice-président, Saint-Antonin-sur-Bayon - FERAUD Jean-Claude, vice-président, Trets - FILIPPI Claude, vice-président, Ventabren - FOUQUET Robert, membre du Bureau, Aix-en-Provence - GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles - GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence - GARCON Jacques, membre du Bureau, Aix-en-Provence - GARDIOL Philippe, membre du Bureau, Vitrolles - GERACI Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat - GROSSI Jean-Christophe, membre du Bureau, Aix-en-Provence - GUINIERI Frédéric, vice-président, Puyloubier - JOISSAINS Sophie, vice-président, Aix-en-Provence - JOUVE Mireille, vice-président, Meyrargues - LAFON Henri, membre du Bureau, Pertuis - LAGIER Robert, vice-président, Meyreuil - LEGIER Michel, vice-président, Le Tholonet - MANCEL Joël, vice-président, Beaufort - MARTIN Régis, vice-président, Saint Marc Jaumegarde - MARTIN Richard, vice-président, Cabriès - MORBELLI Pascale, membre du Bureau, Vitrolles - PAOLI Stéphane, membre du Bureau, Aix-en-Provence - PELLENC Roger, vice-président, Pertuis - PERRIN Jean-Claude, vice-président, Bouc Bel Air - PIERRON Liliane, membre du Bureau, Aix-en-Provence - PIN Jacky, vice-président, Rognes - PIZOT Roger, vice-président, Saint Paul lez Durance - RIVET-JOLIN Catherine, vice-président, Aix-en-Provence - SAEZ Jean-Pierre, vice-président, Venelles - SANGLINE Bruno, membre du Bureau, Bouc Bel Air - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre, membre du Bureau, Aix-en-Provence - SUSINI Jules, vice-président, Aix-en-Provence - TAULAN Francis, membre du Bureau, Aix-en-Provence

Excusé(s) avec pouvoir :

DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles, donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse, DI CARO Sylvaine, membre du Bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à SICARD DESNUELLE Marie-Pierre, LARNAUDIE Patricia, membre du Bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard, LOUIT Christian, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à PAOLI Stéphane, PERRIN Jean-Marc, membre du Bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à TAULAN Francis

Excusé(s) :

CHORRO Jean, vice-président, Aix-en-Provence, CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet, LONG Danielle, vice-président, Peyrolles-en-Provence

Monsieur Bruno SANGLINE donne lecture du rapport ci-joint.

BUREAU DU 1ER AVRIL 2011

Rapporteur : Monsieur Bruno Sangline

Objet : HABITAT - ZAC d'intérêt communautaire du centre-ville de la commune de TRETTS - Conclusion d'une concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires
Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

Par délibération n°2010A189 du 10 décembre 2010, le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création de la ZAC du centre-ville de la Commune de Trets. La réalisation de cette ZAC est confiée à la SPLA Pays d'Aix Territoires dans le cadre d'un traité de concession d'aménagement. A ce titre, la SPLA Pays d'Aix Territoires est appelée, d'une part, à constituer le dossier de réalisation de la ZAC et, d'autre part, à conduire toutes les opérations d'études, de travaux et de commercialisation propres à l'exécution du dossier de réalisation.

La ZAC du centre-ville de TRETTS constitue un potentiel de requalification urbaine sur le secteur urbain dit René Cassin et une continuité des opérations de réhabilitation menées dans le centre ancien.

La création de la ZAC a été adoptée par délibération n°2010A189 du 10 décembre 2010 par le Conseil Communautaire avec approbation du bilan de la concertation publique et du dossier de création de la ZAC.

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 propose de concéder cette opération à la Société Publique Locale d'Aménagement « Pays d'Aix Territoires » conformément aux dispositions des articles L300-4, L300-5-2 et L327-1 du Code de l'urbanisme.

Cette concession se traduit par l'adoption 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 précise les obligations de chacune des parties. Il comporte la description des missions confiées à l'aménageur et les modalités d'exécution de la concession. La durée de la concession d'aménagement est fixée à 10 ans. Le bilan prévisionnel de la concession est présenté en annexe du traité ci-joint.

Le programme global des constructions et des équipements publics à réaliser dans la zone sera établi dans le cadre du dossier de réalisation dont la constitution est confiée à l'aménageur.

Missions confiées au concessionnaire :

L'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme dispose 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 aura les missions suivantes :

- Constituer le dossier de réalisation de ZAC ;
- Poursuivre le programme de réhabilitation conduit dans le centre ancien depuis plusieurs années, sachant que des études préalables ont déjà été réalisées dans le cadre de la convention publique d'aménagement achevée le 31 mars 2011 et que des actions sont prêtes à démarrer dès le lancement de

l'opération ZAC Centre-ville et notamment, finaliser l'opération de transformation de l'ex garage Peugeot en centre médical de première urgence. Cette requalification intervient dans le cadre de la mise en valeur de l'entrée du centre historique.

-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 ;
- Mettre en oeuvre toutes les formalités administratives, légales et réglementaires et produire les compléments techniques concourant à la réalisation de l'opération ;
- Assurer la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à la mise en oeuvre de l'opération ;
- Assurer la maîtrise d'ouvrage aux fins de réalisation des travaux et équipements prévus au futur programme des équipements publics de la ZAC, et concourant à la réalisation de l'opération ;

-Assurer la commercialisation ;

-Assurer la gestion administrative, financière et comptable de l'opération ;

-Proposer, préparer, assurer la mise en oeuvre de tous contrats et conventions avec des tiers privés et publics nécessaires à la réalisation de l'opération et plus particulièrement, assurer la reprise des contrats et conventions passés par la SEMEPA dans le cadre de l'opération précédente, expirant au-delà du 31/03/2011, afin d'éviter tous dysfonctionnements susceptibles d'affecter les tiers.

Il sera également demandé au concessionnaire de mettre en oeuvre une démarche de qualité environnementale sur l'opération. Des instances de suivi (comité de pilotage et comité technique) seront mises en place afin d'assurer une coordination des opérations entre tous les partenaires.

Financement de l'opération :

La société concessionnaire prend à sa charge tous les coûts relatifs à l'exécution des missions décrites ci-dessus, selon les conditions définies par la loi. Elle intègre à ce titre notamment le coût du foncier, des études, des travaux, de commercialisation, les honoraires, frais divers, impôts et taxes, et tous les autres coûts dont les charges internes de fonctionnement, nécessaires à l'exécution de sa mission.

Pour financer le coût de l'opération mis à sa charge, le concessionnaire dispose notamment des produits 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 subventions, ainsi que par la participation financière allouée par le concédant, dans les conditions définies ci-après.

Le concessionnaire contracte tous les emprunts nécessaires au financement provisoire de l'opération, au meilleur taux possible. Il est garanti en tant que de besoin par le concédant selon les conditions définies par la loi.

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

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 montant prévisionnel de la participation du concédant est fixée à 8 142 000 euros, dont :

- 2 358 000 euros représentant la valeur de la participation en nature correspondant aux terrains et immeubles bâtis ;
- 5 784 000 euros (non taxable à la TVA), au titre de la participation d'équilibre à l'opération.

Les modalités de cette participation sont les suivantes :

- L'apport par le concédant des terrains et immeubles bâtis dont elle est propriétaire au terme de l'opération précédente, d'une superficie totale de 1 720 m², référencés en annexe n°5 du traité et dont le prix total est de 2 358 000 euros, évalués par les services de France domaines à une valeur de 3 062 900 euros. Ces terrains et immeubles bâtis feront l'objet d'un apport libéré dès la signature de la présente convention.

- 5 784 000 euros seront versés sous forme de participation financière.

Cette participation en numéraire sera versée selon l'échéancier suivant :

- o Année 2011: 800 000 euros
- o Années 2012 à 2021 : versement à part égale durant les 8 années suivantes de l'opération, soit 600 000 euros par an, et 184 000 euros la dernière année.

- o Le premier versement, représentant le montant de la participation de l'année 2011, soit 800 000 euros, interviendra à la notification de la présente convention.
- o Sauf pour le premier versement (année 2011), les versements suivants seront effectués après approbation du CRAC de l'année n-1, par l'assemblée délibérante du concédant au cours de l'année n.

Ces montants sont donnés à titre indicatif et seront affinés dans le dossier de réalisation de ZAC.

Le montant global de la participation pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité Concédante. 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.

Rémunération du concessionnaire :

Pour les différentes tâches prévues dans le présent traité de concession et afin de couvrir le coût de ses interventions, le concessionnaire pourra imputer celui-ci au budget de l'opération dans la limite du montant forfaitaire visé ci-dessous. Cette imputation est dite « rémunération ».

Pour la conduite générale de l'opération, des études et de la commercialisation, la rémunération de la SPLA Pays d'Aix Territoires est fixée au montant forfaitaire prévisionnel avec actualisation de **2 881 466 €**, 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 » fera l'objet d'un prélèvement par le concessionnaire.

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

VU l'exposé des motifs,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.300-4, L.300-5-2 et L.327-1 ;

VU les délibérations du Conseil Communautaire n°2004-A124 du 25 juin 2004 déclarant d'intérêt communautaire la création et la réalisation de la ZAC du centre ancien de Trets, n°2010-B101 du 19 mars 2010 autorisant le lancement d'une consultation d'une AMO pour la réalisation du dossier de création, et n°2010-A105 du 24 juin 2010 déclarant d'intérêt communautaire le périmètre de projet, les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;

VU la délibération du Conseil Communautaire n°2009-A143 du 29 juillet 2009 portant délégations d'attributions au Bureau,

VU la délibération du Conseil Communautaire n°2010-A189 du 10 décembre 2010 créant la ZAC Centre-ville ;

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

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

- **DECIDER** de concéder la réalisation de la ZAC centre-ville de TRETTS à la Société Publique Locale d'Aménagement « Pays d'Aix Territoires » ;
- **APPROUVER** le traité de concession d'aménagement ci-annexé relatif à cette opération ;
- **AUTORISER** le Président ou son représentant à signer le traité de concession ci-annexé ainsi que tout document se rapportant à cette concession ;
- **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 Territoires » à conclure toute convention nécessaire à la réalisation de l'opération ;
- **DIRE** que le montant de la participation prévisionnelle de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix pour l'année 2011 s'élève à 800 000 € HT, qui sera versé à la SPLA suivant les modalités prévues au traité de concession.



communauté du

PAYS D'AIX

Direction Générale Adjointe

Développement économique, Innovation &

Cohésion Sociale

Direction Habitat & Politique de la Ville

Service Etudes Aménagement et Foncier

**CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR
LA REALISATION DE LA ZAC CENTRE
VILLE À TRETS**

(Art. L. 300-4 et suivants 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 CENTRE VILLE À TRETS**

ENTRE D'UNE PART :

La Communauté du Pays d'Aix, dont le siège social est sis, 8 Place Jeanne d'Arc, CS 40868, 13626 AIX EN PROVENCE cedex 1, représentée par son Président, Madame Maryse JOISSAINS-MASINI, dûment habilitée à cet effet par délibération n° du bureau communautaire

ci-après dénommée « le concédant »,

ET D'AUTRE PART :

La Société Publique Locale d'Aménagement « Pays d'Aix Territoires », au capital de 500.000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés, dont le siège est sis, 2 rue Lapierre, 13100 AIX EN PROVENCE, représentée par son Président, Monsieur Gérard BRAMOULLE.

ci-après dénommée « le concessionnaire ».

SOMMAIRE

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

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| ARTICLE 19 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION | 25 |
| ARTICLE 20 - ACHEVEMENT ET RECEPTION DES OUVRAGES..... | 26 |
| ARTICLE 21 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES | 27 |
| ARTICLE 22 - INDEMNITES AUX TIERS | 28 |
| ARTICLE 23 - GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT | 28 |
| TITRE V..... | 29 |
| COMMERCIALISATION | 29 |
| ARTICLE 24 - DISPOSITIONS GENERALES | 29 |
| ARTICLE 25 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES | 29 |
| ARTICLE 26 - CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS ET DES IMMEUBLES | 31 |
| 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 - RECAPITULATIF DES DOCUMENTS A FOURNIR ANNUELLEMENT... | 34 |
| ARTICLE 29 - BUDGET PREVISIONNEL ANNUEL - PLAN DE TRESORERIE | 34 |
| ARTICLE 30 - BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS | 35 |
| ARTICLE 31 - COMPTABILITE - COMPTE RENDU D'ACTIVITES - BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE | 36 |
| ARTICLE 32 - MISE EN ŒUVRE DES PARTICIPATIONS ART. L.311-4 DU CODE DE L'URBANISME | 39 |
| ARTICLE 33 - FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT ... | 39 |
| ARTICLE 36 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE | 42 |
| TITRE VII..... | 45 |
| DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES | 45 |
| RELATIVES A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION | 45 |
| ARTICLE 37 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION | 45 |
| ARTICLE 38 - CAS DE RESILIATION. RACHAT. DECHEANCE OU RESILIATION EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE DE LA SOCIETE..... | 45 |
| 38-1. Résiliation simple | 45 |
| 38-3. Déchéance | 46 |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| ARTICLE 39 - CONSEQUENCES JURIDIQUES POUR L'AVENIR DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT..... | 48 |
| ARTICLE 40 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT | 49 |
| ARTICLE 41 - SORT DES CONTRATS CONCLUS AVEC LES TIERS..... | 52 |
| TITRE VIII | 53 |
| DISPOSITIONS DIVERSES..... | 53 |
| ARTICLE 42 - INTERETS MORATOIRES..... | 53 |
| ARTICLE 43 - PENALITES | 53 |
| ARTICLE 44 - PROPRIETE DES DOCUMENTS | 54 |
| ARTICLE 45 - MODIFICATION RELATIVE AU CONCESSIONNAIRE | 54 |
| ARTICLE 46 - NOTIFICATIONS..... | 54 |
| ARTICLE 47 - DOMICILIATION..... | 55 |
| ARTICLE 48 -LITIGES | 55 |
| PIECES ANNEXEES : | 56 |

PREAMBULE

Par délibération en date du 1^{er} avril 2011, 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 Société Publique Locale d'Aménagement (S.P.L.A.) « Pays d'Aix Territoires », dans le cadre d'une concession d'aménagement, la réalisation de l'opération d'aménagement dénommée ZAC Centre-ville de TRETTS dont le périmètre est situé sur le territoire de la commune de Trets, membre de la CPA. Cette opération sera réalisée sous la maîtrise d'ouvrage de la S.P.L.A. « Pays d'Aix Territoires » dans les conditions définies par la présente convention.

La Convention Publique d'aménagement relative à la restructuration du Centre-ville de TRETTS a été déclarée d'intérêt communautaire par le Conseil de Communauté en date du 25 juin 2004 (délibération 2004-A124). Ladite convention est arrivée à terme le 31 mars 2011 bien que la réalisation de l'ensemble de ses missions ne soit pas achevée.

Parallèlement, la CPA a lancé une procédure de ZAC, mené la concertation préalable et élaboré le dossier de création de la ZAC Centre-ville de TRETTS. Par délibération du 10 décembre 2010, le Conseil de Communauté a tiré le bilan de la concertation et a créé la ZAC Centre-ville. La ZAC n'est pas soumise au régime de la Taxe Locale d'Equipement (TLE).

Le dossier de réalisation, comprenant le programme des équipements publics et des constructions, ainsi que les modalités prévisionnelles de financement de l'opération étalées dans le temps sera établi par la S.P.L.A. « Pays d'Aix Territoires », dans le cadre de la concession d'aménagement. En effet, le Conseil Communautaire a délibéré le 24 juin 2010 en faveur de l'élargissement du champ des compétences de la S.P.L.A. « Pays d'Aix Territoire », offerts par l'article L.327-1 du Code de l'Urbanisme. Cette modification a été entérinée par l'assemblée générale extraordinaire de la SPLA en date du 29 septembre 2010. Ainsi, celle-ci a désormais vocation à réaliser les études préalables aux opérations d'aménagement et se trouve donc compétente pour effectuer le dossier de réalisation de la ZAC.

Par ailleurs les phases de programmation et d'étude ayant été menées dans le cadre de la précédente opération d'aménagement, il s'agira d'engager, dès la prise d'effet de la présente convention, le projet de réaménagement et de traitement de l'ensemble du site de l'ancien garage Peugeot et de parachever l'aménagement du parc paysager « le Jardin des Remparts ».

La présente convention est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles la S.P.L.A. « 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 Centre-ville sur le territoire de la Commune de TRETTS, ainsi que la rédaction du dossier de réalisation. 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 d'environ 37 ha, comprenant l'association de deux entités, le périmètre d'intervention du programme de réhabilitation du centre ancien et le site du projet de requalification urbain de René Cassin. Ce secteur est composé principalement d'espaces urbains.

Cette opération a pour vocation de poursuivre les actions de réhabilitation menées dans le centre ancien, d'élargir l'intervention à l'aménagement du secteur dit René Cassin, ainsi que d'assurer le financement d'équipements publics.

Elle a donc pour objectifs d'apporter :

- un potentiel de requalification et d'extension urbaine en centre-ville,
- une réponse à la demande en habitat et notamment en terme de logements sociaux,
- une offre de services aux usagers de la zone (commerces de proximité, bureaux, équipements publics...).

Le schéma d'aménagement prévoit :

- la **poursuite des actions de requalification du centre ancien**, dans le cadre de l'opération de ZAC Centre-ville, et venant remplacer la convention publique d'aménagement conduite par l'opérateur SEMEPA, achevé le 31 mars 2011,
- un programme de **constructions mixtes** comprenant de l'habitat sur une superficie d'environ 16,4 ha, un équipement public, des petits commerces situés en rez-de-

chaussée d'immeubles et des bureaux positionnés en tant qu'urbanisme écran et en lien direct avec le pôle multimodal,

- la mise en place d'un **réseau viaire hiérarchisé et cohérent** avec le centre ancien, notamment, le parti d'aménagement s'organisera autour d'une structure principale sur l'avenue René Cassin « *le cours* », qui sera un axe privilégié des piétons,

- la présence forte **d'espaces publics de qualité** (place publique, mail marquant la limite entre les équipements publics et le tissu résidentiel dense, un parc paysager au nord de la ZAC pouvant contenir un bassin de rétention des eaux pluviales,...).

Un parking paysager sera aménagé derrière la voie ferrée, en lien avec le pôle multimodal et les liaisons piétonnes/cyclables vers le centre ancien (potentiel d'environ 7000 m² - 300 places).

Le programme global prévisionnel se décline de la façon suivante :

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Superficie totale de la ZAC | 370.000 m ² |
| Dont à aménager : | |
| Pour les espaces publics (voirie, stationnement, parc paysager, espaces verts, mail, places publiques...) | 85.000 m ² |
| Pour les constructions nouvelles mixtes (habitat, commerces, bureaux) | 62.000 m ² |
| Pour les constructions à réhabiliter en centre ancien | 4.000 m ² |
| SHON totale approximative hors équipements | 66.000 m ² |

Enfin, le Concédant est engagé 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 Centre-ville a été élaboré dans cette logique, aussi le Concédant 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 (annexe A1) ;
- Délibérations (Annexe A2) ;
- Avis émis par l'autorité environnementale sur l'étude d'impact (Annexe A3) ;
- Cahier des charges de cession et de location des immeubles (Annexe A4) ;
- « Etat des propriétés foncières » (Annexe A5) + avis des Domaines – voir p. 20
- Bilan prévisionnel de l'opération (Annexe A6) ;
- Planning prévisionnel de l'opération (Annexe A7).

La réalisation de cette opération sera assurée sous la maîtrise d'ouvrage de la S.P.L.A. « 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, si nécessaire, 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. Le programme global des constructions et le programme des équipements publics à réaliser dans la zone seront définis dans le futur dossier de réalisation, qui sera établi par la S.P.L.A. « Pays d'Aix Territoires », conformément à l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, la réflexion engagée sur la poursuite des actions de requalification du centre ancien permet, d'engager, dès prise d'effet du présent contrat, la requalification du site de l'ancien garage Peugeot, situé à l'angle du Boulevard Vauban et de l'avenue Mirabeau et de parachever, l'aménagement du parc paysager « le Jardin des Remparts ».

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 Constituer le dossier de réalisation de ZAC. Il comprend :

- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps ;
- Les modifications éventuelles à apporter à l'étude d'impact, suite aux prescriptions émises par l'Autorité Environnementale.

2.2 Poursuivre le programme de réhabilitation conduit dans le centre ancien depuis plusieurs années, sachant que des études préalables ont déjà été réalisées dans le cadre de la convention publique d'aménagement précédente et que des actions sont prêtes à démarrer dès le lancement de l'opération ZAC Centre-ville, telles que :

- Achèvement de l'aménagement du parc paysager « le Jardin des Remparts »,
- Aménagement du site de l'ancien garage Peugeot, mitoyen du Jardin des Remparts et dont la requalification a pour objectif de mettre en valeur cette entrée du centre historique.

La réutilisation du bâtiment conservé, éventuellement remodelé et étendu, permettrait d'accueillir dans son enceinte : un centre médical de première urgence, avec une permanence d'accueil par des médecins urgentistes et de prévoir également le déplacement de l'office de tourisme et du local de la police municipale.

Le projet de réaménagement du site intégrera le traitement du Jardin des Remparts et sera conçu comme une invitation à pratiquer ce parc urbain et à cheminer dans le cœur historique.

2.3 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 œuvre 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 œuvre de l'opération, conformément au Titre III.
- Assurer la maîtrise d'ouvrage aux fins de réalisation des travaux et équipements prévus au futur programme des équipements publics de la ZAC, et concourant à la réalisation de l'opération, dans les conditions décrites au Titre IV.

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

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

2.6 Mettre en place et animer les instances de suivi de la concession décrites à l'article 5.

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

2.8 Proposer, préparer, assurer la mise en œuvre de tous contrats et conventions avec des tiers privés et publics nécessaires à la réalisation de l'opération et, plus particulièrement, assurer la reprise des contrats et conventions passés par la SEMEPA dans le cadre de l'opération précédente, expirant au-delà du 31 mars 2011, afin d'éviter tous dysfonctionnements susceptibles d'affecter les tiers.

2.9 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 indispensables pour assurer la bonne fin de l'opération.

ARTICLE 3 - INTERVENTION DU CONCEDANT

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. 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 qu'il est demandé à l'article 9, le plus en amont possible et pendant toute la durée de l'opération.

Assisté par son 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 en Comité de Pilotage et transmis pour information au Comité Technique.

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, au Comité de Pilotage et au Comité Technique.

ARTICLE 5 - SUIVI DE LA CONCESSION

Dans le cadre de l'exercice de sa mission, la S.P.L.A. transmettra les documents qu'elle doit fournir à la CPA au titre de la concession à l'adresse suivante :

Communauté du Pays d'Aix
Direction Habitat et Politique de la Ville
CS 40868
13626 Aix-en-Provence Cedex 1

Par ailleurs, le règlement intérieur de la S.P.L.A. institue deux organes qui permettent l'examen et le suivi de l'opération d'aménagement : le Comité Technique et le Comité de Pilotage.

5.1. Le Comité Technique

Il est institué un Comité technique pour l'opération objet de la présente concession en vue de permettre l'examen des dossiers relatifs à l'opération, sous l'autorité du 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 S.P.L.A.,
- 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 S.P.L.A. 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 de l'opération.

Le Comité Technique pourra être réuni, à chaque étape du déroulement de l'opération confiée à la S.P.L.A., 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.

Ce comité invitera à ces séances les personnes qualifiées qu'il jugera utile de convier.

5.2. Le Comité de Pilotage

Afin de suivre l'évolution du déroulement de l'activité de la S.P.L.A., il est institué pour cette 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 l'opération engagée. Le représentant de la 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 S.P.L.A.,
- Le Directeur de la S.P.L.A.,
- 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 S.P.L.A., 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 S.P.L.A. 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 S.P.L.A., si elle est représentée au sein de l'Assemblée Spéciale conformément à l'article 13 des statuts,
- Le Conseiller du Président de la S.P.L.A.

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.

La S.P.L.A. 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 - RENOUELEMENT - MODIFICATION DE LA CONVENTION

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.

7.1. La CPA assure la transmission du traité de 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.

7.2. La présente concession pourra être prorogée en cas d'inachèvement de son objet par accord express des parties et dans les conditions définies par la loi.

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 toutes missions 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, environnementales 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 applicables pour la passation de ces contrats.

TITRE II

MAITRISE FONCIERE

ARTICLE 10 - DISPOSITIONS GENERALES

Le concessionnaire a la charge de :

- acquérir la maîtrise, par voie de cession amiable, d'expropriation ou de 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 ;
- 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 emploi des bâtiments occupés ;
- démolir si nécessaire 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 à 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 aux articles 30 et 31 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

Le concessionnaire peut 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 au préalable 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 31 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'un apport en nature dans le cadre de la concession. Les conditions de cet apport en nature ont été approuvées par l'assemblée délibérante du concédant et prévoient que pour répondre aux objectifs d'intérêt général de l'opération, les biens font l'objet d'un apport en nature pour constituer une participation du concédant au coût de l'opération selon les modalités prévues à l'article 33. Le détail de ces apports en nature est précisé dans l'annexe A5 « Etat des propriétés foncières », comprenant leur prix de revient et leur prix de cession prévisionnel.

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 en bon 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 réalisant le dossier en concertation avec les institutions compétentes, en assurant son dépôt auprès de l'autorité compétente ainsi que le suivi de la procédure ;
- Le cas échéant, de conduire la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique 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

Le concessionnaire doit également :

- Conduire la réalisation des études comprises dans la mise en œuvre du projet d'aménagement, notamment celles nécessaires aux VRD, à l'exception des équipements demeurant le cas échéant sous la maîtrise d'ouvrage du concédant ou de tiers ;
- Conduire toute étude technique complémentaire nécessaire à l'opération ;
- Conduire la mise en sécurité et l'entretien des immeubles bâtis, la mise en état des sols et toute intervention concourant à la conservation des immeubles bâtis et 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 du Comité Technique et, si son importance le justifie, du Comité de Pilotage et des instances internes de la S.P.L.A.

Toute modification substantielle devra être soumise pour approbation à l'instance communautaire compétente. Dans ce cas, le concessionnaire sera chargé de préparer le rapport et toutes les annexes nécessaires à une présentation en instance communautaire 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'instance communautaire compétente.

TITRE IV

REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS

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

L'avant projet (AVP) et les études de projet (PRO) seront présentés en comité technique. Par ailleurs, une réunion de présentation de l'AVP pourra être organisée en Mairie devant les élus si la commune en fait la demande.

Après communication par le concessionnaire des résultats des études de projet, le concédant vérifie et se prononce sur les suites à donner au projet au regard du dossier initial. Ce dernier aura 3 semaines pour exécuter cette étape à compter de la réception d'un PRO intégrant les décisions de la réunion de présentation. A défaut, l'avis du concédant sera réputé favorable.

Les projets de Dossiers de Consultation des Entreprises (DCE) seront tenus à la disposition du concédant au moins un mois avant la date prévisionnelle de lancement de la publicité.

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 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 dans le dossier de réalisation. Ces ouvrages sont destinés à être remis au concédant, aux établissements publics (Réseaux Ferrés de France), le cas échéant aux

associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public (réseaux humides) 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 soit 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 - 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'article 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. Ces documents seront remis en deux exemplaires papier au concédant et une version informatique (format dwg pour les plans).

A l'achèvement de ces ouvrages 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 dans le futur dossier de réalisation, ainsi que la constitution des servitudes liées à ces équipements.

ARTICLE 22 - 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 de l'article 39 ci-après.

ARTICLE 23 – GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT

Avant la fin de la période de garantie de parfait achèvement des ouvrages remis au concédant, le concessionnaire organisera un constat avec les entreprises afin de réceptionner cette garantie. Un procès-verbal contradictoire sera réalisé lors de ce constat, auquel le concédant sera invité. En cas de défaut constaté, le concessionnaire organisera la remise en état et organisera un nouveau constat.

TITRE V

COMMERCIALISATION

ARTICLE 24 – DISPOSITIONS GENERALES

De manière générale, le concessionnaire est tenu de mettre en œuvre tous les 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, notamment dans le cadre des instances de suivi de l'opération prévues à l'article 5.

Plus particulièrement, tout document 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.

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

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 la modification de ces derniers sont débattues au sein des instances de suivi de la concession.

Le concessionnaire est chargé des relations avec les acquéreurs potentiels de lots de terrains et d'immeubles bâtis. A ce titre, il enregistre les demandes, assure leur présentation à l'organe délibérant du concédant, 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 et immeubles bâtis sera étudiée par le Comité Technique.

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 de terrain 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.

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 concessionnaires 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 aux articles 30 et 31 du Titre VI de la présente concession.

ARTICLE 26 - CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS ET DES IMMEUBLES

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 et des immeubles 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.

Ce cahier des charges devra intégrer les principes énoncés dans le guide méthodologique « Piloter un projet de quartier durable » réalisé par la CPA, d'après la Charte pour un développement durable à l'échelle du quartier de l'association des Eco-maires, avec le soutien de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

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 types du décret n° 55-216 du 3 février 1955 et comprend ainsi trois titres :

1°) Le titre 1er 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 à l'article 39 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 express de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers.

TITRE VI

GESTION ADMINISTRATIVE, FINANCIERE ET COMPTABLE DE L'OPERATION

ARTICLE 28 - RECAPITULATIF DES DOCUMENTS A FOURNIR ANNUELLEMENT

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 :

- le bilan prévisionnel et le plan de trésorerie décrits à l'article 29,
- le bilan des acquisitions et cessions foncières ainsi que le tableau récapitulatif décrits à l'article 30,
- le compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC) décrit à l'article 31 et comprenant un compte-rendu technique accompagné d'un rapport sur la mise en œuvre de la démarche environnementale de l'opération, une situation comptable et un récapitulatif financier, sous réserve de leur approbation par l'assemblée délibérante du concédant.

ARTICLE 29 - BUDGET PREVISIONNEL ANNUEL – PLAN DE TRESORERIE

29.1. Lors de la première année d'exercice, le concessionnaire établit au début de l'année un bilan financier prévisionnel global et actualisé des activités, objet de la présente concession, faisant 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. Pour les années suivantes, le bilan prévisionnel apparaît dans le compte-rendu annuel.

De même, la première année, le concessionnaire établit en début d'année un plan global de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses. Pour les années suivantes, le plan global de trésorerie actualisé apparaît dans le compte-rendu annuel.

29.2. Pour les années suivantes, le concessionnaire établit un budget prévisionnel actualisé, pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession d'aménagement, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières et des travaux et le plan de trésorerie prévisionnel de l'année à venir. Ces documents sont remis à la collectivité concédante avant le 15 octobre de l'année N-1.

Le plan de trésorerie prévisionnel fait ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues du concédant et le montant de la participation actualisé et de l'avance remboursable due par le concédant au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de son versement tel qu'il résulte de l'échéancier prévisionnel arrêté à la date de signature de la convention.

Ces données sont intégrées dans le compte rendu financier annuel défini ci-après à l'article 31.

ARTICLE 30 - 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 doit être remis au plus tard le 15 mai de chaque année.

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 récapitulatif doit également être remis au plus tard le 15 mai de chaque année.

ARTICLE 31 - COMPTABILITE - COMPTE RENDU D'ACTIVITES - BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE

31.1. Pour permettre au concédant d'exercer son droit à contrôle comptable et financier, le concessionnaire doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession. Cette comptabilité doit être conforme aux prescriptions du plan comptable en vigueur.

31.2. Le concessionnaire adresse au concédant, pour examen, avant le 30 avril de chaque année, un compte-rendu annuel d'activité intégrant notamment les données suivantes :

31.2.1. Un compte rendu technique relatant les conditions d'exécution des missions au cours de l'année écoulée, les opérations réalisées, les procédures nécessaires à l'opération engagées et leur état d'avancement, les incidents éventuels (contentieux...).

Ce compte-rendu comporte plus particulièrement :

- une note sur la réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparée 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,
- un planning d'opération actualisé le cas échéant,
- un rapport sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique (expropriation, préemption...),
- les précisions relatives aux acquisitions foncières et aux commercialisations réalisées ou en cours ainsi que les surfaces de chaque terrain concerné, les plans et le montant des transactions correspondantes,
- un rapport sur la mise en œuvre de la démarche environnementale de l'opération.

31.2.2. Une situation comptable comprenant :

- a) Le compte annuel de résultat de l'opération objet de la présente concession rappelant les données présentées l'année précédente au titre du contrat en cours. Pour l'établissement de ce compte, l'imputation des charges s'effectue par affectation directe pour les charges directes et selon des critères internes issus de la comptabilité analytique ou selon une clé de répartition dont les modalités sont précisées dans le rapport de présentation du CRAC pour les charges indirectes, comprenant les charges de personnel et de structure ;
- b) Un état des variations du patrimoine immobilier intervenues dans le cadre du contrat ;
- c) Un compte rendu de la situation des biens et immobilisations nécessaires à l'opération objet de la présente concession, comportant notamment une description des biens et le cas échéant le programme d'investissement, y compris au regard des normes environnementales et de sécurité ;
- d) Un état des autres dépenses de renouvellement réalisées dans l'année conformément aux obligations contractuelles ;
- e) Un inventaire des biens désignés au contrat comme biens de retour et de reprise ;

Ce rapport respecte les principes comptables d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes retenues pour l'élaboration de chacune de ses parties, tout en permettant la comparaison entre l'année en cours et les précédentes.

31.2.3 Un récapitulatif financier présentant :

1°) Le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;

2°) Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;

3°) Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.

4°) une note de conjoncture sur les conditions 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.

5°) un tableau des subventions perçues et des subventions demandées pendant la durée de l'exercice écoulé.

Ces dispositions sont applicables lorsque le concédant décide de participer au coût de l'opération mais aussi lorsque le concessionnaire bénéficie, avec l'accord préalable de celle-ci, de subventions versées par l'Etat, des collectivités territoriales et leurs groupements ou des établissements publics.

Il est rappelé que la loi oblige dans ce dernier cas le concessionnaire à rendre compte de l'utilisation des subventions reçues aux personnes publiques qui les ont allouées.

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.

31.3. Le concédant peut requérir une modification du programme. Cette modification s'effectuera avec l'établissement du bilan financier modificatif, selon la procédure définie par la présente concession à l'article 16 et dans les limites définies par la loi.

31.4. L'apport financier ou en terrain du concédant fait l'objet d'une délibération le mentionnant expressément. Toute révision de cet apport doit faire l'objet d'un avenant au traité de concession, approuvé par l'organe délibérant du concédant.

ARTICLE 32 – MISE EN ŒUVRE DES PARTICIPATIONS ART. 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.

ARTICLE 33 – FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT

33.1. La société prend à sa charge tous les coûts relatifs à l'exécution des missions décrites dans la présente convention, selon les conditions définies par la loi. Elle intègre à ce titre notamment le coût du foncier, des études, des travaux, de commercialisation, les honoraires, frais divers, impôts et taxes, et tous les autres coûts dont les charges internes de fonctionnement, nécessaires à l'exécution de sa mission.

33.2. Pour financer le coût de l'opération mis à sa charge, le concessionnaire dispose notamment des produits 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 subventions, ainsi que par la participation financière allouée par la CPA, dans les conditions définies ci-après.

33.3. Le concessionnaire contracte tous les emprunts nécessaires au financement provisoire de l'opération, au meilleur taux possible. Il est garanti en tant que de besoin par le concédant selon les conditions définies par la loi.

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

33.5. 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.

33.6. En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixée à 8.142.000 euros, dont :

- 2.358.000 euros représentant la valeur de l'apport par le concédant des terrains et immeubles bâtis.
- 5.784.000 euros (non taxable à la TVA), au titre de la participation d'équilibre à l'opération.

Les modalités de cette participation sont les suivantes :

- L'apport par le Concédant des terrains et immeubles bâtis dont elle est propriétaire au terme de l'opération précédente, d'une superficie totale de 1.720 m², référencés en annexe n°5 et dont le prix total est de 2.358.000 euros, évalués par les services de France domaines à une valeur de 3.062.900 euros ; ces terrains et immeubles bâtis seront apportés dès la signature de la présente convention:

- 5.784.000 euros seront versés par le biais d'une participation financière ; cette participation en numéraire sera versée selon l'échéancier suivant :
 - o Année 2011: 800.000 euros
 - o Années 2012 à 2021 : versement à parts égales durant les 8 années suivantes de l'opération, soit 600.000 euros par an, et 184.000 euros la dernière année.
 - o Le premier versement, représentant le montant de la participation de l'année 2011, soit 800.000 euros, interviendra à la notification de la présente convention.
 - o Sauf pour le premier versement (année 2011), les versements suivants seront effectués après approbation du CRAC de l'année n-1, par l'assemblée délibérante du concédant au cours de l'année n.

Le montant global de la participation pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvée par délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité Concédante. 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.

ARTICLE 34 - 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.

ARTICLE 35 - GARANTIE DES EMPRUNTS

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts, tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 31, mais à l'exclusion des relais exceptionnels de trésorerie, le concédant accordera 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 40 ci-après.

ARTICLE 36 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

36. 1. Rémunération sur la durée de l'opération.

Pour les différentes tâches prévues dans le présent traité de concession et afin de couvrir le coût de ses interventions, le concessionnaire pourra imputer celui-ci au budget de l'opération, dans la limite du montant forfaitaire visé ci-dessous. Cette imputation est dite « rémunération ».

36.1.1. Pour la conduite générale de l'opération, la réalisation des études et la commercialisation, un montant forfaitaire prévisionnel avec actualisation de 2.881.466

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 » fera l'objet d'un prélèvement par le concessionnaire.

36.1.2. Moyens mis en place par la S.P.L.A.

Pour l'exécution de sa mission, la S.P.L.A. s'engage à mobiliser les moyens humains et matériels nécessaires à la conduite de l'opération qui lui est confiée par la Personne Publique.

La S.P.L.A. s'engage donc à affecter les ressources humaines et matérielles indispensables au bon déroulement du contrat.

Le directeur de la S.P.L.A. est le garant de cet engagement, il décide de la mise en œuvre des moyens dédiés à la mission objet des présentes. Il est l'interlocuteur principal de la personne publique car il gère les effectifs et les moyens placés sous son autorité fonctionnelle.

Dans le cadre du présent contrat, la S.P.L.A. affecte les moyens suivants :

| MOYENS | JOUR/AN | TARIF JOURNALIER | COÛT ANNUEL euro |
|---------------------------------|---------|---------------------|---------------------|
| 1 Directeur d'Opération | 75 | 1 000 € | 75 000€ |
| 1 Chargé d'Opération | 210 | 550 € | 115 500€ |
| 1 Chargé de gestion locative | 50 | 350 € | 17 500€ |
| 1 secrétariat | 100 | 300 € | 30 000€ |

Les tarifs journaliers figurant au tableau comprennent les salaires, les charges sociales, les frais de structures et les moyens matériels.

Soit :

| | |
|-------------------------------------------------------------|--------|
| ■ Salaires et charges sociales des personnels opérationnels | 56,5 % |
| ■ Charges de fonctionnement et de structure | 43,5 % |

Pour concourir à la réalisation de cette opération, les personnes affectées disposent des services transversaux de la S.P.L.A. tels que : Direction Générale, DRH, Service Comptable, Service Juridique, Service des Marchés, Service Foncier, Service Communication.

Dans le cas particulier du présent contrat, un chargé d'opération est affecté en totalité à cette mission. Une agence spécifique est créée sur la commune de Trets, sise 5, Place Garibaldi 13530 TRET, pour animer ce projet et entretenir la relation avec les institutionnels et le public.

36.2 Rémunération complémentaire en fonction du résultat

Dans l'hypothèse où le montant de la participation de la Collectivité, tel qu'il apparaît dans le bilan de clôture défini à l'article 40, serait diminué du fait d'une diminution du volume global des dépenses de l'opération constatées, il sera appliqué un intéressement spécifique au profit de l'aménageur, qui sera autorisé à procéder à des imputations complémentaires égales à 10% du boni réalisé et constaté sur la participation finale de la Collectivité.

De même, en cas de réduction de la participation de la Collectivité résultant d'une augmentation du volume global des recettes de l'opération constatées lors de la clôture, il sera appliqué un intéressement au profit de l'aménageur calculé à hauteur de 20% des gains réalisés et constatés sur la participation finale de la Collectivité, déduction faite des gains résultant d'une hausse réglementaire ou d'une hausse de la charge foncière acquittée par la Collectivité pour la réalisation des équipements publics à sa charge.

TITRE VII

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

ARTICLE 37 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION

Ainsi qu'il est précisé aux articles 39 et 40 ci-après, à l'expiration de la concession d'aménagement (soit à l'issue des 10 ans, soit à la réalisation des missions si antérieures), le bilan de clôture est arrêté par le concessionnaire et approuvé par le concédant selon les mêmes modalités que les comptes-rendus annuels.

ARTICLE 38 - CAS DE RESILIATION. RACHAT. DECHEANCE OU RESILIATION EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE DE LA SOCIETE

38-1. 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.

Le concédant pourra donc résilier la concession :

- pour un motif d'intérêt général,
- dans l'hypothèse où cette opération ne pourrait être mise en œuvre à cause d'évènements extérieurs à la personne publique,
- d'absence de décision de la part d'autres personnes publiques qui rendraient alors ce projet irréalisable tant sur le plan financier, technique, que foncier.

Dans tous ces cas, le concédant devra indemniser le concessionnaire des pertes subies et du manque à gagner qui en résulterait dans la limite d'une indemnité de 50% de la rémunération restante prévue au contrat, au vu des justificatifs fournis par ce dernier. Dans ces conditions, les sommes engagées par la S.P.L.A. lui seraient

entièrement remboursées sur présentation d'un décompte et de justificatifs correspondants.

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.

38-2. 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.

38-3. Déchéance

La présente concession ne pourra être résiliée de plein droit qu'aux torts exclusifs du concessionnaire en cas de manquements graves ou répétés à ses obligations contractuelles.

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle peut demander au juge de prononcer la résiliation pour faute de la concession d'aménagement aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trois mois.

Le concédant pourra poursuivre la déchéance du concessionnaire, notamment en cas de fraude ou de malversation de ce dernier, sauf cas de force majeure, dans les cas suivants :

- retard ou interruption durable ou de manière répétée de l'exécution des travaux d'aménagement au risque de compromettre les objectifs et les conditions de réalisation de l'opération ;

- manquement de manière particulièrement grave ou répétée aux obligations contractuelles, notamment aux obligations relatives à la concertation avec le concédant, à l'exercice des prérogatives foncières, aux conditions de cessions des terrains, au rendu des CRACL annuels ;
- cession de la concession ou modification dans la détention de son capital sans avoir respecté les règles propres à ces modifications, ou toute autre modification en violation des dispositions de l'article 45 des présentes,
- absence de disponibilités en temps utiles des fonds nécessaires pour assurer la mise en œuvre des missions qui lui sont confiées au titre des présentes.

Lorsque le concédant considère que les motifs de la déchéance sont réunis, il adresse une mise en demeure au concessionnaire l'invitant à se conformer aux obligations définies par la concession et à mettre immédiatement fin à la situation de manquement visé ci-dessus, et à présenter le cas échéant ses observations, dans le délai de trente jours.

Au vu de la réponse ou à défaut, passé ce délai de trente jours, le concessionnaire peut alors, selon les éléments de la situation, prononcer la déchéance par décision de l'organe délibérant, prise sur le fondement d'un rapport circonstancié et d'une analyse juridique et financière des conséquences d'une déchéance.

En cas de déchéance, le concessionnaire ne pourra prétendre à aucun droit à indemnité et ce, sans préjudice par ailleurs des indemnisations que pourrait lui réclamer le concédant.

38-4. 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 40 ci-après.

ARTICLE 39 - 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 seule titulaire des créances exigibles à compter de cette même date, sauf mise en cause du concédant 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 concédant. En revanche, le traitement des litiges en cours à l'expiration de la concession restera de la compétence de la S.P.L.A. qui informera la CPA (ou le concédant ?) de leur suivi.

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, il est procédé sans délai à un constat contradictoire des prestations effectuées par la S.P.L.A. et des travaux réalisés.

Le constat contradictoire fait l'objet d'un procès-verbal qui précise, en outre, les mesures conservatoires que la S.P.L.A. doit prendre pour assurer la conservation et la sécurité des prestations et travaux exécutés. Il indique, enfin, le délai dans lequel la S.P.L.A. doit remettre l'ensemble des dossiers.

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 40 - 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 :

40.1 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.

40.1.1 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'arrêté 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'au 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'arrêté de comptes.

40.1.2 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.

40.1.3 Règlement final

Après application des dispositions de l'article 36, 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.

40.2 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.

40.3. 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.

40.4 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 41 - 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 42 - 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 43 - PENALITES

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.

En cas de non respect de ses obligations par le concessionnaire, le concédant se réserve la possibilité d'appliquer des pénalités selon les barèmes ci-dessous, sans préjudice de toute possibilité de résiliation des présentes liée à un manquement grave ou répété à ses obligations :

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Non respect des délais de communication de pièces prévues dans le contrat (notamment le compte rendu annuel d'opération, les prévisions budgétaires annuelles et le plan de trésorerie) | 150,00 € / jour de retard à partir de l'échéance prévue par le contrat |
| Non respect du contenu des documents communiqués (caractère incomplet, erroné ...) | 150,00 €/ jour de retard à compter de l'expiration du délai fixé par lettre recommandée avec accusé de réception pour communiquer les documents corrigés. |

Tout manquement fautif aux autres obligations contractuelles de la S.P.L.A., qui ne seraient pas le résultat d'un cas de force majeure, du fait d'un tiers ou de toute autre cause étrangère, pourra faire l'objet d'application de pénalités de retard proportionnelle à la gravité de la faute commise, dont le montant ne pourra pas

excéder 15% du montant de la rémunération prévue pour l'exécution de la présente concession.

Ces pénalités viennent le cas échéant en déduction des sommes dues au concessionnaire.

Aucune pénalité ne pourra être prononcée sans que le concessionnaire ait été à même de présenter ses observations.

ARTICLE 44 - 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 45 - MODIFICATION RELATIVE AU CONCESSIONNAIRE

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

ARTICLE 46 - NOTIFICATIONS

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

ARTICLE 47 - 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 48 -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 (annexe A1) ;
- Délibérations (annexe A2) ;
- Avis émis par l'autorité environnementale sur l'étude d'impact (Annexe A3) ;
- Cahier des charges de cession et de location des immeubles (Annexe A4) ;
- Etat des propriétés foncières (Annexe A5) ;
- Bilan prévisionnel de l'opération (Annexe A6) ;
- Planning prévisionnel de l'opération (Annexe A7).

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS D'AIX

VILLE DE TRETS

SPLA Pays d'Aix Territoires

OPERATION ZAC DU CENTRE VILLE DE TRETS

CAHIER DES CHARGES DE CESSION

ET DE LOCATION DES IMMEUBLES

Annexe A4

mars 2011

SOMMAIRE

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| PREAMBULE | 4 |
| ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES | 4 |
| ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS | 6 |
| TITRE I..... | 6 |
| ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION..... | 6 |
| ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION | 6 |
| ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS..... | 7 |
| ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR | 7 |
| ARTICLE 7 - VENTE - LOCATION - DIVISION DES IMMEUBLES CEDES OU LOUES - | 9 |
| ARTICLE 8 - NULLITE..... | 10 |
| TITRE II | 10 |
| CHAPITRE I - TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES AU DOMAINE COMMUNAL : VOIRIE ET ESPACES LIBRES | 10 |
| ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA SPLA..... | 10 |
| ARTICLE 10 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES | 10 |
| CHAPITRE II - TERRAINS - IMMEUBLES CEDES OU LOUES..... | 11 |
| ARTICLE 11 - ARCHITECTURE ET URBANISME | 11 |
| ARTICLE 12 - BORNAGE – CLOTURES | 11 |
| ARTICLE 13 - DESSERTS DES TERRAINS CEDES OU LOUES..... | 12 |
| ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA SPLA | 12 |
| ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS | 12 |
| ARTICLE 15 bis - ELECTRICITE..... | 12 |
| ARTICLE 15 ter – GAZ | 13 |
| ARTICLE 16 - ETABLISSEMENT DES PROJETS - COORDINATION DES TRAVAUX..... | 14 |
| ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR | 14 |
| TITRE III | 15 |
| ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES..... | 15 |
| ARTICLE 19 - USAGE DES ESPACES LIBRES - SERVITUDES..... | 15 |
| ARTICLE 20 - TENUE GENERALE..... | 15 |

ARTICLE 21 - ASSURANCES..... 16
ARTICLE 22 - LITIGES - SUBROGATION 16

CAHIER DES CHARGES

PREAMBULE

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1.

Au titre de la convention de concession passée en application des articles L 300.4 et L 311-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, la Communauté du Pays d'Aix a concédé à la SPLA Pays d'Aix Territoires l'opération de ZAC centre-ville de TRETTS, sur délibération du Bureau de la Communauté du Pays d'Aix en date du 1^{er} avril 2011.

Conformément aux dispositions de l'article 25 de la convention de concession, le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des immeubles bâtis ou non bâtis, situés à l'intérieur du périmètre de ladite opération d'aménagement, est joint en annexe de la dite convention.

1.2.

Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

Le titre I concerne essentiellement les cessions d'immeubles. Il comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des immeubles, pour satisfaire au respect de l'utilité publique ;

Elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le décret n° 55.216 du trois février mil neuf cent cinquante cinq, en application des dispositions de l'article L 21.3 du Code de l'Expropriation.

Le titre II définit les droits et obligations de la SPLA et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone, de construction et de réhabilitation des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs.

Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux cessionnaires, à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit, ou locataires.

1.3.

Les deux premiers titres constituent des dispositions purement bilatérales entre la SPLA et chaque contractant. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des contractants, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code Civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le titre I, des prérogatives accordées au Préfet par l'article L 21.3 du Code de l'Expropriation.

Le titre III s'impose à tous les propriétaires et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée.

Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, la SPLA déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

1.4.

A l'expiration de la convention publique d'aménagement visée dans l'exposé qui précède, ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite convention, le concédant sera substitué de plein droit à la SPLA dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

1.5.

Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1.6.

Par ailleurs, le présent cahier des charges établi par la SPLA est déposé au rang des minutes de Me, notaire à

1.7.

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de "constructeur" tous assujettis au présent C.C.C.T., qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc...

- d'autre part, on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent C.C.C.T. que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc..., et par "location" ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc...

1.8.

Par ailleurs, il est rappelé que, conformément aux articles 24 et 25 et 26 de la convention de concession, le prix de cession ou de location du terrain ou du bâtiment est fixé par le concédant par délibération de l'autorité compétente en accord avec le concessionnaire. Ce prix figurera dans l'acte de cession ou de location.

Cela exposé, la SPLA entend diviser et céder les terrains et immeubles de la zone à aménager dans les conditions prévues ci-dessous.

1.9. Prise de possession.

Tout acquéreur prendra la ou les parcelles à lui vendues dans l'état où elles se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution du prix en raison dudit état.

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS

Avant toute cession ou location de terrains nus suite à la démolition de certains immeubles et ce dans la mesure où celle-ci est autorisée par la réglementation en vigueur, la SPLA aura la faculté de procéder aux divisions parcellaires permettant d'une part de distinguer les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres et publics d'autre part ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés.

TITRE I

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

La cession ou la location est consentie en vue de la construction ou la réhabilitation d'un programme de bâtiments qui sera défini dans l'acte de cession ou de location. Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions d'urbanisme en vigueur et du présent cahier des charges.

Le nombre de m² de surface HO (SHON) dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est de x m².

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1) commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le POS/PLU sur le terrain ou l'immeuble qui lui est cédé ou loué et à communiquer à la SPLA son projet définitif de construction ou de réhabilitation un mois au moins avant le dépôt de toute demande de permis de construire, de déclaration de travaux ou d'autorisation spéciale de travaux en fonction du régime applicable.

Le cas échéant, à présenter en même temps à l'approbation de la SPLA un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles.

2) déposer sa demande de permis de construire ou de toute autre autorisation administrative de travaux dans un délai de 1 mois à compter de la signature de l'acte de cession ou de location. Au cas où cet acte serait précédé d'un acte sous seing privé, c'est la date stipulée au dit acte sous seing privé qui sera prise en considération à ce titre.

3) entreprendre les travaux de construction ou de réhabilitation dans un délai de 4 mois à compter de la délivrance du permis de construire ou de l'autorisation administrative de travaux.

4) avoir réalisé les constructions ou la réhabilitation dans un délai de 20 mois à compter de la délivrance du permis de construire, ou de l'autorisation administrative de travaux. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par les services de la SPLA.

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession ou de location. La SPLA pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

Les délais fixés à l'article 4 seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

Les difficultés de leur financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois, seront considérés pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure les retards non imputables au constructeur dans l'octroi des prêts aidés par l'Etat ou de subventions accordées pour l'amélioration de l'habitat.

Mais dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession payable à terme et qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location ou leurs annexes, la SPLA pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix obtenir des dommages et intérêts et/ou résoudre la vente, ou la location le cas échéant cumulativement.

Les conditions de résiliation de la location seront fixées par le contrat de bail lui-même.

Les conditions de résolution des cessions sont les suivantes :

1) Dommages et intérêts (cas particuliers)

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la SPLA le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais des § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de trois mois en ce qui concerne celui du § 4°.

Si passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la SPLA pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après, à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 HT, du prix de cession hors taxe par jour de retard avec un maximum de 10 %.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 % HT, la SPLA pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions ci-après.

2) Résolution de la vente

Le cas échéant, la cession pourra être résolue de plein droit par décision de la SPLA notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus, un acte authentique ou judiciaire constatant la résolution.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de la SPLA par acte d'huissier, en cas de non paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent C.C.C.T., de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le constructeur aura droit, en contre partie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

(a) Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par la SPLA, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % HT, TVA en sus du prix de cession HT.

Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu, 15 jours avant la date de résolution.

(b) Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus value apportée aux immeubles ou terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins value due aux travaux exécutés.

La plus value, ou la moins value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, la SPLA choisira son expert, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de la SPLA.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de la SPLA, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

3) Résiliation de l'acte de location

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location.

4) Frais de résiliation

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail, du chef du cessionnaire défaillant, seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L 21.3 du Code de l'Expropriation.

ARTICLE 7 - VENTE - LOCATION - DIVISION DES IMMEUBLES CEDES OU LOUES -

Les immeubles ou les baux ne pourront être cédés par le constructeur qu'après la réalisation des travaux prévues au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale des immeubles ou à la cession du bail ou si une partie des travaux a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des immeubles non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction ou de restauration.

Avant toute cession le constructeur devra aviser la SPLA au moins 4 mois à l'avance de ses intentions.

La SPLA pourra jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les immeubles lui soient rétrocédés, ou soient cédés à un acquéreur agréé ou désigné par elle, ou le cas échéant que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé ou désigné par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la SPLA, de la totalité des immeubles ou d'une partie non encore entièrement construite, la SPLA pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la SPLA.

Il est précisé que dans les actes de cession consentis par la SPLA, portant sur des immeubles ou ensemble d'immeubles ayant fait l'objet d'une participation de la collectivité concédante dite de complément de prix, il sera inscrit une clause anti-spéculative afin d'interdire toute spéculation aux titres des aides à l'accession mise en place par le concédant et/ou la commune de TRETTS.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des immeubles cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier ou des contrats de bail à construction à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable de la SPLA et s'oblige à respecter l'ensemble des dispositions du présent CCCT, notamment les délais.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 8 - NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc... qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre 1er du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L 21.3 du Code de l'Expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq ans à compter de l'acte par la SPLA, le concédant ou à défaut par le Préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE II

CHAPITRE I - TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES AU DOMAINE COMMUNAL : VOIRIE ET ESPACES LIBRES

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA SPLA

La SPLA exécutera en accord avec le concédant et les administrations concernées, conformément au PLU, à la convention d'aménagement et son cahier des charges et ses annexes tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux des terrains destinés à être incorporés au domaine des collectivités, à être remis aux organismes concessionnaires.

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, la SPLA s'engage :

- à exécuter tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du PLU.

Toutefois, la SPLA ne saurait être ni inquiétée, ni recherchée si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison ou des intempéries.

ARTICLE 10 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES

10.1. - Utilisation

Jusqu'à leur remise à la collectivité, la SPLA pourra interdire au public et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le maire conformément à la loi.

10.2 - Entretien

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée, leur entretien sera intégralement à la charge de la SPLA. Celle-ci demandera aux constructeurs de déposer un cautionnement lors de la signature de l'acte de vente destiné à la réparation des dégâts éventuels causés par eux aux ouvrages publics.

CHAPITRE II - TERRAINS - IMMEUBLES CEDES OU LOUES

ARTICLE 11 - ARCHITECTURE ET URBANISME

11.1 - Le PLU

Il est rappelé à ce sujet que le PLU est un document réglementaire.

En aucun cas, la responsabilité de la SPLA ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des modifications que l'administration apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

11.2 - Prescriptions architecturales -

Le périmètre de l'opération de ZAC Centre Ville est soumis à la législation des monuments historiques.

Elle permet notamment de définir l'ensemble des prescriptions architecturales imposées aux bénéficiaires de cession dans le périmètre ou les périmètres indiqués.

Ces prescriptions sont susceptibles de porter sur la hauteur des immeubles, leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques et leur aspect extérieur.

A ce titre, ces prescriptions concernent le traitement des façades en termes d'ordonnancement général de la façade ou du mode de ravalement et de restauration, leur mode de percement, l'aspect des menuiseries extérieures et des fermetures, le traitement des toitures (volume, matériaux, type de corniche..)

Elles concernent aussi bien les bâtiments existants à conserver (façades, détails d'architecture) que les bâtiments neufs (enduits, traitement des couvertures).

Le constructeur s'engage à respecter les dispositions du PLU dans l'ensemble de ses documents constitutifs et toutes modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'administration ou la Commune.

ARTICLE 12 - BORNAGE - CLOTURES

La SPLA procédera, conformément à l'article L 111-5-3 du Code de l'Urbanisme, si elle ne l'a déjà fait, et préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain.

Tout acquéreur d'une parcelle contigüe à des lots non encore vendus par la SPLA ne peut en aucun cas réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

Par contre, tout acquéreur d'une parcelle bénéficiant d'une clôture déjà existante a l'obligation de rembourser au propriétaire mitoyen qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

La limite des prestations dues par la SPLA et la définition des obligations de l'acquéreur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués est précisée dans un document annexe ou dans l'acte de cession lui-même le cas échéant.

ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA SPLA

En cas d'inexécution par la SPLA des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai de trois mois, de réclamer à la Société une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de la SPLA. Cette indemnité sera fixée par voie d'expertise contradictoire.

ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages à la collectivité ou aux sociétés concessionnaires, le constructeur devra, suivant le planning des travaux, et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les réseaux établis par la SPLA et conformément aux avant-projets généraux approuvés.

Il aura droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements.

Ceux-ci ainsi que les installations intérieures correspondantes devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

Après remise des ouvrages, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, ainsi que éventuellement du versement des taxes et des indemnités de branchements susceptibles de lui être réclamées par la Ville ou le service public.

ARTICLE 15 bis - ELECTRICITE

Lorsque les postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition d'EDF les terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation ou les caractéristiques de ceux-ci devront être conformes aux spécifications "EDF" qu'il appartiendra au constructeur de se faire préciser directement par ce service.

Cette mise à disposition qui se fera dans le cadre des textes réglementaires, fera l'objet de conventions particulières entre EDF et le constructeur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

Les engagements de l'acquéreur, ci-dessus définis, ont été requis par la SPLA, tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du service public. En conséquence, ce service pourra s'en prévaloir pour obliger directement l'acquéreur au besoin par voie de justice, au respect des engagements à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages et intérêts.

ARTICLE 15 ter - GAZ

15 ter 1 - Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

15 ter 2 - En temps opportun, et au plus tard avant exécution des travaux, l'acquéreur soumettra au service public distributeur de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

L'acquéreur s'engage à mettre gratuitement à disposition du service distributeur, les sols, terrains, locaux "ad hoc", nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage, etc.... L'acquéreur s'engage en outre, à consentir à l'exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire de service public, c'est-à-dire la possibilité de :

- pouvoir faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et locaux en cause,
- disposer en permanence des dégagements permettant le passage de matériel.

15 ter 3 - Les engagements de l'acquéreur, ci-dessus définis, ont été requis par la SPLA tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui pour obliger directement l'acquéreur au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE 15 quater - TELECOMMUNICATIONS

Cet article est la conséquence de l'ouverture à la concurrence du marché des télécommunications orchestrée par la loi du 26 juillet 1996 et les textes suivants.

Dans ce cadre, les collectivités ont l'obligation de garantir l'utilisation partagée des infrastructures établies ou acquises en application de l'article 1425-1 du code général des collectivités territoriales.

D'une manière plus générale, la mise à disposition par les collectivités de leurs infrastructures doit respecter les principes de non-discrimination, de

transparence et d'objectivité, en application des directives communautaires reprises à l'article L.45-1 du code des postes et télécommunications

ARTICLE 16 - ETABLISSEMENT DES PROJETS - COORDINATION DES TRAVAUX

La SPLA établira les documents définissant l'utilisation du sol pour les îlots ou parcelles cédées ou louées. A cet effet, elle pourra notamment établir des plans masse définissant le parti architectural et d'organisation.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec la SPLA et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable.

La SPLA s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre et sans préjuger de l'accord des services concernés, que les prescriptions architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains ou immeubles voisins, vendus ou non encore vendus.

Le constructeur devra communiquer à la SPLA une copie du dossier complet de demande de permis de construire, de déclaration de travaux le cas échéant dans le délai prévu à l'article 4 ci-dessus, pour que la SPLA puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage).

La SPLA pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la vocation de l'opération et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

La SPLA s'assurera également que le programme de l'opération est conforme à celui défini dans le projet définitif préalablement présenté et ce, en terme de caractéristiques des logements et de modalités de location.

L'examen du dossier par la SPLA ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études, de ses choix, comme du respect de ses obligations.

En aucun cas, la SPLA ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRISES DU CONSTRUCTEUR

Les entreprises du constructeur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la SPLA. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entreprises participant à la réalisation de ces bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entreprises pour le paiement, dans les trois mois des sommes qui leur sont réclamées par la SPLA, celle-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entreprises.

Pour garantir ce paiement, la SPLA demandera au constructeur de verser un cautionnement lors de la signature de l'acte de vente.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m2 de plancher hors oeuvre des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

TITRE III

REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

Le constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les plantations détruites ou mortes.

ARTICLE 19 - USAGE DES ESPACES LIBRES - SERVITUDES

Le constructeur sera tenu de subir sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement, dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques, d'eau, gaz, électricité, télécommunications, éclairage public, chauffage urbain, égouts, etc..., telles qu'elles seront réalisées par la SPLA, la Ville, les concessionnaires ou pour leur compte.

Les servitudes particulières pouvant grever le terrain ou l'immeuble vendu seront précisées dans l'acte de cession.

ARTICLE 20 - TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments, ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial. Dans ce dernier cas, l'acquéreur devra soumettre pour accord son projet d'affichage ou panneau à la SPLA ou la collectivité concédante.

Toutefois, la SPLA pourra accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de l'opération d'aménagement, aux constructeurs qui envisageraient de réaliser une publicité liée à la commercialisation des logements.

ARTICLE 21 - ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer ses bâtiments auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle.

La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public qui sont habituellement leur propre assureur.

ARTICLE 22 - LITIGES - SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrains feront loi tant entre la SPLA et le constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

La SPLA subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits ou actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

Z.A.C. CENTRE VILLE DE TRETS
ETAT DES PROPRIETES FONCIERES

| Adresse | Cadastre | Prix d'acquisition | Total frais (y-c foncier) | Total recettes | Prix revient = prix vente | Estimation Domaine |
|-------------------------------|-----------|--------------------|---------------------------|----------------|---------------------------|--------------------|
| Immeubles tiroirs | | | | | | |
| 31 rue Lemée | AB n° 141 | 256 000 € | 641 836 € | 76 446 € | 565 390 € | 628 600 € |
| 18 Premier Mai | AB n° 182 | 18 919 € | 396 420 € | 47 314 € | 349 106 € | 337 300 € |
| 13 rue Clérion | AC n° 30 | 215 000 € | 266 912 € | 6 495 € | 260 417 € | 226 800 € |
| 10 rue Borde | AB n° 270 | 150 000 € | 165 151 € | 4 017 € | 158 656 € | 172 800 € |
| Jardin des Remparts | | | | | | |
| Terrain Marroc | AB n° 284 | 152 449 € | 886 164 € | 426 000 € | 460 164 € | 316 000 € |
| Terrain Arata | AB n° 287 | 210 000 € | | | | 170 000 € |
| Terrain Cugge | AB n° 756 | 100 000 € | | | | 100 000 € |
| Synagogue | | | | | | |
| Impas Blanqui | AB n° 93 | 1 euro | 346 498 € | 346 498 € | 235 780 € | 13 200 € |
| Rue Paul Bert | AB n° 101 | 1 euro | | | | 7 200 € |
| Rue Paul Bert | AB n° 102 | 1 euro | | | | 18 000 € |
| Rue Paul Bert | AB n° 103 | 1 euro | | | | 3 000 € |
| 9 rue Paul Bert | AB n° 105 | 79 700 € | | | | 59 000 € |
| 7 rue Paul Bert | AB n° 108 | 207 000 € | | | | 200 000 € |
| 5 rue Paul bert | AB n° 109 | 1 euro | | | | 27 400 € |
| 3 bis Paul Bert | AB n° 121 | 1 euro | | | | 22 100 € |
| Impass Blanqui | AB n° 656 | 1 euro | | | | 19 200 € |
| Impass Blanqui | AB n° 93 | 1 euro | | | | 13 200 € |
| Rue Paul Bert | AB n° 766 | 8 000 € | | | | 15 000 € |
| Immeubles en compromis | | | | | | |
| 4 rue Gasquet | AB n° 356 | 185 000 € | 191 824 € | 191 824 € | 230 000 € | 197 000 € |
| 6 rue Gasquet | AB n° 354 | 162 000 € | 165 781 € | 165 781 € | | 178 000 € |
| Divers | | | | | | |
| Rue Brossolette | AB 457-58 | 8 000 € | 58 000 € | 58 000 € | 28 000 € | 14 100 € |
| 4 rue Magenta | AB n° 446 | 60 000 € | 62 493 € | 62 493 € | 70 000 € | 60 000 € |
| Rue Ledru Roll | AB n° 364 | 1 euro | 0 € | 0 € | 1 euro | 0 |
| Rue GdePujade | AB n° 370 | 1 euro | 0 € | 0 € | 1 euro | 0 |
| | | | | TOTAL | 2 357 513 € | 2 797 900 € |

Z.A.C CENTRE VILLE DE TRETS - BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION

| | Prévision 2011 € HT | TOTAL 2011-2021 € HT |
|--------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Cessions | 230 000 | 16 740 000 |
| Participation constructeurs | | 4 160 000 |
| Participation CPA apport en nature | 2 358 000 | 2 358 000 |
| Participation CPA | 800 000 | 5 784 000 |
| Subv autres collectivités (Commune/Département/Région) | 0 | 2 209 200 |
| Produits de gestion | 20 000 | 130 000 |
| TOTAL DES PRODUITS | 3 408 000 | 31 381 200 |

| | | |
|------------------------------------|------------------|-------------------|
| Maitrise des sols | 800 000 | 14 283 000 |
| Maitrise des sols apport concédant | 2 358 000 | 2 358 000 |
| Tvx bâtiments et honoraires | 712 000 | 10 540 000 |
| Rémunération aménageur | 240 000 | 2 881 466 |
| Frais financiers trésorerie | 22 000 | 160 000 |
| Frais financiers sur emprunt | 0 | 580 000 |
| Frais divers | 35 000 | 464 823 |
| TVA sur marge | 0 | 113 911 |
| TOTAL DES CHARGES | 4 167 000 | 31 381 200 |
| SOLDE D'EXPLOITATION | -759 000 | |

| | |
|----------------------------------|------------|
| Avances trésorerie reçues | 1 000 000 |
| Avances trésorerie remboursées | -1 000 000 |
| Mobilisations emprunts | |
| Remboursements emprunts | |
| AVANCES ET REMBOURSEMENTS | 0 |

| | |
|--------------------------|--|
| Annexe A6 | |
| Convention de concession | |
| ZAC Centre ville TRETS | |
| 29/03/2011 | |

| | |
|---------------------------|---|
| AVANCES ET REMBOURSEMENTS | 0 |
|---------------------------|---|

Z.A.C CENTRE VILLE DE TRETTS - PLANNING PREVISIONNEL DE L'OPERATION

| PROGRAMME | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016/2021 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|-----------|
| Acquisitions foncières d'opportunité | | | | | | |
| Acquisitions foncières Secteur ouest René CASSIN | | | | | | |
| Acquisitions foncières Secteur Est René CASSIN & secteur 4 saisons | | | | | | |
| Etudes et constitution dossier de réalisation | | | | | | |
| Etude et mise en oeuvre DUP | | | | | | |
| Etude Projet Synagogue (y.c fouilles archéologiques) | | | | | | |
| Achèvement aménagement Jardin des remparts | | | | | | |
| Aménagement site ex garage Peugeot | | | | | | |
| Aménagement parcelles Paul Bert/Pujade/Ledru Rollin | | | | | | |
| Mise hors d'eau /hors d'air bâtiment Synagogue | | | | | | |
| Aménagement rond point - route de la Burfière | | | | | | |
| Réhabilitation programme logis sociaux - îlots Pujade /Paul Bert/Ledru Rollin | | | | | | |
| Réalisation Résidence Séniors et logts -R.CASSIN (parcelles AO 90 et 91) | | | | | | |
| Réalisation programmes neufs logts/bureaux/commerces secteur est R.CASSIN | | | | | | |
| Aménagement parc paysager (bassin de rétention) et parking paysager | | | | | | |
| Réalisation Pôle multimodal (équipement hors ZAC) | | | | | | |
| Réalisation équipement scolaire | | | | | | |
| Aménagement VRD Cours René Cassin , rue Léo Lagrange, mail piétons et place, carrefour av.St Victoire et voie de bouclage ouest | | | | | | |

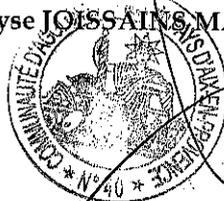
OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire - ZAC d'intérêt communautaire du centre-ville de la Commune de Trets - Conclusion d'une concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires

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

Monsieur Michel BOYER, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Monsieur Jean-Claude FERAUD, Monsieur Joël MANCEL et Monsieur Jean-Pierre SAEZ ne prennent pas part au vote

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



Acte rendu exécutoire
Par transmission en
Sous-préfecture d'Aix-en-Provence

Le 13 AVR. 2011

Acte rendu exécutoire
Par transmission en
Sous-préfecture

Le 13 AVR. 2011