

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20130926-2013_B406-DE
Date de télétransmission : 04/10/2013
Date de réception préfecture : 04/10/2013



ACTE RENDU EXECUTOIRE
PAR APPLICATION DES
FORMALITES DE TELE-
TRANSMISSION AU
CONTROLE DE LEGALITE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 26 SEPTEMBRE 2013
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2013_B406

OBJET : Zones d'activités - ZAC communautaire des Vergeras à Saint-Estève-Janson - Conclusion d'un contrat de concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires

Le 26 septembre 2013, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle des fêtes de Puyricard (Aix-en-Provence), sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 20 septembre 2013, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales

Etaient Présents :

JOISSAINS-MASINI Maryse, président - AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes-Mirabeau - BARRET Guy, vice-président, Coudoux - BOULAN Michel, vice-président, Châteauneuf-le-Rouge - BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - BUCCI Dominique, vice-président, Les Pennes-Mirabeau - BUCKI Jacques, vice-président, Lambesc - BURLE Christian, vice-président, Peynier - CHARDON Robert, vice-président, Venelles - CHARRIN Philippe, vice-président, Vauvenargues - CHORRO Jean, vice-président, Aix-en-Provence - CIOT Jean-David, vice-président, Le Puy-Sainte-Réparate - CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet - DELOCHE Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - DI CARO Sylvaine, membre du bureau, Aix-en-Provence - DUFOUR Jean-Pierre, vice-président, Saint-Estève-Janson - FERAUD Jean-Claude, vice-président, Trets - FILIPPI Claude, vice-président, Ventabren - GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles - GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence - GARÇON Jacques, membre du bureau, Aix-en-Provence - 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, Puylobier - JOISSAINS Sophie, vice-président, Aix-en-Provence - LAFON Henri, membre du bureau, Pertuis - LAGIER Robert, vice-président, Meyreuil - MARTIN Régis, vice-président, Saint-Marc-Jaumegarde - MARTIN Richard, vice-président, Cabriès - MONDOLONI Jean-Claude, membre du bureau, Vitrolles - PAOLI Stéphane, membre du bureau, Aix-en-Provence - PERRIN Jean-Marc, membre du bureau, Aix-en-Provence - PIERRON Liliane, membre du bureau, Aix-en-Provence - PIN Jacky, vice-président, Rognes - RIVET-JOLIN Catherine, vice-président, Aix-en-Provence - SANGLINE Bruno, membre du bureau, Bouc-Bel-Air - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre, membre du bureau, Aix-en-Provence - SLISSA Monique, membre du bureau, Les Pennes-Mirabeau - SUSINI Jules, vice-président, Aix-en-Provence - TAULAN Francis, membre du bureau, Aix-en-Provence

Excusé(e)s avec pouvoir :

BENNOUR Dahbia, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à DELOCHE Gérard - BONFILLON Jean, vice-président, Fuveau, donne pouvoir à CHARRIN Philippe - BOYER Michel, vice-président, Simiane-Collongue, donne pouvoir à MARTIN Richard - BRUNET Danièle, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc - FOUQUET Robert, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à PIERRON Liliane - LARNAUDIE Patricia, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à TAULAN Francis - LOUIT Christian, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à GERACI Gérard - MANCEL Joël, vice-président, Beaurecueil, donne pouvoir à MARTIN Régis - PELLENC Roger, vice-président, Pertuis, donne pouvoir à LAFON Henri - PERRIN Jean-Claude, vice-président, Bouc-Bel-Air, donne pouvoir à SANGLINE Bruno - VILLEVIEILLE Robert, vice-président, La Roque d'Anthéron, donne pouvoir à DUFOUR Jean-Pierre

Excusé(e)s :

ALBERT Guy, vice-président, Jouques - CANAL Jean-Louis, vice-président, Rousset - DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles - DUPERREY Lucien, vice-président, Saint-Antonin-sur-Bayon - JOUVE Mireille, vice-président, Meyrargues - LEGIER Michel, vice-président, Le Tholonet - LONG Danielle, vice-président, Peyrolles-en-Provence - MORBELLI Pascale, membre du bureau, Vitrolles - PIZOT Roger, vice-président, Saint-Paul-lez-Durance

Monsieur Jean-Pierre DUFOUR donne lecture du rapport ci-joint.

06_1_08

BUREAU DU 26 SEPTEMBRE 2013

Rapporteur : Roger PELLENC

Thématique : Développement économique – Zones d'Activités

Objet : ZAC communautaire des Vergeras à Saint-Estève-Janson – Conclusion d'un contrat de concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires
Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

Il s'agit de confier l'aménagement de la ZAC des Vergeras située sur la commune de Saint-Estève-Janson à la Société Publique Locale d'Aménagement Pays d'Aix Territoires par le biais d'une concession d'aménagement. La totalité du foncier étant maîtrisé par la CPA, la SPLA sera chargée de finaliser les procédures administratives en cours, de réaliser le programme des équipements publics et de la commercialisation des lots.

Exposé des motifs :

La Communauté du Pays d'Aix a déclaré d'intérêt communautaire le projet de ZAC des Vergeras en décembre 2000, afin de créer une zone d'activités économiques. LA ZAC a été créée en mars 2005 et s'étend sur une superficie de 6 hectares situés en bordure de la RD 561.

Ce projet est envisagé en lien avec une densification de l'habitat à l'Est du noyau villageois et dans une réflexion globale avec le Centre d'Aide par le Travail mitoyen (sur la commune du Puy Ste Réparate). Le secteur est classé en NAE1 au POS révisé en 2001 et en 1AUx dans le futur PLU.

Cet espace économique s'inscrit dans une démarche d'aménagement du territoire et de rééquilibrage du développement au Nord de l'espace communautaire afin de créer un « maillage économique » en mesure d'apporter plus de diversité et de proximité dans la répartition des pôles d'emplois.

Ce projet de zone d'activités a pour vocation de répondre à une demande de petites entreprises artisanales (petite production) ou d'entreprises tertiaires à la recherche d'un cadre de travail de qualité. Cette qualité paysagère du site est en effet un atout majeur pour la future zone d'activités, située à 20 minutes d'Aix-en-Provence.

La maîtrise foncière de l'opération est aujourd'hui totale. En effet, après des acquisitions amiables, une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique a été engagée en 2006. Un dossier de DUP a été réalisé sur la base du périmètre de la ZAC. La Déclaration d'Utilité Publique a été prononcée par arrêté préfectoral le 21 février 2011. Une première ordonnance d'expropriation a été rendue le 2 janvier 2012 et une seconde le 23 octobre 2012, ce qui a permis de maîtriser la totalité du foncier.

A ce stade d'avancement de l'opération, il est proposé de concéder l'aménagement de la ZAC des Vergeras à la SPLA Pays d'Aix Territoires en vue de sa viabilisation et de sa commercialisation.

Par ailleurs, la CPA est engagée dans une démarche d'aménagement durable et souhaite limiter les impacts de ses opérations sur l'environnement. Le projet d'aménagement de la ZAC des Vergeras a été élaboré dans cette logique, aussi la C.P.A. attend du concessionnaire qu'il intègre dans sa démarche la notion de qualité environnementale et mette en œuvre les objectifs qui ont été définis pour cette opération et annexés au traité.

Le projet de traité annexé à la présente délibération comporte la description des missions confiées à l'aménageur et les modalités d'exécution de la concession. Cette dernière est prévue pour une durée de 8 ans. Son bilan prévisionnel est présenté en annexe du traité ci-joint ainsi que le périmètre de la ZAC.

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 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, il est précisé dans le traité que le concessionnaire est chargé de :

- finaliser le dossier de réalisation conformément aux principes énoncés dans le dossier de création,
- compléter si besoin le dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau,
- réaliser les ouvrages et équipements prévus au programme des équipements publics de la ZAC, y compris la remise des équipements à leurs gestionnaires respectifs ;
- commercialiser les lots ;
- assurer la gestion administrative, financière et comptable de l'opération.

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

Pour le suivi de la commercialisation, le comité technique examinera les demandes d'implantation des entreprises. Le rôle de ce dernier ainsi que du comité de pilotage sont décrits dans le traité annexé au présent rapport.

Financement de l'opération

Le concessionnaire finance les dépenses liées à la réalisation de l'opération et perçoit les recettes. Il peut également solliciter des emprunts et des avances. Il doit être autorisé à solliciter et à percevoir directement des subventions publiques. Il perçoit également directement le produit de la commercialisation.

Le concédant consent une participation en nature à l'opération en apportant les terrains antérieurement acquis au prix de leur acquisition, soit 61.604 m² pour une valeur de 412 054 €. Cette cession fera l'objet d'une délibération ultérieure. Il n'est pas prévu de participation en numéraire à l'équilibre de l'opération.

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

Rémunération du concessionnaire

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

Elle est répartie de la manière suivante :

- Pour la conduite générale et le suivi technique de l'opération, un montant forfaitaire de 112 000€, 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 convention. Cette rémunération pourra être prélevée trimestriellement.

- Pour la commercialisation, une part variable proportionnelle calculée à raison de 0,7% des recettes HT de cessions de terrains, ce qui correspond à une estimation d'environ 13.000 € dans le bilan prévisionnel.

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

Visas :

VU l'exposé des motifs,

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L5216-5 ;

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

VU l'arrêté préfectoral n°2011-07 du 21 février 2011 déclarant d'utilité publique la ZAC des Vergeras,

VU les délibérations du Conseil communautaire n°2000-A164 du 18 décembre 2000 déclarant d'intérêt communautaire le projet de ZAC des Vergeras à Saint Estève Janson ; et n°2004-A179 du 25 juin 2004 décidant le lancement de la procédure de ZAC et le lancement de la concertation ;

VU la délibération n°2005-A073 du Conseil communautaire du 25 mars 2005 créant la ZAC et approuvant le bilan de la concertation;

VU les ordonnances d'expropriation N°RG.11/00144 du 2 janvier 2012 et N°RG.12/00032 du 23 octobre 2012,

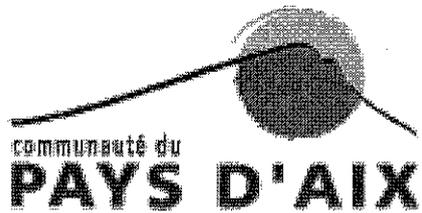
VU la délibération n° 2009_A143 du Conseil communautaire du 29 juillet 2009 déléguant une partie des attributions du Conseil au Bureau et notamment de prendre toute décision concernant la conclusion de tous contrats et conventions réserve faite de la délégation consentie par le Conseil au Président ;

VU l'avis de la commission développement économique du 12 septembre 2013.

Dispositif :

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

- **DECIDER** de confier la réalisation de la ZAC des Vergeras à Saint Estève Janson à la Société Publique Locale d'Aménagement Pays d'Aix Territoires ;
- **APPROUVER** le traité de concession relatif à cette opération ;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer le traité de concession ainsi que tout document se rapportant à cette concession ;
- **AUTORISER** la Société Publique Locale d'Aménagement du Pays d'Aix Territoires à solliciter et à percevoir directement des subventions publiques dans le cadre de cette opération ;
- **AUTORISER** la Société Publique Locale d'Aménagement du Pays d'Aix Territoires à conclure toute convention nécessaire à la réalisation de l'opération.



Direction Générale Adjointe
Prospective et Aménagement
Direction des Opérations d'Aménagement

**CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA
REALISATION DE LA ZAC DES VERGERAS
A SAINT ESTEVE JANSON
(Art. L. 300-4 et ss
du Code de l'Urbanisme)**

Communauté du Pays d'Aix

Délibération du bureau communautaire n° 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 DES VERGERAS A SAINT ESTEVE JANSON**

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° 2009_A138 du conseil communautaire du 29 juillet 2009.

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

SOMMAIRE :

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

GESTION ADMINISTRATIVE, FINANCIERE ET COMPTABLE DE L'OPERATION	28
ARTICLE 27 - FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT	28
ARTICLE 28 – COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS	30
ARTICLE 29 - BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE	31
ARTICLE 30 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES ET PLAN DE TRESORERIE.....	31
ARTICLE 31 - BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS.....	32
ARTICLE 32 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE	32
TITRE VII	34
DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES.....	34
RELATIVES A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION.....	34
ARTICLE 33 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION	34
ARTICLE 34 - CAS DE RESILIATION ; DECHEANCE ; RESILIATION POUR CAUSE EXTERIEURE AUX PARTIES, SANS FAUTE DE LA SPLA ET EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE DE LA SOCIETE ; RACHAT	34
34.1. Résiliation simple.....	34
34.2. Résiliation pour faute.....	35
34.3. Résiliation en cas de mise en liquidation judiciaire de la société.....	36
34.4. Rachat	36
ARTICLE 35 - CONSEQUENCES JURIDIQUES POUR L'AVENIR DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT	37
ARTICLE 36 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT	38
36.1 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement :	38
36.2 Opérations de liquidation.....	40
36.3 Modalités de règlement	40
ARTICLE 37 - SORT DES CONTRATS CONCLUS AVEC LES TIERS.....	40
TITRE VIII.....	41
DISPOSITIONS DIVERSES.....	41
ARTICLE 38 - INTERETS MORATOIRES	41
ARTICLE 39 – PENALITES.....	41
ARTICLE 40 – RESPONSABILITE CONTRACTUELLE.....	42
Les règles de droit commun de la responsabilité contractuelle s'appliquent pour l'exécution de la présente concession d'aménagement.	42
ARTICLE 41 - PROPRIETE DES DOCUMENTS	42
ARTICLE 42 - MODIFICATION RELATIVE AU CONCESSIONNAIRE	42
ARTICLE 43 - NOTIFICATIONS	43
ARTICLE 44 - DOMICILIATION.....	43
ARTICLE 45 -LITIGES.....	43
PIECES ANNEXEES :	44

PREAMBULE

Par délibération en date du 26 septembre 2013, le Bureau de la Communauté du Pays d'Aix (CPA) a décidé, en application des dispositions des articles L. 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, de confier à la SPLA Pays d'Aix Territoires, dans le cadre d'une concession d'aménagement, la réalisation de l'opération d'aménagement dénommée ZAC des Vergeras dont le périmètre est situé sur le territoire de la commune de Saint Estève Janson, membre de la CPA. Cette opération sera réalisée sous la maîtrise d'ouvrage de la SPLA dans les conditions définies par la présente convention.

Ce projet d'une zone d'activités économiques a été déclaré d'intérêt communautaire par le Conseil de Communauté en date du 18 décembre 2000.

La CPA a lancé une procédure de ZAC, a mené la concertation préalable et a réalisé le dossier de création de la ZAC et son étude d'impact. Par délibération en date du 25 mars 2005, le Conseil de Communauté a tiré le bilan de la concertation et a créé la ZAC des Vergeras.

Une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique a été lancée en 2006 afin de maîtriser le foncier après des acquisitions amiables. Un arrêté préfectoral a été prononcé le 21 février 2011 déclarant l'utilité publique du projet, ainsi que deux ordonnances d'expropriation prises en 2012. Le foncier est donc entièrement maîtrisé par la Communauté du Pays d'Aix.

Le dossier de réalisation, le programme des équipements publics, ont été établis sous forme d'avant projet et n'ont pas encore été déposés auprès des institutions compétentes dans le cadre des procédures de validation et d'autorisation. Un dossier de déclaration au titre de l'article L-214 du code de l'Environnement a été déposé en Préfecture en Mars 2006.

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

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

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 des Vergeras sur le territoire de la Commune de Saint Estève Janson. Elle est passée sous le régime des articles L.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

Le site des Vergeras est situé à l'est du village, en limite avec la commune du Puy Sainte Réparate, le long de la RD 561 sur l'axe de la Durance. La ZAC s'étend sur une superficie totale de 5,6 hectares classée en NAE1 au POS de la commune. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, le règlement de la zone a été établi.

Cette nouvelle ZAC est à la fois une des rares possibilités d'offre nouvelle de terrains à court terme dans ce secteur de la CPA et une opportunité réelle de développement des entreprises locales, confortant ainsi un tissu économique de proximité.

Par ailleurs, la création d'une zone d'activités économiques à Saint Estève Janson s'inscrit dans une démarche d'aménagement du territoire et de rééquilibrage du développement au Nord de l'espace communautaire afin de créer un « maillage économique » en mesure d'apporter plus de diversité et de proximité dans la répartition des pôles d'emplois.

Les typologies d'activités envisagées sur la ZAC des Vergeras sont donc :

- les activités artisanales, industrielles non nuisantes et de services,
- des ensembles de locaux mixtes associant bureaux et activités,

Trois objectifs ont guidé la mise en place du plan général d'aménagement de la ZAC:

- 1) inscrire le projet dans une composition d'ensemble respectant les éléments boisés environnants, en aménageant des trames vertes,
- 2) Créer une façade d'entrée de ville tout en préservant le paysage naturel,
- 3) Proposer un découpage en deux zones et des lots adaptables à la demande,

L'opération s'inscrit dans un site paysager remarquable et la présence de nombreux canaux d'irrigation donne une dimension très champêtre au site. Le schéma d'aménagement a été construit avec le souci de rendre la zone au maximum « compatible » avec le cadre naturel et verdoyant très présent.

Les contraintes hydrauliques ont amenés à positionner les bassins de rétention nécessaires à l'opération (2000 m³) en bordure du chemin rural et à privilégier des bassins de formes allongées. Le schéma d'aménagement tient compte de ces difficultés de gestion des eaux pluviales en imposant la réalisation de systèmes de rétention.

Le schéma d'aménagement prévisionnel prévoit que les lots soient desservis par une voie centrale est-ouest avec une aire de retournement. Les lots en partie basse sont de petites tailles, (environ 1500 m²) et sur la partie haute deux ou trois lots plus importants (7 à 8 000m²) pourront accueillir des entreprises ayant besoin d'espace.

Le programme global prévisionnel de la ZAC dans sa totalité se décline de la façon suivante :

Superficie des terrains de la ZAC

Superficie de la ZAC	59 256 m ²
Superficie des terrains non cessibles (voirie, stationnement, rétention, aménagements paysagers, cheminement)	12 685 m ²
Surface cessible estimée	46 571 m ²

Ces chiffres sont issus du dossier de Déclaration d'Utilité Publique réalisé en 2010. Toutefois la surface totale des parcelles privées acquises par la CPA, après révision du cadastre, est 61 604 m².

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

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

- Bilan prévisionnel global de l'opération (annexe A1)
- Périmètre de la ZAC (annexe A2)
- Dossier de création de la ZAC avec l'étude d'impact (annexe A3) ;
- Avant-projet de dossier de réalisation avec le programme des équipements publics (annexe A4) ;
- Plan de trésorerie de l'opération (annexe A5),
- Le Référentiel du Système de Management d'une Opération d'aménagement durable (annexe A6) ;
- Etat des propriétés foncières (annexe A7) ;
- Dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (annexe A8) ;
- Le projet de règlement de la ZAC (annexe A9)
- Délibérations

La réalisation de cette opération sera assurée sous la maîtrise d'ouvrage de la SPLA, 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. Le concessionnaire procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

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 Assurer la gestion et l'entretien des biens dans les conditions décrites au titre II

2.2 Mettre en oeuvre toutes les formalités administratives, légales et réglementaires et produire les compléments techniques concourant à la réalisation de l'opération, dans les conditions décrites au Titre III.

2.3 Assurer la réalisation des études liées à la mise en oeuvre de l'opération, conformément au Titre III.

2.4 Assurer la maîtrise d'ouvrage aux fins de réalisation des travaux et équipements concourant à la réalisation de l'opération, dans les conditions décrites au Titre IV.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 3 - INTERVENTION DU 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, mais le concessionnaire s'engage à communiquer au concédant tout document élaboré dans le cadre de l'opération sur simple sollicitation.

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

Le concessionnaire devra favoriser la qualité environnementale de l'opération, conformément à la démarche menée sur l'ensemble des projets de ZAC communautaires en s'inspirant du référentiel du système de Management d'une Opération d'aménagement durable joint en annexe. Le concessionnaire devra par ailleurs viser comme objectif une certification HQE Aménagement délivrée par Certivéa.

Il s'adjoindra donc les services d'un bureau d'études en environnement, 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 technique et le cas échéant en comité de pilotage.

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 technique et de pilotage.

ARTICLE 5 - SUIVI DE LA CONCESSION

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

Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix
Direction Générale Adjointe Prospective et Aménagement
Direction des Opérations d'Aménagement
CS 40868
13626 Aix-en-Provence Cedex 1

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

Attributions du Comité Technique :

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

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

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

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

- Le Conseiller du Président de la SPLA.

Attributions du Comité de pilotage :

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

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

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

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

5.3. Information sur la désignation par la SPLA et l'Etablissement Public du responsable du projet

La SPLA et l'Etablissement Public désigneront, dans un délai de 15 jours suivant la notification de la convention, le nom du responsable du projet, ainsi que ses coordonnées téléphoniques, postales, fax et l'adresse de sa messagerie électronique.

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

Le concessionnaire peut se voir confier d'autres missions 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

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

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

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

La durée de cette convention est fixée à 8 ans à compter du jour de sa notification au concessionnaire. Elle pourra prendre fin avant ce terme en cas d'épuisement de son objet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TITRE II

MAITRISE FONCIERE

ARTICLE 10 - DISPOSITIONS GENERALES

A compter du jour où la concession est exécutoire, le concessionnaire devra gérer et entretenir les biens acquis : les céder, les louer ou les concéder, mettre en état le sol, le cas échéant, favoriser le maintien des activités agricoles dans la zone dans l'attente de l'aménagement des terrains, en application de la Charte Agricole de la CPA et, en l'absence d'exploitation, en assurer l'entretien (débroussaillage, enlèvement de dépôts divers...);

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.

ARTICLE 11 – BIENS ANTERIEUREMENT ACQUIS PAR LE CONCEDANT

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

ARTICLE 12 - 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 13 - PROCEDURES LEGALES ET REGLEMENTAIRES

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

- Si nécessaire de réaliser la modification du document d'urbanisme de la commune afin d'ouvrir à l'urbanisation les terrains sur la totalité du périmètre de la ZAC, conformément au projet de règlement de la ZAC transmis en annexe de la présente concession. Ultérieurement, il pourra proposer des adaptations du document d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération ou aux évolutions du projet ;
- De vérifier auprès des services de l'Etat la nécessité de réactualiser le dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau, et d'en assurer le complément éventuel,
- Si nécessaire d'actualiser l'étude d'impact,
- De finaliser le dossier de réalisation de la ZAC qui devra être présenté pour décision aux instances de la CPA,
- 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 14 - OPERATIONS TECHNIQUES COMPLEMENTAIRES

Le concessionnaire devra également :

- Assurer la réalisation des études comprises dans la mise en œuvre du projet d'aménagement, notamment relatives aux VRD, à l'exception des équipements

demeurant le cas échéant sous la maîtrise d'ouvrage du concédant ou de tiers (équipements primaires) ;

- Assurer toute étude technique complémentaire nécessaire à l'opération ;
- Conduire le cas échéant la mise en état des sols et toute intervention concourant à la constructibilité des sols.

ARTICLE 15 - MODIFICATION OU REVISION DES DOCUMENTS DE PROGRAMME

Le concessionnaire sera chargé de la modification du document d'urbanisme de la commune pour ouvrir les terrains à l'urbanisation, si nécessaire, conformément au projet de règlement du PLU annexé à la présente concession.

Par ailleurs, 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 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. Ces modifications 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 16 – PHASES PREPARATOIRES (AVP, PRO)

L'AVP et le PRO seront présentés en comité technique en présence de la commune (techniciens et élus si nécessaire).

Le concessionnaire devra faire valider le PRO par les services gestionnaires des voiries et réseaux et par les services du concédant. Ces derniers auront 3 semaines pour cette validation à compter de la réception d'un PRO intégrant les décisions de la réunion de présentation. A défaut, l'avis du concédant sera réputé favorable .

ARTICLE 17 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS PAR LE CONCESSIONNAIRE

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

ARTICLE 18 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements de l'opération qui seront définis dans le programme des équipements publics du dossier de réalisation. Ces ouvrages sont destinés à être remis au concédant, aux établissements publics, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public auxquels ils reviennent. Par ailleurs, il doit assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge le cas échéant des bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés.

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

Il lui appartient d'établir ou de faire établir sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages, dont la réalisation s'inscrit dans le champ d'application de la présente convention et de s'assurer que ce calendrier est respecté. Ce calendrier devra être communiqué au concédant.

Le concédant et ses services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'au concessionnaire, et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre. De même, ils peuvent assister aux réunions de chantier.

ARTICLE 19 - 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 20 – GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT

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

ARTICLE 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'alinéa précédent, de la totalité des plans de récolement des ouvrages, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation et particulièrement le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage. 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, 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 du titre VII ci-après.

TITRE V

COMMERCIALISATION

ARTICLE 23 – DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

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

ARTICLE 24 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

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

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

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

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

La cession des terrains sera présentée et examinée par le comité technique avant saisine du comité de pilotage.

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

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

Le concessionnaire rend compte annuellement des cessions effectuées et des baux passés pendant l'exercice écoulé dans les conditions décrites à l'article 31 de la présente concession.

ARTICLE 25 - CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

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

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

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

1°) Le titre 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 26 - SORT DES IMMEUBLES NON VENDUS OU CONSTRUITS A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

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

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

TITRE VI

GESTION ADMINISTRATIVE, FINANCIERE ET COMPTABLE DE L'OPERATION

ARTICLE 27 - FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT

27.1. Généralités

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

27.2. Subventions de tiers

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

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

Le cas échéant, ces subventions pourront être versées directement au concessionnaire.

Afin de permettre le contrôle de l'utilisation de ces fonds par le concédant, le concessionnaire en fera le compte-rendu annuel.

27.3. Participation du concédant au coût de l'opération

En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, le montant de la participation du concédant est constituée par l'apport en nature par le concédant des terrains dont il est propriétaire, d'une superficie totale de 61 604 m², figurant au cadastre de la commune sous les numéros AD18, AD 19, AD 20, AD 21, AD 22, AD 24, AD 25, AD 26 et AD 27, pour le montant de leur acquisition, soit 412 054 €.

Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'instance compétente du concédant.

La 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.

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

Sans objet.

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

27.6. Emprunts

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

27.7. Avances

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

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

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

27.8 Garanties d'emprunts

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts, tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 30, 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 30 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 36 ci-après.

ARTICLE 28 – COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS

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

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

- le bilan prévisionnel actualisé défini à l'article 29 ci-après,
- le plan de trésorerie actualisé décrit à l'article 30 ci-après,
- un tableau des acquisitions et cessions foncières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé, tel que décrit à l'article 31
- une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir, relatant l'état d'avancement des différentes missions confiées au concessionnaire et leurs conditions de mise en œuvre, les procédures nécessaires à l'opération engagées et leur état d'avancement, les incidents éventuels (contentieux...).

- un rapport spécifique sur la mise en œuvre de la démarche environnementale de l'opération,
- le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 27.7,
- le cas échéant, un tableau des subventions perçues et des subventions demandées pendant la durée de l'exercice écoulé auprès des autres personnes publiques en application de l'article 27.2, ainsi que le compte rendu d'utilisation des subventions perçues.
- un planning d'opération actualisé,

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

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

ARTICLE 29 - BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE

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

Il présente notamment le montant de la participation du concédant, ainsi que la ou les dates de son versement, tel qu'il résulte de l'article 27.3 ci-avant.

Il est fourni au concédant au moins une fois par an, dans le compte rendu financier annuel défini ci-avant à l'article 28.

ARTICLE 30 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES ET PLAN DE TRESORERIE

Chaque année, le concessionnaire établit :

- un état prévisionnel actualisé pour l'année à venir des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession,

- le programme correspondant des acquisitions immobilières, des cessions de terrains et des travaux,
- le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels correspondants.

Ces derniers font ressortir, pour l'année à venir, les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues du concédant et, le cas échéant, le montant de l'avance due par le concédant dans les conditions prévues à l'article 27.7 ci-avant. Ils exposent également le montant de la participation à verser par le concédant l'année suivante, le cas échéant. Ces documents sont remis à la collectivité concédante avant le 15 octobre. Ils sont également présentés dans le compte rendu financier annuel défini ci-avant à l'article 28.

ARTICLE 31 - BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS

Les acquisitions et aliénations opérées par le concessionnaire font l'objet d'un bilan qui donne lieu chaque année à une délibération du Conseil communautaire et qui est annexé aux comptes administratifs de la CPA. Ce bilan comporte les informations suivantes : surfaces de chaque terrain concerné, plans et montant des transactions correspondantes. Il doit être remis au plus tard le 15 mai de chaque année, dans le compte rendu financier annuel défini ci-avant à l'article 28.

Les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers, auxquelles procède le concessionnaire sont inscrites sur un tableau récapitulatif qui est annexé aux comptes administratifs de la Communauté du Pays d'Aix. Cette inscription précise la nature du bien, sa localisation, l'origine de propriété, l'identité du cédant et du cessionnaire ainsi que les conditions de la cession. Ce tableau doit être remis au plus tard le 15 mai de chaque année, dans le compte rendu financier annuel défini ci-avant à l'article 28.

ARTICLE 32 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

Le concédant n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement : conduite générale de la concession (y compris négociation

foncière), suivi technique des études et travaux, commercialisation. Ces imputations destinées à couvrir le coût d'intervention de l'aménageur, sont dites «rémunérations».

Pour les différentes tâches prévues dans le présent traité de concession, le concessionnaire pourra imputer ses charges calculées comme suit :

32.1 Pour la conduite générale et le suivi technique de l'opération, un montant forfaitaire de 112 000 €, réparti annuellement sur la durée de la concession. La première fraction annuelle pourra être calculée au prorata temporis à compter de la date de notification de la présente convention. Cette rémunération pourra être prélevée trimestriellement.

32.2. Pour la commercialisation, une part variable proportionnelle calculée à raison de 0.7% des recettes HT de cessions de terrains (aujourd'hui estimées à 1 862 840 € HT). Les imputations de cette part variable de rémunération se feront selon les modalités suivantes :

20% à la signature de la promesse de vente.

30% à l'obtention du permis de construire.

50% à la signature de l'acte authentique.

TITRE VII

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

ARTICLE 33 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION

Ainsi qu'il est précisé aux articles 35 et 36 ci-après, à l'expiration de la concession d'aménagement, le bilan de clôture est arrêté par le concessionnaire et approuvé par le concédant selon les mêmes modalités que les comptes-rendus annuels.

ARTICLE 34 - CAS DE RESILIATION ; DECHEANCE ; RESILIATION POUR CAUSE EXTERIEURE AUX PARTIES, SANS FAUTE DE LA SPLA ET EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE DE LA SOCIETE ; RACHAT

34.1. Résiliation simple

Le concédant pourra 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 SPLA 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.

34.2. Résiliation pour faute

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 42 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.

A l'issue de ce délai, le comité de pilotage de l'opération est saisi de l'action en manquement du concédant, et procède en son sein à l'analyse contradictoire des observations présentées par le concessionnaire en réponse à la requête du concédant.

Au vu de la réponse ou à défaut, passé ce délai de trente jours, le concessionnaire peut alors, en cas de manquements fautifs, proposer à la décision de son organe délibérant, de saisir le tribunal compétent de la déchéance, prise sur le fondement d'un rapport circonstancié et d'une analyse juridique et financière des conséquences d'une déchéance.

En cas de déchéance fautive reconnue, le concessionnaire ne pourra prétendre à aucun droit à indemnité. Le concédant devra, s'il souhaite obtenir des indemnités, présenter préalablement à toute action judiciaire, auprès de l'organe compétent du concessionnaire une réclamation.

34.3. Résiliation en cas de mise en liquidation judiciaire de la société

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

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire de la société ou en cas de liquidation amiable. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit au concédant des biens inclus dans le domaine de la convention apportés par le concessionnaire. Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par la société ou réalisés par cette dernière et entrant dans le champ d'application de l'opération sont définies à l'article 36 ci-après.

34.4. 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.

ARTICLE 35 - CONSEQUENCES JURIDIQUES POUR L'AVENIR DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

- les biens cédés gratuitement par le concédant et non encore revendus lui reviennent gratuitement ;
- sur l'ensemble des autres biens, c'est à dire ceux qui n'ont pas été cédés gratuitement par le concédant, et qui sont objet de la présente concession d'aménagement, à savoir sur l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que sur l'ensemble des ouvrages devant revenir obligatoirement au concédant à leur achèvement, le concédant exerce ses droits de reprise ou/et de retour, ainsi, il devient propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus.
- le concédant reprend pour l'avenir l'exécution de la totalité des contrats liant la Société aux tiers, à la seule exclusion des contrats de travail, et est, le cas échéant, tenue de garantir la Société des condamnations qui seraient prononcées contre elle postérieurement à l'expiration de la concession d'aménagement, sur des actions contractuelles, sans préjudice d'actions récursoires à son encontre ;
- le concédant est tenu vis à vis des tiers des dettes exigibles à compter de la date d'expiration du présent contrat, et seul titulaire des créances exigibles à compter de cette même date, sauf mise en cause du concessionnaire pour des actes antérieurs ;

- le concédant doit se substituer au concessionnaire, qui n'a plus qualité pour agir dans le cadre des précontentieux et contentieux susceptibles de naître après expiration de la concession, sauf mise en cause de la responsabilité du concessionnaire. En revanche, le traitement des litiges en cours à l'expiration de la concession restera de la compétence de la SPLA qui informera la CPA 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 SPLA et des travaux réalisés.

Le constat contradictoire fait l'objet d'un procès-verbal qui précise, en outre, les mesures conservatoires que la SPLA doit prendre pour assurer la conservation et la sécurité des prestations et travaux exécutés. Il indique, enfin, le délai dans lequel la SPLA 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 36 - 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 :

36.1 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.

36.1.1 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'à complet règlement par le concédant et les rémunérations du concessionnaire exigibles contractuellement.

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

36.1.2 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,

EN EMPLOIS

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

36.1.3 Règlement final

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

36.2 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.

36.3 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 37 - 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 38 - 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 d'intérêt légal en application du dernier décret en vigueur.

ARTICLE 39 – 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 par le concessionnaire, des obligations listées ci-après, 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 SPLA, 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 totale 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 40 – RESPONSABILITE CONTRACTUELLE

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

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

ARTICLE 41 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

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

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

ARTICLE 42 - MODIFICATION RELATIVE AU CONCESSIONNAIRE

Dans le cas où un actionnaire privé entre au capital de la SPLA, le présent contrat de

concession devra être résilié et faire l'objet d'une mise en concurrence.

ARTICLE 43 - NOTIFICATIONS

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

ARTICLE 44 - DOMICILIATION

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

ARTICLE 45 -LITIGES

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

Fait à
le
en 4 exemplaires

Pour la Société

Pour la Communauté du Pays d'Aix

PIECES ANNEXEES :

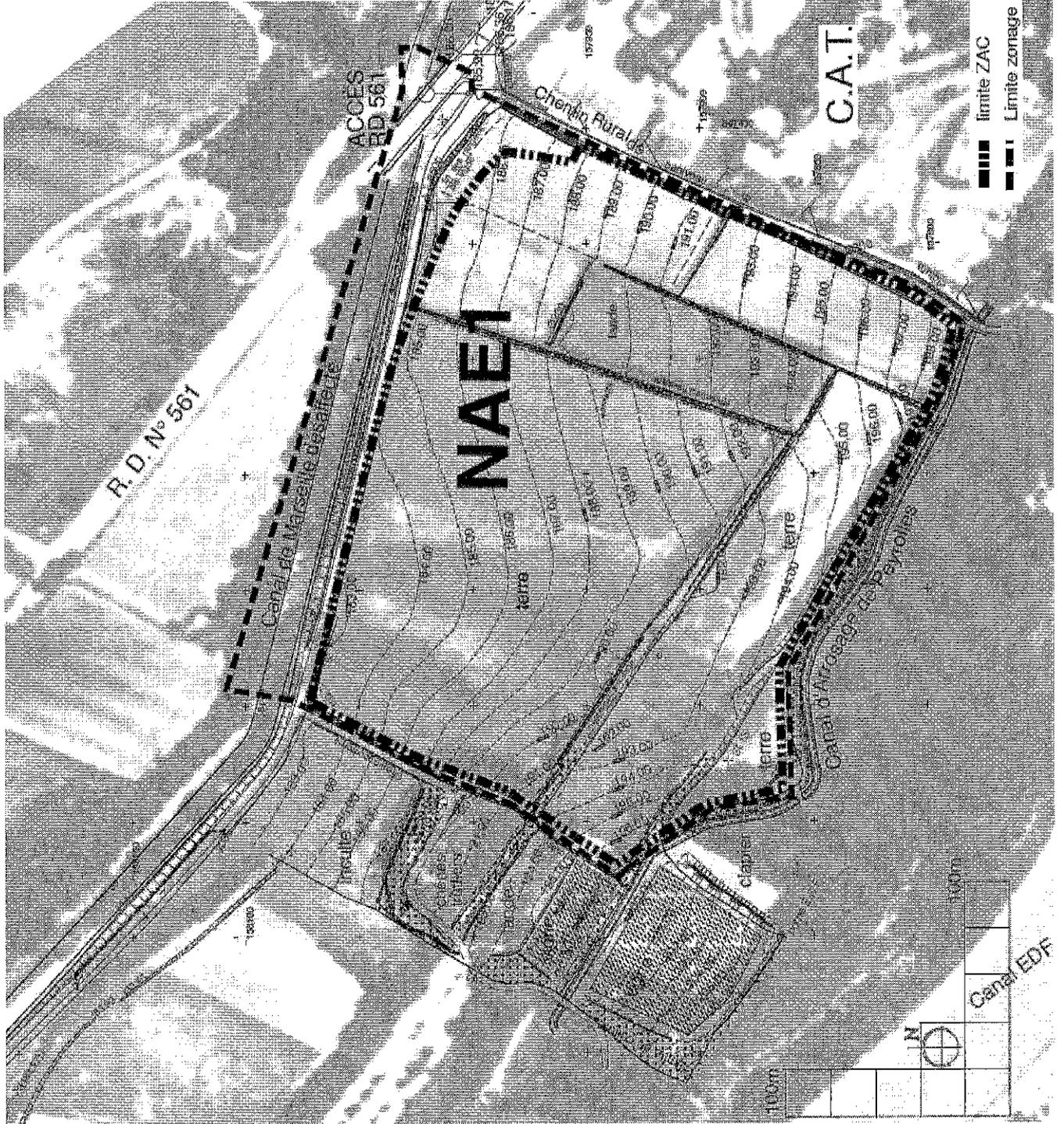
- Bilan prévisionnel global de l'opération (annexe A1)
- Périmètre de la ZAC (annexe A2)
- Dossier de création de la ZAC avec l'étude d'impact (annexe A3) ;
- Avant-projet de dossier de réalisation avec le programme des équipements publics (annexe A4) ;
- Plan de trésorerie de l'opération (annexe A5),
- Le Référentiel du Système de Management d'une Opération d'aménagement durable (annexe A6) ;
- Etat des propriétés foncières (annexe A7) ;
- Dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (annexe A8) ;
- Le projet de règlement de la ZAC (annexe A9)
- Délibérations

ANNEXE A1 : BILAN PREVISIONNEL

BILAN PREVISIONNEL ZAC DES VERGERAS	
DEPENSES	RECETTES
Acquisitions foncières	412 054,00 €
Frais de notaire	6 180,81 €
TOTAL FONCIER	418 234,81 €
Travaux *	1 289 479,40 €
Aléas (10%)	128 947,94 €
TOTAL TRAVAUX	1 418 427,34 €
Total honoraires (12%)	170 211,28 €
Frais divers real ZAC	70 000,00 €
Rem. Aménageur	125 000,00 €
Frais Financiers	73 020,57 €
TOTAL Frais d'opération	438 231,85 €
TOTAL	2 274 894,00 €
	TOTAL
	1 862 840,00 €
	40€/m ²
	Participation en nature
	412 054,00 €

Bilan au 20/08/2013

ANNEXE A2 : PERIMETRE DE LA ZAC



OBJET : Zones d'activités - ZAC communautaire des Vergeras à Saint-Estève-Janson - Conclusion d'un contrat de concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires

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

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

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



09 OCT. 2013