

Accusé de réception en préfecture  
013-241300276-20131010-2013\_A169-DE  
Date de télétransmission : 16/10/2013  
Date de réception préfecture : 16/10/2013



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



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 10 OCTOBRE 2013  
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

**2013\_A169**

**OBJET : Habitat - Opération du Centre Ancien de Trets - Conclusion d'un contrat de concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires**

Le 10 octobre 2013, le Conseil de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire au chapiteau Kiffa à Vitrolles, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 4 octobre 2013, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

**Étaient Présents :** JOISSAINS MASINI Maryse - AGARRAT Henri - AGOPIAN Jacques - AREZKI Alain - ARNAUD Christian - BARRET Guy - BAUTZMANN Marcel - BELLUCCI Angélique - BENNOUR Dahbia - BERENGER Patrice - BERNARD Christine - BLAIS Jean-Paul - BONTHOUX Odile - BORDET André - BOULAN Michel - BOYER Michel - BRAMI Héliot - BRAMOULLÉ Gérard - BRUNET Danièle - BUCCI Dominique - BUCKI Jacques - BURLE Christian - CANAL Jean-Louis - CATELIN Mireille - CHARDON Robert - CHAZEAU Maurice - CHEVALIER Eric - CHORRO Jean - CIOT Jean-David - CLAVEL Caroline - CRISTIANI Georges - CURINIER Erick - DAVENNE Chantal - DE PERETTI François-Xavier - DELAVET Christian - DELOCHE Gérard - DESCLOUX Odette - DEVAUX Pierre - DEVESA Brigitte - DI CARO Sylvaine - DUFOUR Jean-Pierre - DUPERREY Lucien - FERAUD Pierre - FERAUD Jean-Claude - FILIPPI Claude - GACHON Loïc - GALLESE Alexandre - GARCIA Daniel - GASCUEL Jean - GERACI Gérard - GOUIRAND Daniel - GRANIER Michel - GROSSI Jean-Christophe - GUEZ Daniel - GUINIERI Frédéric - HAMARD-OULMI Nadira - LAFON Henri - LAGIER Robert - LECLERC Jean-François - LEGIER Michel - LICCIA Marcel - MANCEL Joël - MARTIN Régis - MAURET Jacques - MAURICE Jany - MICHEL Claude - MICHEL Marie-Claude - MOINE Anne - MONDOLONI Jean-Claude - MORBELLI Pascale - MOUGIN Jacques - MOYA Patrick - MUSSET Alain - NICOLAOU Jean-Claude - OLLIVIER Arlette - PATOT Gérard - PELLENC Roger - PERRIN Jean-Claude - PERRIN Jean-Marc - PIERRON Liliane - PIN Jacky - RIVET-JOLIN Catherine - RIVORY Olivia - ROUARD Alain - ROUSSEL Jacques - SANGLINE Bruno - SANTAMARIA Danielle - SICARD-DESUELLE Marie-Pierre - SILVESTRE Catherine - SLISSA Monique - SUSINI Jules - TAULAN Francis - TRINQUIER Noëlle - VALETA Marie-José - VENEL Gérard - VEYRUNES Bernard - VILLEVIELLE Robert

**Étai(en)t excusé(s) et suppléé(s) :** GERARD Jacky suppléé par DUFFAU Josiane - MALLET Raymond suppléé par MAUNIER André - MARTIN Richard suppléé par LANFRANCO Anne - PIZOT Roger suppléé par BUCHAUT Romain

**Étai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales :** ALBERT Guy donne pouvoir à PIN Jacky - AMAROUCHE Annie donne pouvoir à LAFON Henri - AMIEL Michel donne pouvoir à SLISSA Monique - BENON Charlotte donne pouvoir à GERACI Gérard - BONFILLON Jean donne pouvoir à GOUIRAND Daniel - BOUTILLOT Guy donne pouvoir à MANCEL Joël - CASSAN René donne pouvoir à MOYA Patrick - CHARRIN Philippe donne pouvoir à BARRET Guy - CONTE Marie-Ange donne pouvoir à FERAUD Pierre - DECARA Yannick donne pouvoir à DELOCHE Gérard - DEMENGE Jean donne pouvoir à BOYER Michel - DILLINGER Laurent donne pouvoir à DI CARO Sylvaine - FENESTRAZ Martine donne pouvoir à OLLIVIER Arlette - FOUQUET Robert donne pouvoir à SICARD-DESUELLE Marie-Pierre - GARÇON Jacques donne pouvoir à CHEVALIER Eric - GARNIER Eliane donne pouvoir à BUCCI Dominique - GUINDE André donne pouvoir à AGOPIAN Jacques - JOISSAINS Sophie donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse - JONES Michèle donne pouvoir à PIERRON Liliane - JOUVE Mireille donne pouvoir à CHARDON Robert - LARNAUDIE Patricia donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard - LONG Danielle donne pouvoir à DEVAUX Pierre - LOUIT Christian donne pouvoir à GALLESE Alexandre - MATAS Henri donne pouvoir à SANTAMARIA Danielle - MERGER Reine donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe - NELIAS Mireille donne pouvoir à GARCIA Daniel - ORCIER Annie donne pouvoir à MOUGIN Jacques - PAOLI Stéphane donne pouvoir à SUSINI Jules - PORTE Henri-Michel donne pouvoir à DESCLOUX Odette - RENAUDIN Michel donne pouvoir à LICCIA Marcel - ROVARINO Isabelle donne pouvoir à MICHEL Claude - TERME Françoise donne pouvoir à BERNARD Christine - TONIN Victor donne pouvoir à CHAZEAU Maurice - TRAN PHUNG CAU Catherine donne pouvoir à AGARRAT Henri

**Étai(en)t excusé(es) sans pouvoir :** BARBAT-BLANC Odile - DAGORNE Robert - DUCATEZ-CHEVILLARD Christine - GOURNES Jean-Pascal - JAUME Emmanuelle - MEDVEDOWSKY Alexandre - MOHAMMEDI Amaria - POTIE François - ROUGIER Jacques

**Secrétaire de séance :** Loïc GACHON

Monsieur Bruno SANGLINE donne lecture du rapport ci-joint.

**07\_1\_04**

**CONSEIL DU 10 OCTOBRE 2013**

Rapporteur : Jean-Claude FERAUD

Co-rapporteur : Bruno SANGLINE

**Thématique : Habitat**

**Objet : Opération du Centre Ancien de Trets– Conclusion d'un contrat de concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires**  
**Décision du Conseil**

Mes Chers Collègues,

Suite à la suppression de la ZAC Centre Ancien à Trets, et afin de poursuivre les opérations de réhabilitation et de restructuration du centre historique de Trets, une opération plus ciblée a été déclarée d'intérêt communautaire. Il s'agit de confier la réalisation de cette opération à la SPLA Pays d'Aix Territoires.

**Exposé des motifs :**

Afin de poursuivre le programme de réhabilitation et de production de logements, une opération dite de moindre envergure a été déclarée d'intérêt communautaire sur le Centre Ancien de Trets.

Il est proposé de confier la réalisation de cette opération à la SPLA.

## **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 :

- Mettre en œuvre le programme de l'opération ;
- Achever l'opération de RHI démarrée dans le cadre de la première convention d'aménagement de 2004 par la SEMEPA ;
- Assurer la maîtrise foncière et la libération des biens immobiliers bâtis ou non bâtis nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- Mettre en œuvre 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 œuvre de l'opération ;
- Assurer la maîtrise d'ouvrage aux fins de réalisation des travaux et équipements prévus dans le programme ;
- Assurer la commercialisation du stock foncier constitué des immeubles appartenant à la SPLA et transféré de l'opération précédente ;
- Assurer la gestion administrative, financière et comptable de l'opération ;
- Mettre en place et animer les instances de suivi, Comité Technique et Comité de Pilotage, de la concession décrites à l'article 5.
- Assurer la mise en œuvre de tous les contrats et conventions avec des tiers privés et publics nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- 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.

Par ailleurs, les contrats et commandes en cours seront directement transférés de la concession clôturée à cette nouvelle convention.

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.

### **Durée de la concession d'aménagement**

La durée de la convention est fixée à 4 ans, à compter de sa notification. La concession s'étend sur la période 2013-2017.

### **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.

Le concédant consent une participation en nature à l'opération en apportant les immeubles antérieurement acquis pour une valeur de 1.667.351 € correspondant à 8 immeubles et au bâtiment inscrit à l'inventaire des Monuments historique dit de l'ancienne synagogue. Afin de faciliter le transfert des biens, les immeubles acquis dans le cadre de la concession précédente sont directement versés à la nouvelle concession.

Il est également prévu une participation en numéraire à l'équilibre de l'opération de 1.615.053 €. Cet apport en numéraire sera versé sur les quatre années d'exécution de la concession. Le premier versement d'un montant de 300.000 € interviendra à la notification de la présente concession.

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, suivi technique des études et travaux...

Un montant forfaitaire de 1.146.407 € est réparti annuellement sur la durée de la concession.

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 son article L5216-5 ;

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

VU l'avis de la Commission habitat du 6 septembre 2013 ;

VU l'avis du Bureau communautaire du 26 septembre 2013 ;

### **Dispositif :**

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

- **DECIDER** de confier la réalisation de l'opération du Centre Ancien de Trets 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 SPLA Pays d'Aix Territoires à solliciter et à percevoir directement des subventions publiques dans le cadre de cette opération et notamment les subventions RHI décidées par l'arrêté attributif en date du 13 juillet 2007 ;
- **AUTORISER** la SPLA Pays d'Aix Territoires à conclure toute convention nécessaire à la réalisation de l'opération.





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

**CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR  
L'OPERATION CENTRE ANCIEN SUR LE  
TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE TRETTS**

(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 REHABILITATION  
DU CENTRE ANCIEN SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE  
DE 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

PREAMBULE .....	6
TITRE 1ER .....	8
DISPOSITIONS GENERALES .....	8
ARTICLE 1er - OBJET DE LA PRESENTE CONCESSION.....	8
ARTICLE 2 -MISSION DE L'AMENAGEUR.....	10
ARTICLE 3 - INTERVENTION DU CONCEDANT.....	12
ARTICLE 4 – MISE EN ŒUVRE D’UNE DEMARCHE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE POUR L’OPERATION .....	12
ARTICLE 5 - SUIVI DE LA CONCESSION.....	13
5.1. LE COMITE TECHNIQUE.....	14
5.2. LE COMITE DE PILOTAGE .....	15
<b>5.3. INFORMATION SUR LA DESIGNATION PAR LA SPLA ET L’ETABLISSEMENT PUBLIC         DU RESPONSABLE DU PROJET .....</b>	<b>16</b>
ARTICLE 6 - OPERATIONS NON PREVUES DANS LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT .....	16
ARTICLE 7 - DATE D’EFFET - DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT – PROROGATION – RENOUVELLEMENT - MODIFICATION DE LA CONVENTION	17
ARTICLE 8 - REALISATION ET SUIVI D'ETUDES PAR LE CONCESSIONNAIRE .....	18
ARTICLE 9 - CHOIX DES HOMMES DE L'ART : TECHNICIENS ET SPECIALISTES – SUIVI URBANISTIQUE DE L’OPERATION.....	18
TITRE II.....	19
MAITRISE FONCIERE .....	19
ARTICLE 10 - DISPOSITIONS GENERALES .....	19
ARTICLE 11 - DROITS DE PREEMPTION ET D’EXPROPRIATION.....	20
ARTICLE 12 – BIENS ANTERIEUREMENT ACQUIS PAR LE CONCEDANT .....	21
ARTICLE 13 - ENTRETIEN DES IMMEUBLES.....	21
TITRE III .....	22
FORMALITES LEGALES, REGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES LIEES A LA REALISATION DE L’OPERATION .....	22
ARTICLE 14 - PROCEDURES LEGALES ET REGLEMENTAIRES .....	22
ARTICLE 15 - OPERATIONS TECHNIQUES .....	22
ARTICLE 16 - MODIFICATION OU REVISION DES DOCUMENTS DE PROGRAMME .....	23
TITRE IV .....	24
REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS .....	24
ARTICLE 17 – PHASES PREPARATOIRES (AVP, PRO, DCE).....	24
ARTICLE 18 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS PAR LE CONCESSIONNAIRE .....	24
ARTICLE 19 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION .....	25
ARTICLE 20 - ACHEVEMENT ET RECEPTION DES OUVRAGES.....	25
ARTICLE 21 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES .....	26
ARTICLE 22 - INDEMNITES AUX TIERS.....	27
ARTICLE 23 – GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT .....	27

TITRE V .....	28
COMMERCIALISATION.....	28
ARTICLE 24 – DISPOSITIONS GENERALES.....	28
ARTICLE 25 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES.....	28
ARTICLE 26 - CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS ET DES IMMEUBLES.....	29
ARTICLE 27 - SORT DES IMMEUBLES NON VENDUS OU CONSTRUITS A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION.....	31
TITRE VI.....	32
GESTION ADMINISTRATIVE, FINANCIERE ET COMPTABLE DE L'OPERATION .....	32
ARTICLE 28 – RECAPITULATIF DES DOCUMENTS A FOURNIR ANNUELLEMENT .....	32
ARTICLE 29 - BUDGET PREVISIONNEL ANNUEL – PLAN DE TRESORERIE.....	32
ARTICLE 30 - BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS.....	33
ARTICLE 31 - COMPTABILITE – COMPTE RENDU D'ACTIVITES - BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE.....	34
ARTICLE 32 - FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT .....	37
ARTICLE 33 - AVANCES .....	39
ARTICLE 34 - GARANTIE DES EMPRUNTS.....	40
ARTICLE 35 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE .....	40
35. 1. REMUNERATION SUR LA DUREE DE L'OPERATION. ....	40
35.2. MOYENS MIS EN PLACE PAR LA S.P.L.A. ....	41
TITRE VII.....	42
DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES.....	42
RELATIVES A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION .....	42
ARTICLE 36 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION.....	42
ARTICLE 37 - CAS DE RESILIATION. RACHAT. DECHEANCE OU RESILIATION EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE DE LA SOCIETE.....	42
37.1. RESILIATION SIMPLE .....	42
37.2. RACHAT .....	43
37.3. DECHEANCE .....	43
37.4. RESILIATION EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE DE LA SOCIETE .....	44
ARTICLE 38 - CONSEQUENCES JURIDIQUES POUR L'AVENIR DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	45
ARTICLE 39 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	47
39.1 ARRETE DES COMPTES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT :.....	47
39.1.1 SOLDE D'EXPLOITATION : .....	47
39.1.2 SOLDE DES FINANCEMENTS REPRIS PAR LE CONCEDANT .....	48
39.1.3 REGLEMENT FINAL .....	48
39.2 OPERATIONS DE LIQUIDATION .....	48
39.3. CALCUL DES INDEMNITES.....	49
39.4 MODALITES DE REGLEMENT .....	49
ARTICLE 40 - SORT DES CONTRATS CONCLUS AVEC LES TIERS .....	49
TITRE VIII .....	50
DISPOSITIONS DIVERSES.....	50

ARTICLE 41 - INTERETS MORATOIRES .....	50
ARTICLE 42 - PENALITES .....	50
ARTICLE 43 - PROPRIETE DES DOCUMENTS .....	51
ARTICLE 44 - MODIFICATION RELATIVE AU CONCESSIONNAIRE .....	51
ARTICLE 45 - NOTIFICATIONS .....	52
ARTICLE 46 - DOMICILIATION.....	52
ARTICLE 47 -LITIGES .....	52
PIECES ANNEXEES : .....	53
<b>Annexe 1 - Délibérations</b> .....	54
<b>Annexe 2</b> .....	55
<b>Annexe 3 - Etat des propriétés foncières au 1/11/2013</b> .....	56
Annexe 4 - Planning prévisionnel de l'opération .....	57

## PREAMBULE

Depuis 2004, le Centre Ancien de Trets a fait l'objet de projets et de programmes de travaux et de créations de logements poursuivis par la CPA. La première convention publique d'aménagement a été confiée à la SEMEPA de 2004 à fin mars 2011. Elle a permis d'initier une politique de résorption de l'habitat insalubre sur le village ainsi qu'un programme de réaménagement d'espaces publics.

L'opération a été reconduite dans le cadre d'une ZAC communautaire créée le 10 décembre 2010, et concédée à la SPLA en avril 2011. Le bilan de cette concession est le suivant (CRAC 2012) :

### En matière de logements :

- La mise en place de la procédure RHI ;
- La réalisation de 5 logements sociaux ;

### En matière d'équipements :

- La maîtrise foncière et les travaux nécessaires à la réalisation de l'office de tourisme, de la permanence médicale et du jardin des remparts ;
- La maîtrise foncière de la Synagogue, sa mise en sécurité, son déblaiement ;
- Les travaux de confortement du rempart Rue Borde.

Cette zone étant constituée de deux espaces urbains aux enjeux d'aménagement distincts (centre historique et secteur Cassin) et à des stades d'avancement différents, le Conseil de Communauté a décidé de supprimer la ZAC afin de poursuivre prioritairement les opérations de restructuration du centre ancien par une procédure plus adaptée et de décaler la mise en oeuvre de l'aménagement du secteur Cassin.

Suite à cette suppression, il convient de redéfinir un programme permettant la finalisation de la rénovation urbaine et de création de logements sur le centre ancien.

La ZAC n'étant pas nécessaire pour cela, il est proposé de déclarer une nouvelle opération d'aménagement d'intérêt communautaire sur la base de la délibération cadre du 30 juin 2011. Il a en effet été décidé en 2011 de compléter le panel des actions communautaires pour des projets volontaristes en matière de logements sociaux et de permettre la déclaration d'intérêt communautaire d'opérations d'aménagement pour lesquelles la procédure de ZAC ne serait pas la plus adaptée.

Dans la continuité des actions antérieures, il est donc proposé une opération dite de moindre envergure avec le programme suivant :

- Création de 30 logements, dont 27 sociaux par l'achèvement de l'opération de résorption d'habitat insalubre concernant les îlots Pujade-Avenir et Bert-Ledru Rollin. Il s'agit notamment de poursuivre le déroulement des travaux (démolition, curetage), de solliciter le règlement des subventions prévues au titre de la RHI, de suivre le relogement provisoire des occupants des immeubles réhabilités ;
- Aménagement des espaces publics et notamment les places publiques et cheminements piétons ainsi que la restauration du bâtiment dit de l'ancienne synagogue ;
- Etude de programmation sur l'usage des bâtiments de l'ancienne synagogue.

La surface de plancher produite est entièrement consacrée au logement et quasiment à 100% à du logement social. Par ailleurs, les travaux prévus correspondent à des aménagements de surface liés à l'opération et, à ce titre, sont pris en charge par la CPA, conformément aux dispositions prévues pour ce type d'opération d'aménagement.

**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 du Centre Ancien de Trets. Elle est passée sous le régime des articles L.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

Cette opération a pour vocation de finaliser le programme de requalification du centre historique engagé au titre de la concession d'aménagement confiée à la SEMEPA de 2004 à mars 2011 puis dans le cadre de la réalisation de la ZAC CENTRE VILLE menée par la SPLA Pays d'Aix Territoires depuis avril 2011, la ZAC ayant fait l'objet d'une suppression par décision du conseil communautaire en date du 10 octobre 2013.

Le programme de cette opération, qui s'inscrit dans la continuité des actions engagées dans le centre historique, portera sur :

- L'achèvement de l'opération de résorption d'habitat insalubre concernant les îlots PUJADE-AVENIR et BERT- LEDRU ROLLIN liée notamment au programme de réhabilitation de 27 logements sociaux, réalisé par SACOGIVA
- L'aménagement d'espaces publics de 2 places publiques (Place de la Synagogue et place GRANDE PUJADE) en lien avec le remodelage des îlots PUJADE-AVENIR et BERT- LEDRU ROLLIN
- La création d'un passage piéton reliant la placette LEDRU ROLLIN à la Place GRANDE PUJADE réaménagée.
- La création d'un cheminement piéton entre la rue BLANQUI et la rue Paul BERT, en lien avec la restauration de l'ancienne Synagogue et la restructuration des espaces publics qui l'entourent.
- L'étude de programmation pour un usage d'équipement public et la restauration du bâtiment inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques dit de l'ancienne Synagogue, avec pour principe de redonner à ce bâtiment,

remanié à différentes époques, sa volumétrie de la période médiévale. Les travaux de réhabilitation à réaliser consisteraient en une mise hors d'eau et hors d'air du bâtiment.

- La création d'un nouvel accès au jardin des Remparts récemment aménagé, depuis la rue Borde, à la hauteur de l'immeuble n°10 et ce, afin de favoriser l'usage du jardin par les habitants du centre historique.
- La cession du stock foncier appartenant à la SPLA au titre de l'opération précédente. Certains immeubles sont utilisés pour le relogement provisoire des occupants des immeubles du secteur Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) et ne seront cessibles qu'après achèvement de l'opération RHI.

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 :

- Délibérations (Annexe A1)
- Périmètre de l'opération (Annexe 2)
- Etat des propriétés foncières SPLA Pays d'Aix Territoires (Annexe A3)
- Planning prévisionnel de l'opération (Annexe A4)
- Bilan prévisionnel de l'opération (Annexe A5)
- Cahier des charges de cession et de location des immeubles (Annexe A6)

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 habitants ou usagers des immeubles bâtis réhabilités à l'intérieur du périmètre.

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 pour mission de poursuivre l'opération d'aménagement conduite dans le centre ancien depuis plusieurs années, au titre de la concession d'aménagement confiée à la SEMEPA de 2004 à mars 2011 puis dans le cadre de la réalisation de la ZAC Centre Ville menée par la SPLA Pays d'Aix Territoires depuis avril 2011.

Les missions de l'aménageur, liées à la mise en œuvre de l'opération Centre Ancien de Trets sont les suivantes :

### **2.1 Achever l'opération de résorption d'habitat insalubre.**

Il s'agira notamment de poursuivre le déroulement des travaux de démolition et de curetage de parties d'îlots, de solliciter le règlement des subventions prévues au titre de la procédure RHI, d'assurer le relogement provisoire des ménages concernés par cette procédure, actuellement relogés dans les logements réhabilités par l'aménageur.

L'aménageur organisera le relogement définitif de ces ménages après réalisation des travaux de réhabilitation dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la SACOGIVA.

2.2 Assurer la maîtrise foncière et la libération des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération dans les conditions décrites au Titre II.

2.3 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.

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

2.5 Assurer la maîtrise d'ouvrage aux fins de réalisation des travaux et équipements prévus dans le programme sus mentionné, et concourant à la réalisation de l'opération, dans les conditions décrites au Titre IV.

2.6 Assurer la commercialisation du stock foncier constitué des immeubles décrits en annexe, appartenant à la SPLA Pays d'Aix Territoires au titre de l'opération d'aménagement précédente et ce, dans le respect des conditions prévues au Titre V.

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

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

2.9 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 SPLA Pays d'Aix Territoires au titre de l'opération précédente, afin d'éviter tous dysfonctionnements susceptibles d'affecter les tiers.

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 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 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 du périmètre de l'opération 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 des opérations d'Aménagement  
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 pourra 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.

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

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

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

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

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

La durée de cette convention est fixée à 49 mois à compter du jour où elle est notifiée à la SPLA PAT. 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.

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 missions ou 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.

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 l'opération 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 32. Le détail de ces apports en nature est précisé dans l'annexe A3 « Etat des propriétés foncières ».

## **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 :

- 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 le programme 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 programme de l'opération. Ces ouvrages sont destinés à être remis au concédant, 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 papiers 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 programme 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 immeubles bâtis et non bâtis.

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 immeubles bâtis ou non bâtis sont déterminés au regard du prix de revient de ces derniers fixé dans le bilan global de l'opération et des objectifs économiques du périmètre de l'opération.

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 d'immeubles non bâtis 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 et suit la conformité des dossiers de permis de construire et des réalisations.

La cession des immeubles non bâtis et immeubles bâtis sera étudiée par le Comité Technique.

Le concessionnaire est tenu d'établir, pour le compte du concédant, un tableau 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 tableau des cessions, 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 immeubles non bâtis 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.

Un cahier des charges de cession ou de location type est approuvé par le concédant par délibérant de l'instance compétente préalablement à la première cession d'immeuble bâti ou non bâti.

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 du périmètre de l'opération ne 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 immeubles non bâtis 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 d'achèvement de l'opération d'aménagement.

## **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 38 ci-après.

De même, si à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération, 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 15 mai 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 - FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT**

32.1. 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.

32.2. 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 d'immeubles non bâtis ou d'immeubles bâtis, des produits financiers, des subventions, ainsi que par la participation financière allouée par la CPA, dans les conditions définies ci-après.

32.3. 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.

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

32.5. 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.

32.6. En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixée à 3 282 404 euros, dont :

- 1 667 351 euros représentant la valeur de l'apport par le concédant des terrains et immeubles bâtis.

- 1 615 053 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 immeubles non bâtis et immeubles bâtis dont elle est propriétaire au terme de l'opération précédente, d'une superficie totale de 1.924m<sup>2</sup>, référencés en annexe n°A2 et dont le prix total est de 1 667 351 euros; ces immeubles non bâtis et immeubles bâtis seront apportés dès la signature de la présente convention:

- 1 615 053 euros seront versés par le biais d'une participation financière ; cette participation en numéraire sera versée selon l'échéancier suivant :

- 2014 : 300 000 €. Ce premier versement interviendra dès le 1<sup>er</sup> janvier 2014.
- 2015 : 450 000 €
- 2016 : 450 000 €
- 2017 : 415 053 €
- Sauf pour le premier versement (année 2014), 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 33 - 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 34 - 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 39 ci-après.

## **ARTICLE 35 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE**

### **35. 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 ».

Pour la conduite générale de l'opération, la réalisation des études et la commercialisation, un montant forfaitaire prévisionnel avec actualisation de 1 146 407

euros, réparti annuellement sur la durée de la concession. Cette « rémunération » fera l'objet d'un prélèvement par le concessionnaire.

### **35.2. 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 cas particulier du présent contrat, une équipe sera affectée à cette mission de façon prépondérante. 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.

## **TITRE VII**

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

#### **ARTICLE 36 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION**

Ainsi qu'il est précisé aux articles 38 et 39 ci-après, à l'expiration de la concession d'aménagement (soit à l'issue des 49 mois, 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 37 - CAS DE RESILIATION. RACHAT. DECHEANCE OU RESILIATION EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE DE LA SOCIETE**

##### **37.1. 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.

### **37.2. 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.

### **37.3. 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 44 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.

#### **37.4. 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 39 ci-après.

### **ARTICLE 38 - 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 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 39 - 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 :

### **39.1 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.

#### **39.1.1 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.

### **39.1.2 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 40.4 ci-après.

#### EN EMPLOIS

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

### **39.1.3 Règlement final**

Après application des dispositions de l'article 35, 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.

### **39.2 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.

### **39.3. 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.

### **39.4 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 40 - 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 41 - 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 42 – 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 43 - 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 44 - 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 45 - NOTIFICATIONS**

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

## **ARTICLE 46 - 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 47 -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

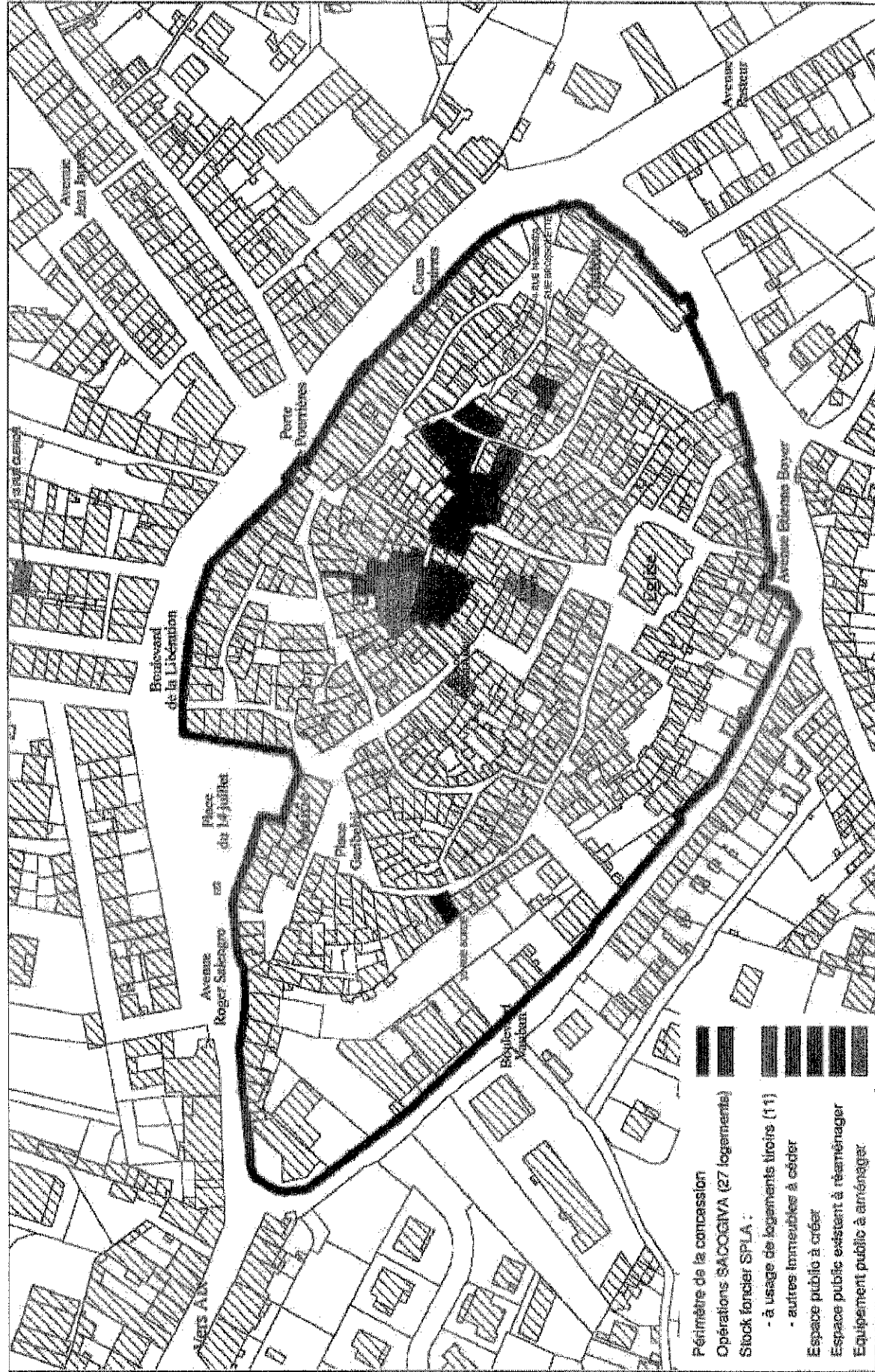
Pour la Communauté du Pays d'Aix

## **PIECES ANNEXEES :**

- Délibérations (Annexe A1)
- Périmètre de l'opération (Annexe 2)
- Etat des propriétés foncières SPLA Pays d'Aix Territoires (Annexe A3)
- Planning prévisionnel de l'opération (Annexe A4)
- Bilan prévisionnel de l'opération (Annexe A5)

## Annexe 1 - Délibérations

CONCESSION DU CENTRE ANCIEN DE TRETIS 2013-2017 – PERIMETRE DE L'OPERATION- Annexe N°2



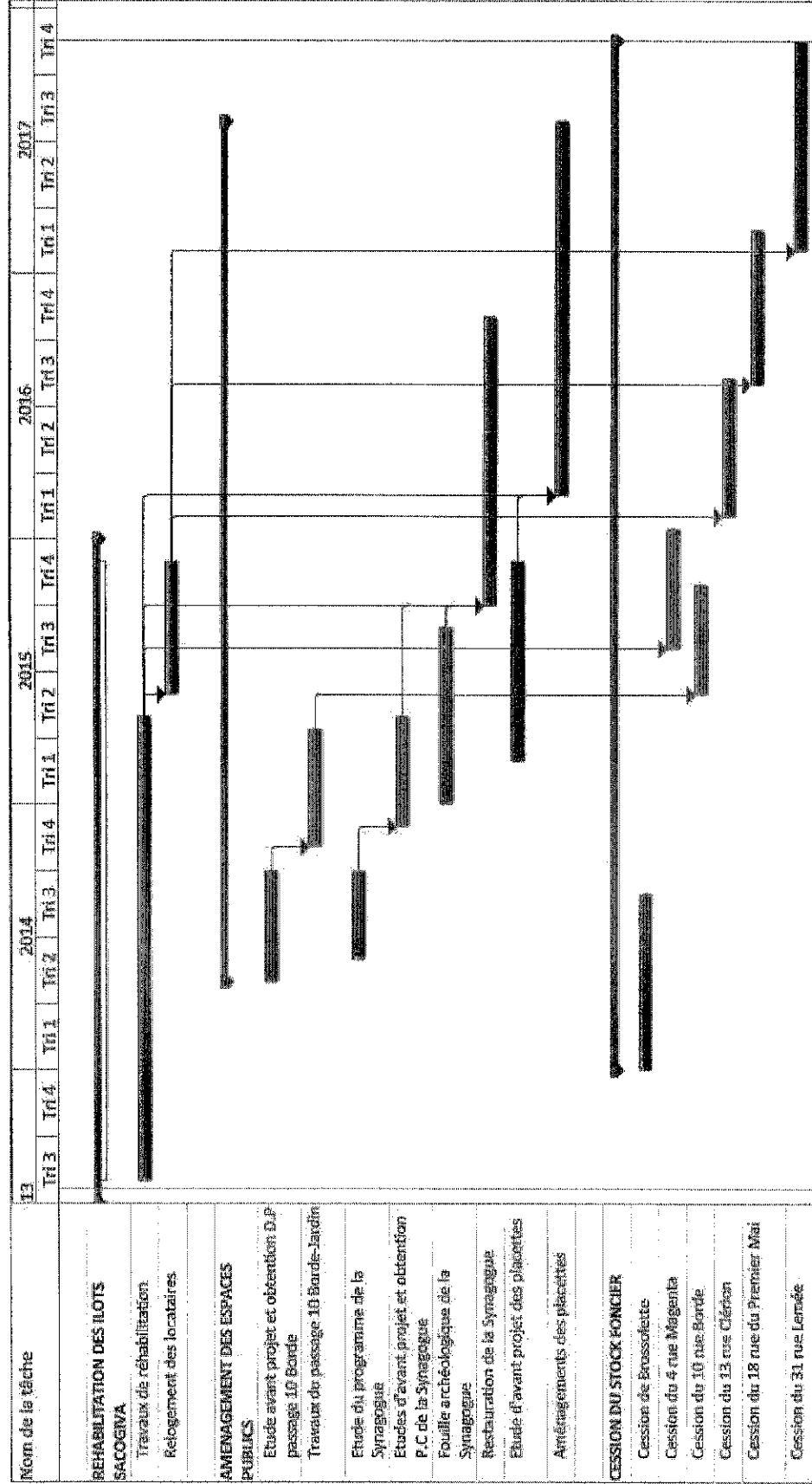
### Annexe 3 - Etat des propriétés foncières au 1/11/2013

Adresse	Cadastre	Valeur Apport concession (*)
<b>Immeubles tiroirs</b>		
31 rue Lemée	AB n°141	<b>565 390 €</b>
18 Premier Mai	AB n°182	<b>349 106 €</b>
13 rue Clérion	AC n°30	<b>260 417 €</b>
10 rue Borde	AB n°270	<b>158 656 €</b>
<b>Synagogue</b>		
Impasse Blanqui	AB n°93	<b>235 780 €</b>
Rue Paul Bert	AB n°101	
Rue Paul Bert	AB n°102	
Rue Paul Bert	AB n°103	
9 rue Paul Bert	AB n°105	
7 rue Paul Bert	AB n°108	
5 rue Paul Bert	AB n°109	
3 bis Paul Bert	AB n°121	
Impasse Blanqui	AB n°656	
Rue Paul Bert	AB n°766	
<b>Divers</b>		
Rue Brossolette	AB 457-58	<b>28 000 €</b>
4 rue Magenta	AB n°446	<b>70 000 €</b>
Rue Ledru Roll	AB n°364	<b>1 euro</b>
Rue Gde Pujade	AB n°370	<b>1 euro</b>
		<b>1 667 351 €</b>

(\*) : Valeur établie lors de l'apport en nature par la CPA au profit de La SPLA dans le cadre de la concession (acte notarié du 7/07/2011)

Annexe 4 - Planning prévisionnel de l'opération

CALENDRIER DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT DU CENTRE VILLE DE TRETZ 2013 - 2017



## Annexe 5 : Bilan prévisionnel de l'opération

	Prévision 2013 € HT	Prévision 2014 € HT	Prévision 2015 € HT	Prévision 2016 € HT	Prévision 2017 € HT	CRPO 2013/2017 € HT
Cessions	0	70 000	120 000	485 000	500 000	1 175 000
Participation CPA apport en nature	1 667 351	0	0	0	0	1 667 351
Participation CPA	0	300 000	450 000	450 000	415 053	1 615 053
Subv autres collectivités	0	0	272 956	0	0	272 956
Produits de gestion	3 000	18 483	18 483	8 241	4 231	52 438
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>1 670 351</b>	<b>388 483</b>	<b>861 439</b>	<b>943 241</b>	<b>919 284</b>	<b>4 782 798</b>
Maîtrise des sols	0	0	0	0	0	0
Stock foncier apport concédant	1 667 351	0	0	0	0	1 667 351
Etudes de programmation synagogue	0	10 000	0	0	0	10 000
Travaux et honoraires	5 850	643 940	330 800	561 600	356 850	1 899 040
Rémunération aménageur	0	269 967	280 766	291 997	303 677	1 146 407
Frais financiers trésorerie	0	0	0	0	0	0
Frais financiers sur emprunt	0	0	0	0	0	0
Frais divers	5 000	15 000	15 000	15 000	10 000	60 000
TVA sur marge	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1 678 201</b>	<b>938 907</b>	<b>626 566</b>	<b>868 597</b>	<b>670 527</b>	<b>4 782 798</b>
<b>SOLDE D'EXPLOITATION</b>	<b>-7 850</b>	<b>-550 424</b>	<b>234 873</b>	<b>74 644</b>	<b>248 757</b>	<b>0</b>
Tiers clients						
Tiers fournisseurs						
Etat tva						
Clients créditeurs	0	0	0	0	0	0
<b>CREANCES ET DETTES</b>						
Avances trésorerie reçues	0	600 000	300 000	300 000		1 200 000
Avances trésorerie remboursées	0	-600 000	-300 000	-300 000		-1 200 000
Mobilisations emprunts						
emboursements emprunts	0	0	0	0	0	0
<b>AVANCES ET REMBOURSEMENTS</b>						
<b>SOLDE FIN DE CHAQUE EXERCICE</b>	<b>-7 850</b>	<b>-550 424</b>	<b>234 873</b>	<b>74 644</b>	<b>248 757</b>	<b>0</b>
<b>TRESORERIE CUMULEE</b>	<b>-7 850</b>	<b>-558 274</b>	<b>-323 401</b>	<b>-248 757</b>	<b>0</b>	
Acquisitions foncières réalisées m²						surface à remettre
Cessions réalisées m²						à la collectivité
<b>SURF OPER° m²</b>	<b>1 370</b>	<b>1 250</b>	<b>1 150</b>	<b>880</b>	<b>880</b>	<b>0</b>
<b>REM. AMENAG.</b>	<b>0</b>	<b>269 967</b>	<b>280 766</b>	<b>291 997</b>	<b>303 677</b>	<b>1 146 407</b>



**OBJET : Habitat - Opération du Centre Ancien de Trets - Conclusion d'un contrat de concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires**

Vote sur le rapport

Inscrits	144
Votants	135
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	135
Majorité absolue	68
Pour	135
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

**Eta(en)t présent(s) et ont voté contre :**

Néant

**Eta(en)t excusé(s) et ont voté contre :**

Néant

**Eta(en)t présent(s) et se sont abstenus :**

Néant

**Eta(en)t excusé(s) et se sont abstenus :**

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Communauté adopte à l'unanimité le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil présents

Maryse JOISSAINE MASINI



15 OCT. 2013