

Accusé de réception en préfecture  
013-241300276-20131205-2013\_B532-DE  
Date de télétransmission : 10/12/2013  
Date de réception préfecture : 10/12/2013



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



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 5 DECEMBRE 2013  
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

**2013\_B532**

**OBJET : Zones d'activités - ZAC communautaire de la Burlière à Trets - Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires - Avenant n°1 - Extension du périmètre de la concession**

Le 5 décembre 2013, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle des fêtes de Puyricard (Aix-en-Provence), sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 29 novembre 2013, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales

**Etaient Présents :**

JOISSAINS-MASINI Maryse, président - AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes-Mirabeau - BARRET Guy, vice-président, Coudoux - BOYER Michel, vice-président, Simiane-Collongue - BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - BUCKI Jacques, vice-président, Lambesc - BURLE Christian, vice-président, Peynier - CHARDON Robert, vice-président, Venelles - CHARRIN Philippe, vice-président, Vauvenargues - CHORRO Jean, vice-président, Aix-en-Provence - CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet - DELOCHE Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - DI CARO Sylvaine, membre du bureau, Aix-en-Provence - DUFOUR Jean-Pierre, vice-président, Saint-Estève-Janson - DUPERREY Lucien, vice-président, Saint-Antonin-sur-Bayon - GARÇON Jacques, membre du bureau, Aix-en-Provence - GERACI Gérard, vice-président, Aix-en-Provence - GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat - GROSSI Jean-Christophe, membre du bureau, Aix-en-Provence - JOUVE Mireille, vice-président, Meyrargues - LAFON Henri, membre du bureau, Pertuis - LAGIER Robert, vice-président, Meyreuil - LARNAUDIE Patricia, membre du bureau, Aix-en-Provence - LEGIER Michel, vice-président, Le Tholonet - LOUIT Christian, vice-président, Aix-en-Provence - MANCEL Joël, vice-président, Beaucueil - MARTIN Régis, vice-président, Saint-Marc-Jaumegarde - MARTIN Richard, vice-président, Cabriès - MONDOLONI Jean-Claude, membre du bureau, Vitrolles - MORBELLI Pascale, membre du bureau, Vitrolles - PELLENC Roger, vice-président, Pertuis - PERRIN Jean-Claude, vice-président, Bouc-Bel-Air - PERRIN Jean-Marc, membre du bureau, Aix-en-Provence - PIN Jacky, vice-président, Rognes - RIVET-JOLIN Catherine, vice-président, Aix-en-Provence - SANGLINE Bruno, membre du bureau, Bouc-Bel-Air - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre, membre du bureau, Aix-en-Provence - SLISSA Monique, membre du bureau, Les Pennes-Mirabeau - SUSINI Jules, vice-président, Aix-en-Provence - TAULAN Francis, membre du bureau, Aix-en-Provence

**Excusé(e)s avec pouvoir :**

BRUNET Danièle, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc - CIOT Jean-David, vice-président, Le Puy-Sainte-Réparate, donne pouvoir à BOYER Michel - DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles, donne pouvoir à CRISTIANI Georges - FILIPPI Claude, vice-président, Ventabren, donne pouvoir à BURLE Christian - GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles, donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude - GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à LOUIT Christian - GUINIERI Frédéric, vice-président, Puylobier, donne pouvoir à BUCKI Jacques - JOISSAINS Sophie, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à JOISSAINS-MASINI Maryse - PAOLI Stéphane, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à SUSINI Jules - PIERRON Liliane, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à GERACI Gérard

**Excusé(e)s :**

ALBERT Guy, vice-président, Jouques - BENNOUR Dahbia, membre du bureau, Aix-en-Provence - BOULAN Michel, vice-président, Châteauneuf-le-Rouge - BUCCI Dominique, vice-président, Les Pennes-Mirabeau - CANAL Jean-Louis, vice-président, Rousset - FERAUD Jean-Claude, vice-président, Trets - FOUQUET Robert, membre du bureau, Aix-en-Provence - LONG Danielle, vice-président, Peyrolles-en-Provence - PIZOT Roger, vice-président, Saint-Paul-lez-Durance - VILLEVIEILLE Robert, vice-président, La Roque d'Anthéron

**Monsieur Roger PELLENC** donne lecture du rapport ci-joint.

**BUREAU DU 5 DECEMBRE 2013**

Rapporteur : Roger PELLENC

**Thématique : Développement économique et emploi – Zones d'activités**

**Objet : ZAC communautaire de la Burlière à Trets - Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires - Avenant n°1 - Extension du périmètre de la concession**  
**Décision du Bureau**

Mes Chers Collègues,

La réalisation de la première tranche de la ZAC de la Burlière à Trets a été concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires par décision du Bureau communautaire du 29 septembre 2010. Il s'agit aujourd'hui de modifier le traité de concession entre la CPA et la SPLA par avenant afin d'étendre le périmètre de concession à la totalité de la ZAC, et ce conformément aux dispositions de l'article L300-5 du Code de l'urbanisme.

**Exposé des motifs :**

La ZAC de la Burlière a été créée en juin 2009 sur un périmètre de 23 ha. La réalisation de la première tranche de la ZAC a été concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires en octobre 2010 (cf. plan ci-joint).

L'évolution de la demande d'implantations d'entreprises sur la Burlière a été très nette ces dernières années, notamment pour les surfaces commerciales. Ainsi, il est proposé d'étendre le périmètre concédé à la totalité de la ZAC.

Les objectifs du projet défini dans le dossier de création, demeurent inchangés. Il s'agit d'accueillir des activités artisanales et industrielles de PME/PMI, notamment celles situées en centre ville et qui pourraient ainsi se délocaliser sur des terrains plus adaptés de zone d'activités. L'autre objectif est de proposer des terrains pour de l'activité commerciale en continuité du lotissement existant de la Burlière afin de conforter le tissu commercial de la commune, conformément aux préconisations du projet de Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT de la CPA.

Enfin, la réalisation du projet global permettra d'éviter des solutions provisoires en matière hydraulique qui, compte tenu de la topographie des lieux, étaient complexes à mettre en œuvre.

Ainsi, il est proposé de confier la réalisation de l'ensemble de la ZAC de la Burlière à la SPLA Pays d'Aix Territoires, en modifiant le traité de concession par voie d'avenant.

Les principales modifications concernent :

1) l'extension de la durée de la concession d'aménagement. Elle est rallongée de 5 années, portant la durée totale du contrat à 15 ans, soit jusqu'en 2025.

2) Le nouveau bilan d'opération. Il a été établi sur l'ensemble du périmètre de la ZAC. Par rapport au dernier CRAC voté, le total du bilan passe de 8.85 millions d'€ HT à 14.46 millions d'€ HT.

En dépenses : les principaux postes qui ont évolué sont ceux des travaux et honoraires (+4.02 millions d'€HT).

En recettes : les recettes de cessions de terrains ont augmenté de 4.4 millions d'euros HT. Le reste de l'augmentation des dépenses non compensées par les recettes est pris en charge par la participation de la CPA qui passe de 1.430 millions d'€HT à 2.4 millions d'€HT.

Ce nouveau bilan est annexé à l'avenant ci-joint.

3) Ainsi, l'article 28 concernant le financement de l'opération est modifié. La participation de la CPA à l'opération est maintenant constituée par :

- L'apport en nature par le concédant des terrains dont il est propriétaire pour un montant total de 935.387 €. Il s'agit de la parcelle cadastrée CH73 pour le montant de son acquisition, 230 120 €, à laquelle s'ajoute la parcelle CH64 en cours d'acquisition pour un montant de 705 267 € ;

- L'apport en numéraire qui s'élevait initialement à 1 200 000 € et augmenté à 1 464 732 €.

4) La rémunération du concessionnaire est modifiée pour tenir compte de l'augmentation du volume de travail sur la conduite générale et le suivi technique de l'opération et de celle de la durée de la concession. Par ailleurs, dans le traité de concession en vigueur, il était prévu une part variable de rémunération liée aux recettes de cession qui augmente également. Ainsi, la rémunération de la SPLA Pays d'Aix Territoires passe de 563.207 € sur 10 ans à 961.741 € sur 15 ans. L'article 33 est modifié en conséquence.

Pour finir, et conformément à l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme les missions confiées au concessionnaire pour la réalisation de la ZAC restent identiques :

- s'assurer la maîtrise foncière, y compris par le biais de la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- finaliser et élaborer tous les dossiers réglementaires et les autorisations ou déclarations administratives nécessaires à l'opération sur la totalité du périmètre et, notamment, l'intégration du règlement de l'opération dans le PLU ;
- réaliser des ouvrages et équipements prévus au programme des équipements publics de la ZAC dès lors qu'il sera approuvé par la CPA, y compris la remise des équipements à leur gestionnaire respectif ;
- commercialiser les lots ;
- assurer la gestion administrative, financière et comptable de l'opération.

## Visas :

VU l'exposé des motifs,

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

VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L300-5 ;

VU la délibération n°2009-A106 du Conseil Communautaire du 26 juin 2009 créant la ZAC de la Burlière à Trets et approuvant le bilan de la concertation ;

VU la délibération n°2010-B432 du Bureau communautaire du 29 septembre 2010 concédant la réalisation de la première tranche de ZAC de la Burlière à Trets à la SPLA ;

VU le Traité de concession entre la CPA et la SPLA Pays d'Aix Territoires pour la réalisation de la ZAC de la Burlière à Trets notifié le 22 octobre 2010 ;

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

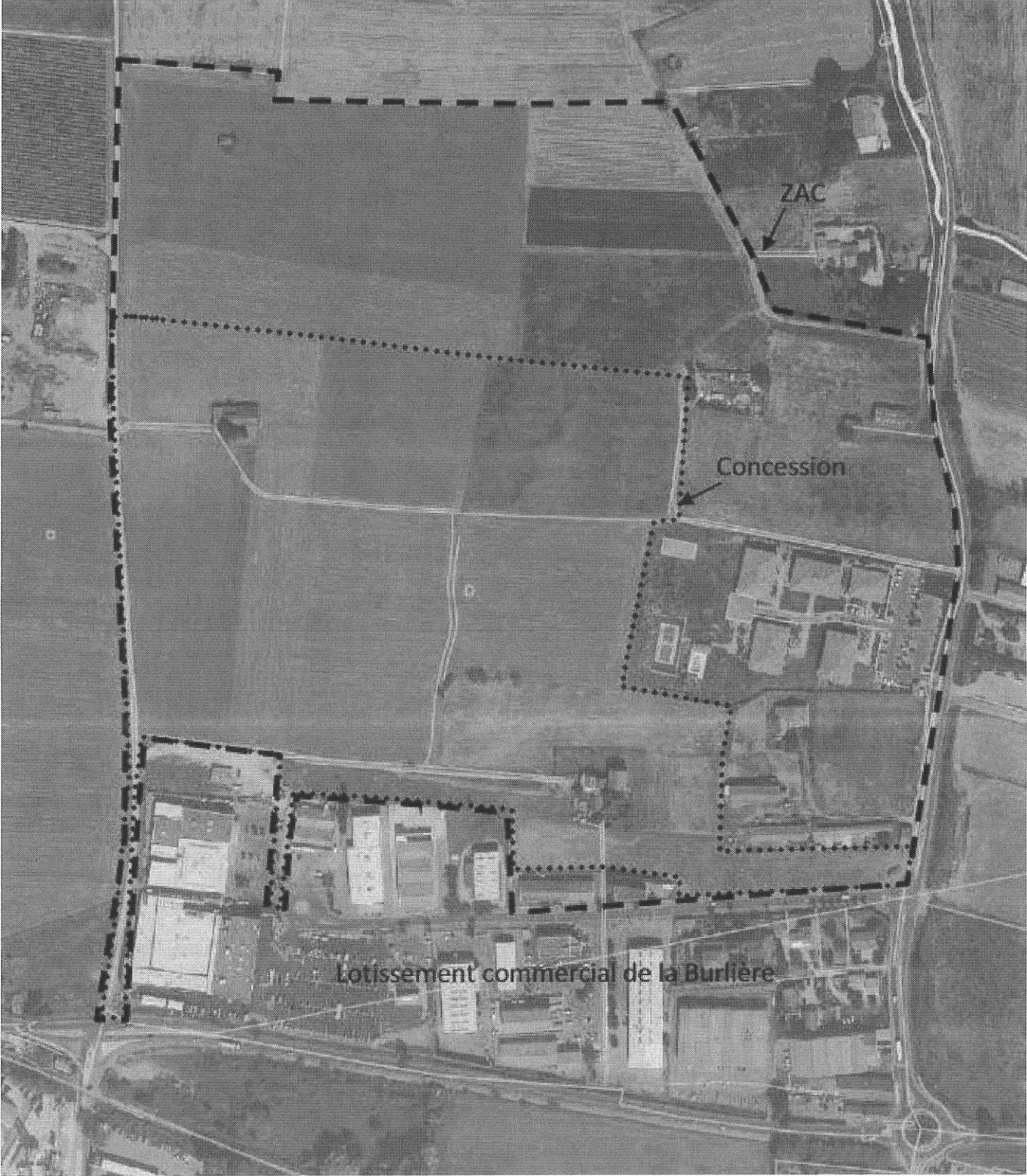
VU l'avis de la commission Développement Economique du 13 novembre 2013.

## Dispositif :

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

- **APPROUVER** l'avenant n°1 à la concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC de la Burlière à Trets à conclure entre la C.P.A. et la SPLA Pays d'Aix Territoires ci-annexé ;
- **AUTORISER** le Président ou son représentant à signer l'avenant n°1 ainsi que tout document se rapportant à cette affaire ;

# ZAC DE LA BURLIERE





Direction Générale Adjointe

Prospective et Aménagement

Direction des Opérations d'Aménagement

**AVENANT N° 1 A LA  
CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA  
REALISATION DE LA ZAC DE LA  
BURLIERE A TRETS  
(Art. L. 300-4 et ss  
du Code de l'Urbanisme)**

Communauté du Pays d'Aix

Délibération du bureau communautaire n°            en date du .....

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

le: .....

notifiée par la Communauté du Pays d'Aix

à la Société le : .....

**CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA REALISATION  
DE LA ZAC DE LA BURLIÈRE A 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 « la Communauté du Pays d'Aix » ou « le concédant»

**ET D'AUTRE PART :**

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

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

## SOMMAIRE :

TITRE 1ER.....	7
DISPOSITIONS GENERALES .....	7
ARTICLE 1er - OBJET DE LA PRESENTE CONCESSION .....	7
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
ARTICLE 6 - OPERATIONS NON PREVUES DANS LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT .....	16
<i>L'article 7 est modifié comme suit :</i> .....	17
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 COMPLEMENTAIRES.....	23
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) .....	24
ARTICLE 18 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS PAR LE CONCESSIONNAIRE .....	24
ARTICLE 19 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION .....	24
ARTICLE 20 - ACHEVEMENT ET RECEPTION DES OUVRAGES .....	25
ARTICLE 21 – GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT.....	26
ARTICLE 22 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES .....	26
ARTICLE 23 - INDEMNITES AUX TIERS.....	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.....	30

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 - FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT.....	32
ARTICLE 29 – COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS.....	35
ARTICLE 30 - BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE.....	36
Le bilan financier prévisionnel global des activités objet de la présente concession fait apparaître l'état, d'une part des engagements réalisés en dépenses et en recettes et, d'autre part des estimations des recettes et dépenses restant à réaliser, estimées en fonction des conditions économiques de l'année en cours et échéances dans le temps.	36
ARTICLE 31 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES ET PLAN DE TRESORERIE.....	36
ARTICLE 32 - BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS.....	37
ARTICLE 33 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE.....	37
TITRE VII.....	39
DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES.....	39
RELATIVES A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION.....	39
ARTICLE 34 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION.....	39
ARTICLE 35 - CAS DE RESILIATION ; DECHEANCE ; RESILIATION POUR CAUSE EXTERIEURE AUX PARTIES, SANS FAUTE DE LA SPLA ET EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE DE LA SOCIETE ; RACHAT.....	39
35-1. Résiliation simple.....	39
35-2. Résiliation pour faute.....	40
35-3. Résiliation en cas de mise en liquidation judiciaire de la société.....	41
35-4. Rachat.....	41
ARTICLE 36 - CONSEQUENCES JURIDIQUES POUR L'AVENIR DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	42
ARTICLE 37 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	43
37.1 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement :.....	44
37.2 Opérations de liquidation.....	45
37.3 Modalités de règlement.....	45
ARTICLE 38 - SORT DES CONTRATS CONCLUS AVEC LES TIERS.....	45
TITRE VIII.....	47
DISPOSITIONS DIVERSES.....	47
ARTICLE 39 - INTERETS MORATOIRES.....	47
ARTICLE 40 – PENALITES.....	47
ARTICLE 41 – RESPONSABILITE CONTRACTUELLE.....	48
Les règles de droit commun de la responsabilité contractuelle s'appliquent pour l'exécution de la présente concession d'aménagement. ....	48
ARTICLE 42 - PROPRIETE DES DOCUMENTS.....	48
ARTICLE 43 - MODIFICATION RELATIVE AU CONCESSIONNAIRE.....	49
ARTICLE 44 - NOTIFICATIONS.....	49
ARTICLE 45 - DOMICILIATION.....	49
ARTICLE 46 -LITIGES.....	49
PIECES ANNEXEES : A MODIFIER.....	51

## PREAMBULE

Par délibération en date du 28 septembre 2010, le Bureau de la Communauté du Pays d'Aix (CPA) a décidé, en application des dispositions des articles L. 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, de confier à la SPLA Pays d'Aix Territoires, dans le cadre d'une concession d'aménagement, la réalisation de la première tranche de l'opération d'aménagement dénommée ZAC de la Burlière dont le périmètre est situé sur le territoire de la commune de Trets, membre de la CPA. Cette opération est réalisée sous la maîtrise d'ouvrage de la SPLA « Pays d'Aix Territoires ».

Le projet d'une zone d'activités économiques à la Burlière a été déclaré d'intérêt communautaire par le Conseil de Communauté en date du 25 juin 2004.

La CPA a lancé une procédure de ZAC, a mené la concertation préalable et a réalisé le dossier de création de la ZAC et son étude d'impact. Par délibération en date du 26 juin 2009, le Conseil de Communauté a tiré le bilan de la concertation et a créé la ZAC de la Burlière. La ZAC n'est pas soumise au régime de la TLE.

Le dossier de réalisation, le programme des équipements publics, ainsi qu'un dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau ont été soumis aux autorités compétentes.

Dans le cadre de sa mission et de son périmètre d'intervention, la SPLA a lancé ses opérations de commercialisation pour les terrains disponibles sur le périmètre opérationnel.

Les premières réponses reçues confirment un intérêt important pour l'opération, d'autant que le transport potentiel de certaines entreprises tretoises actuellement installées sur d'autres secteurs se confirme.

Il est ainsi apparu utile d'analyser la possibilité que la mission de la SPLA soit étendue sur l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre de la ZAC.

Par ailleurs, la cohérence de commercialisation qui prévaut dans les opérations d'aménagement conduit à envisager que l'ensemble des activités commerciales soient

regroupées au Sud de la zone, au contact de l'existant et que les activités plus artisanales et industrielles soient situées au Nord de l'opération.

Enfin, sur la prise en compte de l'ensemble du programme des équipements publics sur le plan technique permettra d'éviter des solutions provisoires notamment en matière hydraulique qui, compte tenu de la topographie des lieux, ne sont pas aisées à prévoir et à mettre en œuvre.

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

Aussi la CPA souhaite charger la SPLA PAYS d'Aix Territoires de cette mission complémentaire à la concession qu'elle détient et exécute déjà. La SPLA étant une société « in house » de la CPA il est donc décidé à l'occasion du présent avenant de modifier le contrat de concession initial pour élargir le périmètre opérationnel et de proroger la durée de la concession initiale.

Il est par ailleurs précisé que la Collectivité de TRETTS, actionnaire de la SPLA, s'est assurée de la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme en vigueur sur le secteur concerné, ou à défaut s'engagera à mettre en œuvre les procédures nécessaires pour que ces documents d'urbanisme permettent la réalisation du projet dans les conditions prévues, et s'attachera à ce que l'opération reste compatible avec lesdits documents, le cas échéant modifiés ou révisés.

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

**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

## TITRE 1ER

### DISPOSITIONS GENERALES

*L'article 1<sup>er</sup> est modifié comme suit :*

#### **ARTICLE 1er - OBJET DE LA PRESENTE CONCESSION**

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

La ZAC s'étend sur une superficie totale de 23 hectares classée en AUE au PLU de la commune et en extension du lotissement commercial de la Burlière.

La présente convention s'applique sur toute la superficie de la ZAC.

Le site de la Burlière est au cœur de la Haute Vallée de l'Arc et s'inscrit en continuité des pôles d'activités industriels et technologiques existants dans cette vallée tels que Rousset, Peynier et Fuveau. Il bénéficie aussi du fort potentiel de développement du Var et du Pays Aubagnais et est au contact immédiat d'un bourg centre très bien doté en services et commerces.

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

Par ailleurs, la création d'une zone d'activités économiques à Trets correspond aux objectifs du projet de SCOT de la CPA. En effet, Trets connaît un taux de chômage relativement élevé par rapport aux autres communes de la CPA. Le but est donc de créer localement une offre d'emploi pour un public souvent peu mobile. De plus, développer une zone économique aux

franges du Pays d'Aix traduit une volonté de répartir la croissance sur tout le territoire communautaire et ainsi rééquilibrer les activités économiques.

Les typologies d'activités envisagées sur la ZAC de la Burlière sont donc :

- les activités implantées aujourd'hui sur l'îlot René Cassin qui fait partie de la ZAC d'habitat du centre ancien, et qui pourront se relocaliser sur la Burlière,
- les petites entreprises industrielles et de services complémentaires au tissu existant sur les zones de Rousset et de Meyreuil,
- des ensembles de locaux mixtes associant bureaux, activité ou entreposage,
- enfin, des activités commerciales afin de renforcer la vocation commerciale de la zone existante en la complétant dans sa continuité.

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

- 1) inscrire le projet dans les grandes directions du paysage, ce qui a structuré les axes viaires de la zone,
- 2) donner une grande lisibilité à l'organisation de la zone et aux parcours par un système de desserte régulier et maillé,
- 3) proposer un découpage en lots et en îlots opératoire et adaptable à la demande,
- 4) et enfin, proposer un traitement particulier plus urbain pour la partie commerciale.

L'opération s'inscrit dans un site paysager particulièrement sensible, dans le cône de vue de la Sainte Victoire, et à proximité d'activités agricoles de qualité (plantes aromatiques et médicinales de la COPAMIVAR). Le schéma d'aménagement a été construit avec le souci de rendre la zone au maximum « compatible » avec le maintien des activités agricoles voisines.

Les contraintes hydrauliques sont majeures dans ce secteur : site classé entièrement à l'intérieur de l'aléa hydrogéomorphologique , pointe Est du secteur classée en zone inondable aléa fort, proximité de la nappe phréatique, contraintes liées au SAGE de la haute vallée de l'Arc et contraintes du bassin versant en amont. Le schéma d'aménagement tient compte de ces difficultés de gestion des eaux pluviales en imposant la réalisation de systèmes de rétention étendus et de grande capacité.

Le projet a fait l'objet d'un dossier de loi sur l'eau qui a été soumis aux services de l'Etat.

L'opération est réalisable depuis le lotissement commercial existant et disposera d'un accès principal spécifique, depuis le RD6, par le chemin de la Burlière. Les lots sont desservis par les trois voies transversales est-ouest. La réalisation de chacune de ces voies permettra donc la commercialisation des lots la bordant.

L'objet de la présente concession, a pour principal objectif d'offrir des terrains d'activités aux entreprises implantées à proximité du centre-ville ce qui permettra de densifier ces espaces libérés pour y développer des logements et des équipements pour les habitants. Il s'agit notamment des entreprises de l'avenue René Cassin situées dans le projet de ZAC du centre ancien de Trets. Cette première offre de terrains permettra aussi de répondre aux demandes d'entreprises commerciales assez nombreuses dans ce secteur afin d'enrayer le phénomène de vieillissement du lotissement commercial existant.

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

Superficie totale de la ZAC	233 702 m <sup>2</sup>
Surfaces espaces publics (voirie, stationnement, rétention, aménagements paysagers, bande plantée)	51 672 m <sup>2</sup>
Surface déjà aménagée ne faisant pas l'objet d'intervention (Résidence hôtelière, anciens cochonniers)	57 000 m <sup>2</sup>
Surface cessible estimée	125 044 m <sup>2</sup>
Surface de plancher totale approximative	75 026 m <sup>2</sup>

La surface aménagée de la ZAC s'étend sur 17,67 ha et permettra de dégager environ 12.5 ha de surfaces cessibles.

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

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

- Dossier de création de la ZAC avec l'étude d'impact (annexe A1) ;
- le dossier de réalisation avec le programme des équipements publics (annexe A2 modifiée) ;
- Bilan prévisionnel global de l'opération modifié (annexe A3)
- Planning prévisionnel de l'opération modifié (annexe A4),
- Qualité environnementale dans les zones d'activités : référentiel interne à la CPA (annexe A5) ;
- Etat des propriétés foncières modifié (annexe A6) ;
- Dossier loi sur l'Eau (annexe A7 modifiée) ;
- Périmètre de l'opération modifiée (annexe A8)
- Délibérations

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

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

***L'article 2 demeure inchangé.***

## **ARTICLE 2 -MISSION DE L'AMENAGEUR**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***L'article 3 demeure inchangé.***

### **ARTICLE 3 - INTERVENTION DU CONCEDANT**

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

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

***L'article 4 demeure inchangé.***

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

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

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

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

Il mettra en place un outil de suivi de cette démarche à chaque étape de l'opération. Il fournira chaque année, avec le compte-rendu annuel, un rapport sur la qualité environnementale de l'opération. Ce bilan sera présenté en Comité technique et le cas échéant en comité de pilotage.

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

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

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

Les objectifs environnementaux, les indicateurs et les outils de suivi seront soumis, lors de leur élaboration, au comité technique et de pilotage.

***L'article 5 est modifié comme suit :***

#### **ARTICLE 5 - SUIVI DE LA CONCESSION**

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

Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix  
Direction des opérations d'aménagement  
CS 40868  
13626 Aix-en-Provence Cedex 1

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

#### **5.1. Le Comité Technique**

Il est institué un Comité technique pour l'opération objet de la présente concession en vue de permettre l'examen des dossiers relatifs à l'opération, sous l'autorité du Directeur Général

qui met en place les moyens matériels et humains nécessaires pour assurer le traitement des dossiers.

Composition du Comité Technique :

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

Attributions du Comité Technique :

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

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

Le Comité Technique pourra être réuni, à chaque étape du déroulement de l'opération confiée à la SPLA, en 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 SPLA, il est institué pour cette opération, un Comité de pilotage.

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

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

Composition du Comité de Pilotage :

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

Attributions du Comité de pilotage :

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

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

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

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

***L'article 6 demeure inchangé.***

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

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

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

Le financement des opérations particulières, faisant l'objet des alinéas 1 et 2 du présent article et la rémunération supplémentaire de la Société y afférant, sont exclus du bilan financier de l'opération objet du présent contrat et font l'objet d'une comptabilisation distincte.

***L'article 7 est modifié comme suit :***

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

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

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

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

La durée de la présente concession fait l'objet d'une prorogation de 5 ans, portant la durée de cette convention à 15 ans à compter du jour où elle est rendue exécutoire, et voit son terme repousser jusqu'au 22 octobre 2025. Elle pourra prendre fin avant ce terme en cas d'épuisement de son objet.

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

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

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

***L'article 8 demeure inchangé.***

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

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

***L'article 9 demeure inchangé.***

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

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

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

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

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

## TITRE II

### MAITRISE FONCIERE

*L'article 10 est modifié comme suit :*

#### **ARTICLE 10 - DISPOSITIONS GENERALES**

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

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

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

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

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

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

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

### ***L'article 11 demeure inchangé***

#### **ARTICLE 11 - DROITS DE PREEMPTION ET D'EXPROPRIATION**

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

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

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

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

Le concessionnaire procède à la mise en œuvre de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ; il réalise les dossiers d'enquête préalable et assure le suivi de la procédure.

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

***L'article 12 demeure inchangé***

**ARTICLE 12 – BIENS ANTERIEUREMENT ACQUIS PAR LE CONCEDANT**

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

***L'article 13 demeure inchangé***

**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**

*L'article 14 est modifié comme suit :*

#### **ARTICLE 14 - PROCEDURES LEGALES ET REGLEMENTAIRES**

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

- De proposer un règlement et un zonage pour ouvrir à l'urbanisation les terrains sur la totalité du périmètre de la ZAC en concertation avec le concédant et de participer à la modification du document d'urbanisme de la commune. Ultérieurement, il pourra proposer des adaptations du document d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération ou aux évolutions du projet ;
- De conduire la procédure Loi sur l'Eau conformément à la législation et la réglementation en vigueur, après avis des services de l'Etat, en finalisant le dossier en concertation avec les institutions compétentes, en assurant son dépôt ainsi que le suivi de la procédure ;
- De finaliser le dossier de réalisation de la ZAC avec éventuellement une première tranche opérationnelle.
- De conduire la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique le cas échéant sur décision du concédant, en préparant les 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.

***L'article 15 demeure inchangé.***

## **ARTICLE 15 - OPERATIONS TECHNIQUES COMPLEMENTAIRES**

Le concessionnaire devra également :

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

***L'article 16 est modifié comme suit :***

## **ARTICLE 16 - MODIFICATION OU REVISION DES DOCUMENTS DE PROGRAMME**

Le concessionnaire sera chargé de proposer un règlement et un zonage du document d'urbanisme sur la ZAC pour ouvrir les terrains à l'urbanisation et de participer à la modification du document d'urbanisme de la commune.

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

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

Toute modification substantielle devra être soumise pour approbation à l'instance communautaire compétente. Dans ce cas, le concessionnaire sera chargé de préparer le rapport et toutes les annexes nécessaires à une présentation en instance communautaire dans les délais fixés en concertation avec le concédant. Ces modifications pourront donner lieu à un avenant à la présente convention respectant l'équilibre initial du contrat, et soumis à l'approbation de l'instance communautaire compétente.

## TITRE IV

### REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS

*L'article 17 est modifié comme suit :*

#### **ARTICLE 17 – PHASES PREPARATOIRES (AVP, PRO)**

L'AVP et le 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.

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

*L'article 18 demeure inchangé.*

#### **ARTICLE 18 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS PAR LE CONCESSIONNAIRE**

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

*L'article 19 demeure inchangé :*

#### **ARTICLE 19 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION**

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

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

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

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

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

***L'article 20 demeure inchangé :***

**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.

***L'article 21 demeure inchangé :***

#### **ARTICLE 21 – 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.

***L'article 22 demeure inchangé :***

#### **ARTICLE 22 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES**

La remise des ouvrages est conditionnée par la remise par le concessionnaire au concédant et éventuellement aux personnes visées à l'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.

***L'article 23 demeure inchangé.***

### **ARTICLE 23 - INDEMNITES AUX TIERS**

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

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

## **TITRE V**

### **COMMERCIALISATION**

*L'article 24 demeure inchangé.*

#### **ARTICLE 24 – DISPOSITIONS GENERALES**

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

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

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

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

*L'article 25 demeure inchangé.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***L'article 26 demeure inchangé.***

**ARTICLE 26 - CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS**

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

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

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

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

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

2°) Le titre II définit les droits et obligations du concessionnaire et des bénéficiaires de la cession ou de la concession pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques,

environnementales, urbanistiques et architecturales, et les servitudes administratives imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

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

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

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

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

***L'article 27 demeure inchangé.***

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

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

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

## TITRE VI

### GESTION ADMINISTRATIVE, FINANCIERE ET COMPTABLE DE L'OPERATION

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

*L'article 28.1 demeure inchangé.*

##### **28.1. Généralités**

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

*L'article 28.2 demeure inchangé.*

##### **28.2. Subventions de tiers**

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

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

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

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

*L'article 28.3 est modifié comme suit :*

##### **28.3. Participation du concédant au coût de l'opération**

En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, le montant de la participation du concédant est constituée par :

- l'apport en nature par le concédant des terrains dont il est propriétaire, d'une superficie totale de 50 193 m<sup>2</sup>, figurant au cadastre de la commune sous les numéros CH 64 et CH 73, pour le montant total de leur acquisition, soit 935 387 €.

- un apport de numéraire total de 1 464 732 € qui sera versé de la façon suivante :

- Période 2010 / 2013, avec un montant total de 1 200 000 € versé à part égale lors des quatre premières années d'exécution de la concession. Le premier versement interviendra à la notification de la concession,
- Année 2020, avec un montant de 264 732 €,

Sauf pour le premier versement, la périodicité et le montant des versements pourront faire l'objet d'adaptation par voie d'avenant à la concession pour tenir compte de l'évolution de l'exécution de l'opération.

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

La modification de la participation financière du concédant ne pourra être envisagée qu'en cas de modification du programme ou d'autres conditions de réalisation de l'opération par le concédant ou de stricts cas d'imprévision.

#### ***L'article 28.4 demeure inchangé.***

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

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

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

#### ***L'article 28.5 demeure inchangé.***

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

***L'article 28.6 demeure inchangé.***

#### **28.6. Emprunts**

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

***L'article 28.7 demeure inchangé.***

#### **28.7. Avances**

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

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

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

***L'article 28.8 demeure inchangé.***

#### **28.8 Garanties d'emprunts**

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts, tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 31, mais à l'exclusion des relais exceptionnels de trésorerie, le concédant 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 37 ci-après.

***L'article 29 est modifié comme suit :***

## **ARTICLE 29 – COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS**

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

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

- le bilan prévisionnel actualisé défini à l'article 30 ci-après,
- le plan de trésorerie actualisé décrit à l'article 31 ci-après,
- un tableau des acquisitions et cessions foncières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé, tel que décrit à l'article 32,
- une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir, relatant l'état d'avancement des différentes missions confiées au concessionnaire et leurs conditions de mise en œuvre, les procédures nécessaires à l'opération engagées et leur état d'avancement, les incidents éventuels (contentieux...), la mise en œuvre de la démarche environnementale de l'opération,
- le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 28.7,
- le cas échéant, un tableau des subventions perçues et des subventions demandées pendant la durée de l'exercice écoulé auprès des autres personnes publiques en application de l'article 28.2, ainsi que le compte rendu d'utilisation des subventions perçues.
- un planning d'opération actualisé,

- un rapport sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique (expropriation, préemption...).

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

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

***L'article 30 demeure inchangé.***

### **ARTICLE 30 - BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE**

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

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

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

***L'article 31 demeure inchangé.***

### **ARTICLE 31 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES ET PLAN DE TRESORERIE**

Chaque année, le concessionnaire établit :

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

Ces derniers font ressortir, pour l'année à venir, les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues du

concedant et, le cas échéant, le montant de l'avance due par le concedant dans les conditions prévues à l'article 28.7 ci-avant.

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

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

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

***L'article 32 demeure inchangé.***

**ARTICLE 32 - BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS**

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

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

***L'article 33 est modifié comme suit :***

**ARTICLE 33 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE**

Le concedant n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement : conduite générale de la concession (y compris négociation foncière), suivi technique des études et travaux, commercialisation. Ces imputations destinées à couvrir le coût d'intervention de l'aménageur, sont dites «rémunérations».

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

**33.1** Pour la conduite générale et le suivi technique de l'opération, un montant forfaitaire de 877 685 €, réparti de la façon suivante :

- Période 2010/2012 avec un montant total de 109 933 €,
- Année 2013 pour 50 000 €
- Période 2014/2025 avec un montant total de 717 752 € réparti annuellement sur la durée de cette période

Cette rémunération pourra être prélevée trimestriellement.

**33.2.** Pour la commercialisation, une part variable proportionnelle calculée à raison de 0.7% du total des recettes HT liées aux cessions de terrains par le concessionnaire et de celles des participations pour la réalisation des équipements publics versées par les constructeurs n'acquérant pas leur terrain auprès du concessionnaire.

Les imputations de cette part variable de rémunération (aujourd'hui estimée à 84 056 €) se feront selon les modalités suivantes :

- Pour les recettes issues des cessions de terrains :
  - 20% à la signature de la promesse de vente.
  - 30% à l'obtention du permis de construire.
  - 50% à la signature de l'acte authentique.
- Pour les recettes issues des participations constructeurs, cette part variable de rémunération sera versée à 100 % à la signature de la convention de participation à la réalisation des équipements publics de la ZAC.

## TITRE VII

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

*L'article 34 demeure inchangé.*

#### **ARTICLE 34 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION**

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

*L'article 35 demeure inchangé.*

#### **ARTICLE 35 - CAS DE RESILIATION ; DECHEANCE ; RESILIATION POUR CAUSE EXTERIEURE AUX PARTIES, SANS FAUTE DE LA SPLA ET EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE DE LA SOCIETE ; RACHAT**

##### **35-1. Résiliation simple**

Le concédant pourra résilier la concession :

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

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

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

### **35-2. Résiliation pour faute**

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

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

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

- retard ou interruption durable ou de manière répétée de l'exécution des travaux d'aménagement au risque de compromettre les objectifs et les conditions de réalisation de l'opération ;
- manquement de manière particulièrement grave ou répétée aux obligations contractuelles, notamment aux obligations relatives à la concertation avec le concédant, à l'exercice des prérogatives foncières, aux conditions de cessions des terrains, au rendu des CRACL annuels ;
- cession de la concession ou modification dans la détention de son capital sans avoir respecté les règles propres à ces modifications, ou toute autre modification en violation des dispositions de l'article 43 des présentes,
- absence de disponibilités en temps utiles des fonds nécessaires pour assurer la mise en œuvre des missions qui lui sont confiées au titre des présentes.

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

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

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

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

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

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

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

### **35-4. Rachat**

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le concédant pourra pour un motif d'intérêt général notifier à la Société, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa

décision de racheter tout ou partie des actifs de la concession d'aménagement à leur valeur comptable et après estimation par France Domaines.

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

***L'article 36 demeure inchangé.***

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

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

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

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

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

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

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

Toutefois, par convention expresse, sur demande expresse du concédant et pour une durée limitée, le concessionnaire pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte du concédant, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de comptes distincte.

***L'article 37 demeure inchangé.***

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

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

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

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

#### **37.1.1 Solde d'exploitation :**

##### **EN PLUS**

- l'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et participations, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors TVA exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées au concédant dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du code civil).

##### **EN MOINS**

- l'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le concessionnaire pour l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration du présent contrat, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'à complet règlement par le concédant et les rémunérations du concessionnaire exigibles contractuellement.

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

#### **37.1.2 Solde des financements repris par le concédant**

##### **EN RESSOURCES**

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

- les avances consenties par le concédant,

#### EN EMPLOIS

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

#### 37.1.3 Règlement final

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

### **37.2 Opérations de liquidation**

Après l'expiration du présent contrat, le concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes. Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de biens du concessionnaire, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

### **37.3 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.

***L'article 38 demeure inchangé.***

### **ARTICLE 38 - SORT DES CONTRATS CONCLUS AVEC LES TIERS**

Pour chacun des contrats afférents à l'opération objet du présent contrat, à la demande du concédant, le concessionnaire fera obligation à chacun de ses cocontractants, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager, le cas échéant, à continuer son contrat avec le concédant,

après l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

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

## TITRE VIII

### DISPOSITIONS DIVERSES

*L'article 39 demeure inchangé.*

#### **ARTICLE 39 - INTERETS MORATOIRES**

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

*L'article 40 demeure inchangé.*

#### **ARTICLE 40 – PENALITES**

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

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

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

Tout manquement fautif aux autres obligations contractuelles de la SPLA, qui ne seraient pas le résultat d'un cas de force majeure, du fait d'un tiers ou de toute autre cause étrangère, pourra faire l'objet d'application de pénalités de retard proportionnelle à la gravité de la faute commise, dont le montant ne pourra pas excéder 15% du montant de la rémunération 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.

***L'article 41 demeure inchangé.***

#### **ARTICLE 41 – RESPONSABILITE CONTRACTUELLE**

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

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

***L'article 42 demeure inchangé.***

#### **ARTICLE 42 - 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.

*L'article 43 demeure inchangé.*

#### **ARTICLE 43 - MODIFICATION RELATIVE AU CONCESSIONNAIRE**

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

*L'article 44 demeure inchangé.*

#### **ARTICLE 44 - NOTIFICATIONS**

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

*L'article 45 demeure inchangé.*

#### **ARTICLE 45 - DOMICILIATION**

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

*L'article 46 demeure inchangé.*

#### **ARTICLE 46 -LITIGES**

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

*L'article 47 est ajouté.*

#### **ARTICLE 47 -Désignation par la SPLA et la CPA du responsable du projet**

La SPLA et la CPA 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.

Les responsables du projet se réuniront en tant que de besoin pour concourir au bon déroulement de l'opération.

Fait à \_\_\_\_\_ ,  
le \_\_\_\_\_  
en 4 exemplaires

Pour la Société

Pour la Communauté du Pays d'Aix

## **PIECES ANNEXEES : A MODIFIER**

- Dossier de création de la ZAC avec l'étude d'impact (annexe A1) ;
- le dossier de réalisation avec le programme des équipements publics (annexe A2 modifiée) ;
- Bilan prévisionnel global de l'opération modifié (annexe A3)
- Planning prévisionnel de l'opération modifié (annexe A4),
- Qualité environnementale dans les zones d'activités : référentiel interne à la CPA (annexe A5) ;
- Etat des propriétés foncières modifié (annexe A6) ;
- Dossier loi sur l'Eau (annexe A7 modifiée) ;
- Périmètre de l'opération modifiée (annexe A8)
- Délibérations

**Concession d'Aménagement pour la réalisation de la ZAC de la Burière à Trets - Avenant n° 1**  
**Annexe n°3: Bilan prévisionnel de l'Opération**

Intitulé	Dernier bilan approuvé	Réalisé au 31/12/12	Prévisionnel										Bilan Nouveau
			Année 2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020/2025			
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>138 115</b>	<b>-1 310 061</b>	<b>-510 620</b>	<b>-143 343</b>	<b>289 867</b>	<b>-2 026 129</b>	<b>-870 631</b>	<b>1 840 630</b>	<b>1 490 401</b>	<b>1 239 886</b>	<b>0</b>		
<b>DEPENSES</b>	<b>8 848 304</b>	<b>2 258 876</b>	<b>1 040 740</b>	<b>1 553 749</b>	<b>2 744 689</b>	<b>3 650 407</b>	<b>2 679 536</b>	<b>84 932</b>	<b>75 776</b>	<b>368 278</b>	<b>14 456 984</b>		
ETUDES	1 275	1 275									1 275		
ACQUISITIONS	3 333 106	2 107 634	634 078	225 487	674 861	20 000	10 000	0	0	0	3 672 060		
ACQUISITION - APPORT CPA	227 963		230 120	705 267							935 387		
TRAVAUX	4 192 000	0	100 000	354 200	1 771 226	3 175 200	2 317 056	0			7 717 682		
HONORAIRES	510 526	38 405	21 542	50 046	212 547	381 024	278 407	11 640	5 000		998 611		
FOUILLES ARCHEO			150 000								150 000		
FRAIS DIVERS	19 000	402	5 000	4 000	5 000	3 000	1 598				19 000		
PARTICIPATIONS	0	0									0		
CHARGES FINANCIERES	1 227	1 227									1 227		
REMUNERATIONS	563 207	109 933	50 000	64 749	81 055	71 183	72 475	73 292	70 776	368 278	961 741		
Reprise TVA	0	0									0		
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>8 986 419</b>	<b>948 815</b>	<b>530 120</b>	<b>1 410 406</b>	<b>3 034 556</b>	<b>1 624 278</b>	<b>1 808 906</b>	<b>1 925 562</b>	<b>1 566 178</b>	<b>1 608 165</b>	<b>14 456 984</b>		
CESSIONS TERRAINS	7 509 640	0		705 139	3 034 556	1 624 278	1 783 906	1 900 562	1 541 178	1 318 433	11 908 050		
PARTICIPATIONS	1 200 000	900 000	300 000							264 732	1 464 732		
APPORT EN NATURE CPA	227 963		230 120	705 267							935 387		
SUBVENTIONS	0	0									0		
AUTRES PROD./PART° CONSTR.	0	0					25 000	25 000	25 000	25 000	100 000		
PRODUITS FINANC.	48 816	48 815									48 815		
REMBOURSEMENTS		0									0		
Reprise TVA		0									0		
FINANCEMENT													
AMORTISSEMENTS	12 600 000	4 200 000	4 200 000	4 200 000	2 500 000	2 500 000	3 400 000						
EMPRUNTS		0											
AVANCES (REMBOURSEMENT)	12 600 000	4 200 000	4 200 000	4 200 000	2 500 000	2 500 000	3 400 000						
TRESORERIE (SORTIES)		0											
MOBILISATIONS	12 600 000	4 200 000	4 200 000	4 200 000	2 500 000	2 500 000	3 400 000						
EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)		0											
AVANCES (ENCAISSEMENT)	12 600 000	4 200 000	4 200 000	4 200 000	2 500 000	2 500 000	3 400 000						
TRESORERIE (ENTREES)		0											



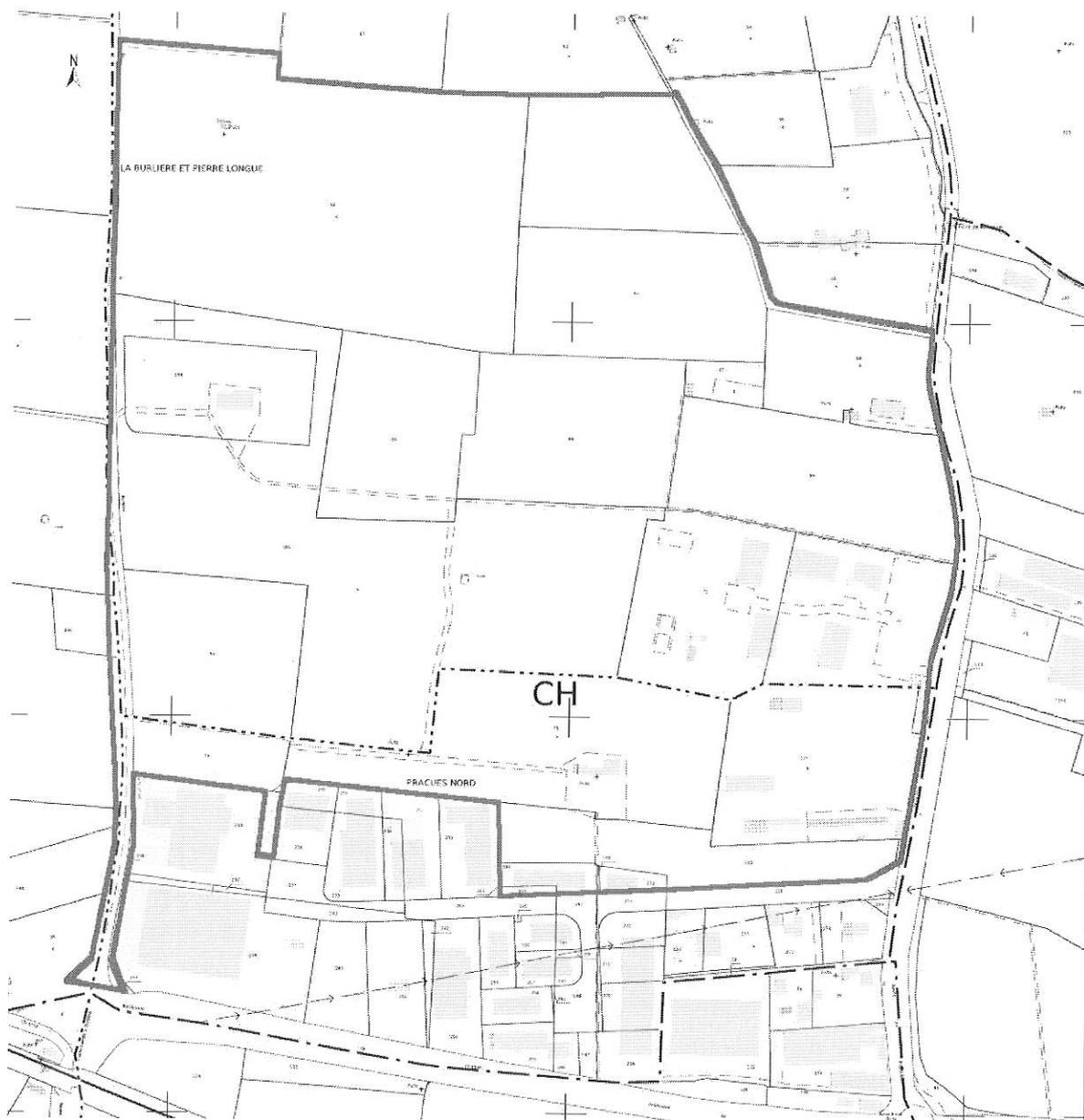
Concession d'Aménagement pour la réalisation  
de la ZAC de la Burlière à Trets - Avenant n°1

Annexe n°6 :  
Etat des propriétés foncières- Apport en nature du Concedant

Nature	Surface	Dénomination	Valeur du bien – Avis des Domaines
terrain	10 093 m2	Parcelle cadastrée section CH n°73 lieudit LA BURLIERE ET PIERRE LONG	230 120€
terrain	40 100m2 cadastre	Parcelle cadastrée section CH n°64 lieudit LA BURLIERE ET PIERRE LONG	705 267€

# Concession d'Aménagement pour la Réalisation de la ZAC de la Burlière à Trets - Avenant n°1

## Annexe n° 8 : Périmètre de l'Opération



**OBJET : Zones d'activités - ZAC communautaire de la Burlière à Trets - Concession d'aménagement avec la SPLA Pays d'Aix Territoires - Avenant n°1 - Extension du périmètre de la concession**

---

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

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

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



**09 DEC. 2013**