

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20131219-2013_A284-DE
Date de télétransmission : 23/12/2013
Date de réception préfecture : 23/12/2013



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



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 19 DECEMBRE 2013

PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2013_A284

OBJET : Politique de la ville - Concession d'aménagement pour l'opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis - Approbation de l'avenant n°2

Le 19 décembre 2013, le Conseil de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à l'espace Aixagone à Saint-Cannat, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 13 décembre 2013, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Étaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse - AGARRAT Henri - ALBERT Guy - AREZKI Alain - ARNAUD Christian - BARRET Guy - BELLUCCI Angélique - BENON Charlotte - BERENGER Patrice - BLAIS Jean-Paul - BONTHOUX Odile - BORDET André - BOULAN Michel - BOYER Michel - BRAMOULLÉ Gérard - BUCCI Dominique - BUCKI Jacques - BURLE Christian - CANAL Jean-Louis - CATELIN Mireille - CHARDON Robert - CHARRIN Philippe - CHAZEAU Maurice - CHEVALIER Eric - CHORRO Jean - CIOT Jean-David - CLAVEL Caroline - CRISTIANI Georges - DAVENNE Chantal - DELAVET Christian - DEMENGE Jean - DESCLOUX Odette - DEVAUX Pierre - DILLINGER Laurent - DUFOUR Jean-Pierre - FERAUD Pierre - FERAUD Jean-Claude - GACHON Loïc - GALLESE Alexandre - GARCIA Daniel - GARÇON Jacques - GASCUEL Jean - GERACI Gérard - GERARD Jacky - GOUIRAND Daniel - GRANIER Michel - GROSSI Jean-Christophe - GUINIERI Frédéric - HAMARD OULMI Nadira - JONES Michèle - LAFON Henri - LAGIER Robert - LECLERC Jean-François - LEGIER Michel - LHEN Hélène - LUVERA Georges - MARTIN Régis - MARTIN Richard - MAURET Jacques - MAURICE Jany - MICHEL Claude - MICHEL Marie-Claude - MOINE Anne - MORBELLI Pascale - MOYA Patrick - MUSSET Alain - NICOLAOU Jean-Claude - ORCIER Annie - PAOLI Stéphane - PATOT Gérard - PERRIN Jean-Claude - PERRIN Jean-Marc - PIN Jacky - ROUSSEL Jacques - SANGLINE Bruno - SANTAMARIA Danielle - SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - SILVESTRE Catherine - SUSINI Jules - TAULAN Francis - VALETA Marie-José - VENEL Gérard - VEYRUNES Bernard - VILLEVIEILLE Robert

Étai(en)t excusé(s) et suppléé(s) : MALLET Raymond suppléé par MAUNIER André - MOUGIN Jacques suppléé par LANFRANCO Anne

Étai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales : AGOPIAN Jacques donne pouvoir à DAVENNE Chantal - AMAROUCHE Annie donne pouvoir à HAMARD OULMI Nadira - AMIEL Michel donne pouvoir à BUCCI Dominique - BRAMI Héliot donne pouvoir à CHEVALIER Eric - BRUNET Danièle donne pouvoir à GALLESE Alexandre - CASSAN René donne pouvoir à MOYA Patrick - DAGORNE Robert donne pouvoir à PIN Jacky - DELOCHE Gérard donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe - DEVESEA Brigitte donne pouvoir à SILVESTRE Catherine - DI CARO Sylvaine donne pouvoir à GERACI Gérard - DUCATEZ-CHEVILLARD donne pouvoir à CHARRIN Philippe - FENESTRAZ Martine donne pouvoir à SUSINI Jules - GARNIER Eliane donne pouvoir à PATOT Gérard - JOISSAINS Sophie donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse - JOUVE Mireille donne pouvoir à DEMENGE Jean - LICCIA Marcel donne pouvoir à MICHEL Claude - LONG Danielle donne pouvoir à MARTIN Régis - MANCEL Joël donne pouvoir à CRISTIANI Georges - MERGER Reine donne pouvoir à DILLINGER Laurent - MONDOLONI Jean-Claude donne pouvoir à MORBELLI Pascale - OLLIVIER Arlette donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre - PELLENC Roger donne pouvoir à LAFON Henri - PIERRON Liliane donne pouvoir à SANTAMARIA Danielle - RENAUDIN Michel donne pouvoir à DESCLOUX Odette - ROVARINO Isabelle donne pouvoir à AREZKI Alain - SLISSA Monique donne pouvoir à GARCIA Daniel - TERME Françoise donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard - TONIN Victor donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc - TRAN PHUNG CAU Catherine donne pouvoir à AGARRAT Henri

Étai(en)t excusé(es) sans pouvoir : BARBAT-BLANC Odile - BAUTZMANN Marcel - BENNOUR Dabha - BERNARD Christine - BOUTILLOT Guy - CONTE Marie-Ange - CURINIER Erick - DE PERETTI François-Xavier - DECARA Yannick - DUPERREY Lucien - FILIPPI Claude - FOUQUET Robert - GOURNES Jean-Pascal - GUEZ Daniel - GUINDE André - LARNAUDIE Patricia - LOUIT Christian - MATAS Henri - MEDVEDOWSKY Alexandre - MOHAMMEDI Amaria - NELIAS Mireille - PIZOT Roger - PORTE Henri-Michel - POTIE François - RIVET-JOLIN Catherine - RIVORY Olivia - ROUARD Alain - ROUGIER Jacques - TRINQUIER Noëlle

Secrétaire de séance : Stéphane PAOLI

Monsieur Bruno SANGLINE donne lecture du rapport ci-joint.

07_2_02

CONSEIL DU 19 DECEMBRE 2013

Rapporteur : Bruno SANGLINE

Thématique : Politique de la Ville

Objet : Concession d'aménagement pour l'opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis – Approbation de l'avenant n°2

Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

La Communauté du Pays d'Aix a délibéré le 10 décembre 2010 pour approuver la concession d'aménagement pour l'opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis confiée à la SPLA Pays d'Aix Territoires et devant s'achever le 31 décembre 2014.

L'état d'avancement de la concession est satisfaisant au terme de sa 3^{ème} année, le processus de revalorisation du cœur historique est bien engagé et recueille l'adhésion des habitants. Fin 2013 est prévu le démarrage des travaux de réalisation du Pôle Culturel, équipement de rayonnement intercommunal qui va constituer un élément moteur dans la dynamique de revalorisation du centre de Pertuis.

Afin de soutenir cette dynamique de requalification urbaine, il est nécessaire d'élargir le périmètre d'intervention en englobant le secteur du Pôle culturel, de développer le programme opérationnel, en intégrant les îlots et les espaces publics restés en marge du processus de réhabilitation, de proroger la durée de la concession pour permettre la réalisation complète du programme d'aménagement, de porter la participation d'équilibre de la CPA à 9 753 100 € pour les années 2014 à 2020 soit une participation de 1 393 300 € par an.

Ainsi, il est vous est proposé d'intégrer ces modifications au contrat de concession actuel dans le cadre de l'avenant n°2.

Exposé des motifs :

Par délibération en date du 10 décembre 2010, le Conseil de Communauté a décidé, en application des dispositions des articles L. 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, de confier à la SPLA Pays d'Aix Territoires, dans le cadre d'une concession d'aménagement, la réalisation de l'opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis dont le périmètre est situé sur le territoire de la commune de Pertuis.

Un des enjeux de l'opération d'aménagement du centre ancien en cours, qui devrait s'achever en fin 2014, est de parvenir à la revalorisation du secteur historique. Cette revalorisation passe par la réhabilitation des îlots concentrant des immeubles dégradés et le traitement d'espaces publics avec un programme resserré comprenant la Place Mirabeau et les rues Danton et Colbert ainsi que la piétonisation.

L'état d'avancement de l'opération en fin 2013 permet de vérifier que la requalification des îlots dégradés est un objectif atteignable, avec des investisseurs prêts à acquérir et restaurer les immeubles, des propriétaires privés qui adhèrent à l'OPAH et à l'action façades. De plus la réalisation de la médiathèque, équipement culturel de rayonnement inter communal engagée en fin 2013, jouera un rôle important dans la dynamique de revalorisation du centre ancien.

C'est pourquoi afin de soutenir cette dynamique de requalification urbaine, il est nécessaire d'élargir le périmètre d'intervention en englobant le secteur du Pôle culturel, de développer le programme opérationnel, en intégrant les îlots et les espaces publics restés en marge du processus de réhabilitation et de proroger la durée de la concession pour permettre la réalisation complète du programme d'aménagement.

Ainsi il est vous est proposé de modifier le contrat de concession actuel dans le cadre de l'avenant n°2 ci-joint pour :

- Elargir le périmètre d'intervention (carte ci-joint)
- Proroger la durée de la concession au 31 décembre 2020
- Renforcer le programme opérationnel (ci-joint)
- Porter la participation d'équilibre de la CPA à 9 753 100 € pour les années 2014 à 2020 soit une participation annuelle de 1 393 300 €.

Pour permettre la réalisation de ces nouveaux objectifs, l'avenant n°2 modifie les articles 1, 6, 18, 19, 20, 21, 24, 27 et 32 du contrat de concession.

L'article 1 portant sur l'objet de la concession, actualise le programme de l'opération, qui est le suivant :

- Le traitement des îlots Ange, Vinolly, Escourts qui font l'objet de trois programmes de logements réhabilités ou reconstruits représentant au total 67 logements.
- Le suivi de la procédure de DUP travaux pour l'îlot de la Reine Jeanne, représentant une vingtaine de logements.
- La mise en œuvre des études et la réalisation des programmes de restructuration des deux îlots Durance/d'Astion et Murette.
- L'aménagement d'espaces publics en lien avec la recomposition des îlots cités précédemment : aménagement de l'esplanade des Escourts avec restauration des remparts, de la place d'Astion - rue Durance et de la place Murette.
- La piétonisation de la Vieille ville intra muros
- L'aménagement du passage public Galante/Ange.
- L'aménagement de la butte du Barry : dégagement et restauration des remparts, création d'un parking en pied de butte équipé d'un ascenseur.
- Le traitement des rues Danton, Colbert et François Morel, ainsi que la place Mirabeau et des Barres, en lien avec la piétonisation du cœur de ville.
- L'aménagement de la place Garcin et de l'impasse Henri Silvy, en lien avec la création du pôle culturel.
- L'aménagement de la place Granier en prolongement de la réfection du cours de la République (travaux en cours) et de la place Jean Jaurès (travaux réalisés).

L'article 6 modifie la durée de la concession et porte son achèvement au 31 décembre 2020

Les articles 18 à 21 concernent l'exécution des travaux et les modalités de remise des ouvrages à la collectivité commune de Pertuis, notamment les espaces publics réalisés.

L'article 24 concerne les modalités de cession et prévoit que pour promouvoir la création d'offres de logements à prix maîtrisé en accession ou en location, il est décidé que dans les îlots identifiés à l'article 1(objet de la concession), les immeubles bâtis ou non bâtis seront cédés à un prix spécifique calculé en fonction de l'équilibre financier de l'opération de logements à réaliser.

L'article 27.3 concernant la participation de la CPA au coût de l'opération est modifié comme suit :

27.3 Participation du concédant au coût de l'opération

En raison de la modification du programme de l'opération, la participation du concédant à l'opération est modifiée.

En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est porté à 14 630 228 euros , dont :

- 3 599 382 euros représentant la valeur de l'apport par le concédant des immeubles non bâtis et immeubles bâtis dont il est propriétaire au terme de l'opération précédente, d'une superficie totale de 5900 m², référencés dans l'acte notarié , constatant l'apport du concédant, en date du 16 juin 2011.
- 11 030 846 euros (non taxable à la TVA), au titre de la participation financière d'équilibre à l'opération.

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

- Année 2011 : 846 000 €
- Années 2012 à 2013 : 215 873 € par an
- Années 2014 à 2020: versement de 1 393 300 euros par an.
- Le versement de la participation de l'année 2014, soit 1 393 300 euros, interviendra dès la notification du présent avenant à la convention.
- Les versements suivants seront effectués après approbation du CRAC de l'année n-1, par l'assemblée délibérante du concédant au cours de l'année n.

Le montant global de 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 32 concernant la rémunération du concessionnaire, est modifié pour intégrer une seule rémunération forfaitaire s'élevant à 2 996 140 € actualisation et répartie annuellement sur la durée de la concession. Cette rémunération comprend la conduite générale de l'opération ainsi que la maîtrise d'ouvrage des travaux d'aménagements d'espaces publics, de parkings et ou d'équipements publics ; les articles 32.1 et 32.2 sont supprimés.

Bilan global prévisionnel et actualisé de l'opération (2011-2020)

Au vu des modifications de périmètre et de programme, le bilan global prévisionnel de la concession d'aménagement s'élève 19 986 089 € en dépenses et en recettes et se décompose comme suit :

TOTAL DES DEPENSES HT :	19 986 089 €
Dont :	6 170 634 €
Acquisitions et frais liés	
Travaux	8 014 719 €
Honoraires	2 436 750 €
Rémunération de l'aménageur	2 996 140 €

TOTAL DES RECETTES HT :	19 986 089 €
Dont :	4 050 545 €
Cessions	
Participations de la Communauté :	14 630 228 €
Subventions	1 167 144 €

AVEC POUR L'ANNEE 2014

TOTAL DES DEPENSES HT :	1 741 697 €
Dont :	
- Acquisitions et frais liés	237 568 €
- Travaux	883 460 €
- Rémunérations	279 479 €
TOTAL DES RECETTES HT :	2 670 400 €
Dont :	
- Cessions	1 165 100 €
- Participation CPA équilibre	1 393 300 €
- Subventions	100 000 €

La subvention prévisionnelle d'équilibre de la CPA pour l'année 2014, s'élève à 1 393 300 € et sera inscrite au budget 2014 et versée à la SPLA après approbation du présent avenant et du budget 2014.

Au delà de ces principes, il est précisé que le versement de la participation de la C.P.A. pourra être étalé de façon différente en fonction des disponibilités budgétaires annuelles de la CPA.

Visas :

VU l'exposé des motifs,

VU le Code général des collectivités territoriales;

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses article L.300-4 et suivants et L.300-5-II;

VU la délibération n°2003-A055 du Conseil communautaire du 28 mars 2003 déclarant le principe de l'intérêt communautaire pour les actions habitat de la politique de la ville sur son territoire ;

VU la délibération n°2007-A252 du Conseil communautaire du 20 juin 2007 déclarant d'intérêt communautaire les objectifs habitat du contrat urbain de cohésion sociale de Pertuis ;

VU la délibération n°2010-A194 du Conseil communautaire du 10 décembre 2010 déclarant d'intérêt communautaire la convention de concession d'aménagement relative à la rénovation du cœur de ville de Pertuis ;

VU la délibération n°2011-B056 du Bureau communautaire du 8 mars 2011 adoptant l'avenant n°1 à la concession et le principe de la participation en nature par apport du stock foncier à l'opération centre ancien de Pertuis ;

VU la délibération n°2011-B132 du Bureau communautaire du 1^{er} avril 2011 actant le transfert du stock foncier de la précédente opération au profit de la nouvelle concession ;

VU la délibération n°2012-A122 du Conseil communautaire du 12 juillet 2012 approuvant le CRAC 2011 de la concession d'aménagement relative à la rénovation du cœur de ville de Pertuis ;

VU la délibération n°2013-A133 du Conseil communautaire du 18 juillet 2013 approuvant le CRAC 2012 de la concession d'aménagement relative à la rénovation du cœur de ville de Pertuis ;

VU l'avis du Bureau communautaire du 5 décembre 2013 ;

Dispositif :

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

- **APPROUVER** la participation prévisionnelle de la C.P.A. d'un montant de 1 393 300 € auprès de la SPLA Pays d'Aix Territoires ;
- **APPROUVER** les termes de l'avenant n°2 à la concession d'aménagement du cœur de Ville de Pertuis, annexé au présent rapport ;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer l'avenant n°2 ;
- **DIRE** que cette dépense sera prélevée sur le budget 2014, ligne 11659, 824_20421, qui présente les crédits nécessaires.

AVENANT N° 2

A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT Pour l'opération de rénovation Du cœur de Ville de Pertuis (Art. L. 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Communauté du Pays d'Aix

Délibération du Conseil de Communauté 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 :

AVENANT N° 2

**A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR L'OPERATION DE RENOVATION
DU COEUR DE VILLE DE PERTUIS**

ENTRE :

- 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 »,

D'UNE PART,

ET :

- 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 BRAMOULLÉ.

Ci-après dénommée « la SPLA » ou « le concessionnaire »,

D'AUTRE PART,

SOMMAIRE

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

TITRE VI	30
GESTION ADMINISTRATIVE, FINANCIERE ET COMPTABLE DE L'OPERATION ..	30
ARTICLE 27 - FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT	30
ARTICLE 28 – COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS	32
ARTICLE 29- BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE	33
ARTICLE 30 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES ET PLAN DE TRESORERIE.....	34
ARTICLE 31 - BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS	34
ARTICLE 32 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE	35
TITRE VII	36
DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES.....	36
RELATIVES A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION.....	36
ARTICLE 33 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION	36
ARTICLE 34 - CAS DE RESILIATION ; DECHEANCE ; RESILIATION POUR CAUSE EXTERIEURE AUX PARTIES, SANS FAUTE DE LA SPLA ET EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE DE LA SOCIETE ; RACHAT.....	36
34-1. Résiliation simple	36
34-2. Résiliation pour faute.....	37
34-3. Résiliation en cas de mise en liquidation judiciaire de la société.....	38
34-4. Rachat.....	38
ARTICLE 35 - CONSEQUENCES JURIDIQUES POUR L'AVENIR DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT	39
ARTICLE 36 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT	40
36.1 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement :	40
36.2 Opérations de liquidation	41
36.3 Modalités de règlement.....	42
ARTICLE 37 - SORT DES CONTRATS CONCLUS AVEC LES TIERS.....	42
TITRE VIII	43
DISPOSITIONS DIVERSES.....	43
ARTICLE 38 - INTERETS MORATOIRES.....	43
ARTICLE 39 – PENALITES.....	43
ARTICLE 40 – RESPONSABILITE CONTRACTUELLE	44
ARTICLE 41 - PROPRIETE DES DOCUMENTS	44
ARTICLE 42 - MODIFICATION RELATIVE AU CONCESSIONNAIRE	45
ARTICLE 43 - NOTIFICATIONS.....	45
ARTICLE 44 - DOMICILIATION.....	45
ARTICLE 45 -LITIGES	46
PIECES ANNEXEES	47

PREAMBULE

Par délibération du 10 décembre 2010, le conseil de communauté a décidé de confier à la SPLA Pays d'Aix Territoires l'opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis.

Le programme de l'opération, d'une durée de 4 ans, portait essentiellement sur le traitement de trois îlots les plus dégradés du secteur intra muros, un programme resserré de requalification de l'espace public avec l'aménagement de la place Mirabeau, des rues Danton et Colbert et la piétonisation du cœur de ville.

L'état d'avancement satisfaisant de l'opération, au terme de sa 3^{ème} année, ainsi que le bon fonctionnement de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en cours montrent que le processus de revalorisation du cœur historique est bien engagé et recueille l'adhésion des habitants et des propriétaires du parc privé de ce quartier.

La réalisation du pôle culturel, équipement de rayonnement inter communal, situé dans le centre ancien, engagée en fin d'année 2013, constitue également un élément moteur du processus de revitalisation du centre.

Afin de soutenir cette dynamique de requalification urbaine, il convient d'élargir le périmètre opérationnel en englobant le secteur du pôle culturel, de développer le programme d'aménagement de l'espace public, de traiter, en totalité, les îlots restés en marge du processus de réhabilitation et pour ce faire, de mettre en œuvre, dès janvier 2014, un programme opérationnel plus important, concernant un périmètre étendu et d'une durée prorogée permettant la réalisation complète du projet d'aménagement.

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 PERTUIS, 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 SUIVIT :

TITRE 1ER
DISPOSITIONS GENERALES

L'article 1^{er} 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 l'opération d'aménagement dénommée « opération de rénovation du cœur de ville » de la Commune de PERTUIS. Elle est passée sous le régime des articles L.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'opération est située dans le secteur vieille ville, selon un périmètre joint en annexe 4 et autorise une surface utile de 10 000 m² sous forme d'immeubles à rénover ou d'îlots à restructurer.

Les priorités de l'opération sont d'une part de réaliser l'aménagement de certains îlots de la vieille ville pour lesquels la maîtrise foncière a été menée dans le cadre de l'opération précédente, à savoir les îlots de l'Ange, Vinoly, Canorgues, des Escourts, Durance/d'Astion, Murette et d'autre part, de poursuivre l'effort de requalification de l'espace public.

Le parti, en la matière, est la prise en compte de deux axes qui traversent le secteur intra muros avec :

- La mise en valeur de l'axe majeur existant cours de la République/Place Mirabeau/Place St Pierre.
- La structuration d'un nouvel axe entre le futur pôle culturel / Rue de l'ange et la Place St Pierre, récemment aménagée.

Le programme de l'opération est le suivant :

- Le traitement des îlots Ange, Vinolly, Escourts qui font l'objet de trois programmes de logements réhabilités ou reconstruits représentant au total 67 logements.
- Le suivi de la procédure de DUP travaux pour l'îlot de la Reine Jeanne, représentant une vingtaine de logements.
- La mise en œuvre des études et la réalisation des programmes de restructuration des deux îlots Durance/d'Astion et Murette.

- L'aménagement d'espaces publics en lien avec la recomposition des îlots cités précédemment : Aménagement de l'esplanade des Escourts avec restauration des remparts, de la place d'Astion - rue Durance et de la place Murette.
- La piétonisation de la Vieille ville intra muros
- L'aménagement du passage public Galante/Angé.
- L'aménagement de la butte du Barry : dégagement et restauration des remparts, création d'un parking en pied de butte équipé d'un ascenseur.
- Le traitement des rues Danton, Colbert et François Morel, ainsi que la place Mirabeau et des Barres, en lien avec la piétonisation du cœur de ville.
- L'aménagement de la place Garcin et de l'impasse Henri Silvy, en lien avec la création du pôle culturel.
- L'aménagement de la place Granier en prolongement de la réfection du cours de la République (travaux en cours) et de la place Jean Jaurés (travaux réalisés).

Ainsi, le programme global prévisionnel se décline de la façon suivante :

➤ Superficie totale de l'opération	
Dont :	33 000 m ²
➤ Surfaces espaces publics, voirie, stationnement, aménagements paysagers...	23 000 m ²
➤ Surface cessible estimée	10 000 m ²

Les conditions de mise en œuvre sont précisées dans les documents joints en annexe de la présente concession :

- Bilan prévisionnel global de l'opération (annexe A1).
- Planning prévisionnel du programme de l'opération (annexe A2).
- Etat des propriétés foncières (annexe A3).
- Périmètre de l'opération (annexe A4).
- Cahier des charges de cession et de location des immeubles (annexe A5 inchangée).
- 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 inclus dans le périmètre opérationnel et nécessaires à la

cohérence de l'opération et à la réalisation du programme de la présente concession, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption. Il procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

L'aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier ou à rénover à l'intérieur du périmètre.

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 inclus dans le périmètre opérationnel et 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. et mobiliser les financements appropriés.

- 2.7 Mettre en place et animer les instances de suivi de la concession décrites à l'article 4.
- 2.8 Proposer, préparer, assurer la mise en œuvre de tous contrats et conventions avec des tiers publics ou privés nécessaires à la réalisation de l'opération et plus particulièrement assurer la reprise des contrats et conventions passés par la SEMEPA dans le cadre de l'opération précédente, expirant au-delà du 31/12/2010, afin d'éviter tous dysfonctionnements vis-à-vis des tiers.
- 2.9 D'une façon générale, assurer la réalisation de l'ensemble des études, tâches de gestion et de coordination indispensables pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tous temps une complète information du concédant sur le déroulement de l'opération ainsi qu'auprès des élus et des services concernés de la Ville de PERTUIS.

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 4, 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 - 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 de l'Habitat et de la Politique de la Ville
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.

Le concessionnaire est ainsi chargé de mettre en place et d'animer ces deux instances spécifiques à l'opération

4.1. 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 est chargé d'assurer le suivi de la mission dans son ensemble, vérifier le respect des grandes orientations du programme.

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.

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 se réunira selon la périodicité qu'il décidera lui-même de fixer .Il pourra être réuni autant que de besoin, à chaque étape du déroulement de l'opération confiée à la SPLA.

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

4.2. 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 autant que de besoin. Il 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 de la Communauté du Pays d'Aix,
- Le Maire de la Commune de PERTUIS,
- L'élu délégué au sein de la Commune de PERTUIS,
- Le Directeur Général des Services de la Communauté du Pays d'Aix,
- Le Conseiller du Président de la SPLA.

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

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 fera état de l'avancement du dossier, identifiera les difficultés éventuelles et évoquera les modalités prévisionnelles des réalisations à venir.

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

L'article 5 demeure inchangé.

ARTICLE 5 - 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 6 est modifié comme suit :

ARTICLE 6 - DATE D'EFFET - DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT - PROROGATION - RENOUVELLEMENT - MODIFICATION DE LA CONVENTION

6.1 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 convention est prorogée jusqu'au 31 décembre 2020. Sa durée est donc de 10 ans à compter de la notification du présent avenant. Elle pourra prendre fin avant ce terme en cas d'épuisement de son objet.

6.2 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 qui deviendra exécutoire après approbation de l'assemblée délibérante du concédant.

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

6.4 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 7 demeure inchangé.

ARTICLE 7 - 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 8 demeure inchangé.

ARTICLE 8 - CHOIX DES HOMMES DE L'ART : TECHNICIENS ET SPECIALISTES - SUIVI URBANISTIQUE DE L'OPERATION

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

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

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

TITRE II MAITRISE FONCIERE

L'article 9 demeure inchangé.

ARTICLE 9 - 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 l'opération, ainsi que ceux, situés en dehors de ce périmètre, mais nécessaires à la réalisation des ouvrages inclus dans le périmètre de l'opération d'aménagement considérée ;
- gérer et entretenir les biens acquis : les céder, les louer ou les concéder, mettre en état le sol, le cas échéant.
- libérer les immeubles de leurs occupants dans le respect de la réglementation en vigueur et en concertation avec le concédant, assurer le cas échéant le réemploi des bâtiments occupés ;
- démolir le cas échéant les bâtiments existants.

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

L'acquisition ou 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 31 du Titre VI de la présente concession.

Le concessionnaire informe systématiquement la CPA des négociations foncières en cours et de tout projet d'acquisition ou de prise à bail 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 10 demeure inchangé.

ARTICLE 10 - 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 l'opération et toute autre emprise nécessaire à la réalisation de l'opération objet du présent contrat et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

Le droit d'expropriation pourra être exercé de même dans les limites de la déclaration d'utilité publique qui aura été 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 31 du Titre VI de la présente concession.

L'article 11 demeure inchangé.

ARTICLE 11 – BIENS ANTERIEUREMENT ACQUIS PAR LE CONCEDANT

Les terrains et immeubles bâtis ou non bâtis, acquis antérieurement par le concédant à l'amiable, en vertu du droit de préemption ou d'expropriation ont fait l'objet d'une cession au concessionnaire en début de la présente concession. Les conditions de cette cession ont été approuvées par l'assemblée délibérante du concédant en date du 1^{er} avril 2011, prévoyant que pour répondre aux objectifs d'intérêt général de l'opération, les biens étaient cédés au concessionnaire au coût d'achat majoré des frais exposés par la collectivité concédante.

L'avenant n°2 actualise l'annexe A3 « Etat des propriétés foncières » au 20 octobre 2013 et détaille d'une part, les biens cédés par le concédant au concessionnaire ci-avant évoqués et non encore revendus et d'autre part, les biens postérieurement acquis par le concessionnaire dans le cadre de la présente concession.

L'article 12 demeure inchangé.

ARTICLE 12 - ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

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

L'article 13 demeure inchangé.

ARTICLE 13 - PROCEDURES LEGALES ET REGLEMENTAIRES

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

- De contribuer aux procédures d'urbanisme notamment en participant à l'élaboration des règles relatives à la constructibilité des sols, en proposant des adaptations du document d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération ou aux évolutions du projet ;
- 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 14 demeure inchangé.

ARTICLE 14 - OPERATIONS TECHNIQUES COMPLEMENTAIRES

Le concessionnaire devra également :

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

- Conduire le cas échéant la mise en sécurité et l'entretien des immeubles bâtis, la mise en état des sols et toute intervention concourant à la conservation des immeubles bâtis et la constructibilité des sols.

L'article 15 demeure inchangé.

ARTICLE 15- MODIFICATION OU REVISION DES DOCUMENTS DE PROGRAMME

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

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

Toute modification 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 16 demeure inchangé.

ARTICLE 16 – 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.

L'AVP et Le PRO devront être transmis au concédant au moins 15 jours avant leur présentation en Comité technique. Le concédant formulera ses remarques au cours de la réunion de présentation.

Le concessionnaire devra faire valider le PRO par les services gestionnaires des voiries et réseaux et par les services du concédant. Ces derniers auront 15 jours 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.

Les projets de DCE seront tenus à disposition du concédant au moins un mois avant la date prévisionnelle de lancement de la publicité.

L'article 17 demeure inchangé.

ARTICLE 17 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS PAR LE CONCESSIONNAIRE

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

L'article 18 est modifié comme suit :

ARTICLE 18 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION et MISE A DISPOSITION DU TERRAIN ET DES OUVRAGES

Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements de l'opération. Ces ouvrages sont destinés à être remis au concédant, à la commune, 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.

Les ouvrages sont mis à disposition de l'établissement public dès réception des travaux notifiée aux entreprises et à condition que la SPLA ait assuré toutes les obligations qui lui incombent pour permettre une mise en service immédiate des ouvrages.

Si l'établissement public demande une mise à disposition partielle, celle-ci vaut réception pour la partie d'ouvrage concernée.

Toutefois, si du fait de la SPLA, la mise à disposition ne pouvait intervenir dans le délai fixé pour l'exécution de la présente convention, l'établissement public se réserve le droit d'occuper l'ouvrage. Il devient alors responsable de la garde de l'ouvrage ou de la partie qu'il occupe.

Dans ce cas, il appartient à la SPLA de prendre les dispositions nécessaires vis-à-vis des entreprises dans le cadre, notamment, des articles 41-8 et 43 du Cahier des Clauses Administratives Générales applicables aux marchés publics de travaux. La SPLA reste tenue à ses obligations en matière de réception et de mise à disposition.

Toute mise à disposition ou occupation anticipée d'ouvrage doit faire l'objet d'un constat contradictoire de l'état des lieux, consigné dans un procès-verbal signé de l'établissement public et de la SPLA. Ce constat doit, notamment, faire mention des réserves de réception levées ou restant à lever à la date du constat.

La mise à disposition de l'ouvrage transfère la garde et l'entretien de l'ouvrage correspondant à l'établissement public.

Entrent dans la mission de la SPLA la levée des réserves de réception et, sous réserve des dispositions de la présente convention, la mise en jeu éventuelle des garanties légales et contractuelles ; l'établissement public doit lui laisser toutes facilités pour assurer ses obligations. Toutefois, en cas de litige au titre des garanties biennales ou décennales, toute action contentieuse reste la seule compétence de l'établissement public. La SPLA ne peut être tenue pour responsable des difficultés qui résulteraient d'une mauvaise utilisation de l'ouvrage remis ou d'un défaut d'entretien.

Sauf dans le cas prévu au troisième alinéa ci-dessus, la mise à disposition intervient à la demande de la SPLA. Dès lors qu'une demande a été présentée, le constat contradictoire doit intervenir dans le délai de 1 (un) mois maximum dès réception de la demande par l'établissement public.

La mise à disposition prend effet 1 (un) jour après la date du constat contradictoire.

A compter de la date de mise à disposition, l'établissement public fera son affaire personnelle de l'entretien, des contrôles de maintenance des ouvrages et équipements et, en cas de besoin, de la souscription de polices d'assurance multirisques.

L'article 19 est modifié comme suit :

ARTICLE 19 - ACHEVEMENT ET RECEPTION DES OUVRAGES

La SPLA est tenue d'obtenir l'avis préalable de l'établissement public avant de prendre la décision de réception de l'ouvrage. En conséquence, les réceptions d'ouvrages seront organisées par la SPLA selon les modalités suivantes.

Avant les opérations préalables à la réception prévue à l'article 41.1 du Cahier des Clauses Administratives Générales applicables aux marchés publics de travaux (approuvé par arrêté du 8

septembre 2009), la SPLA organisera les visites des ouvrages à réceptionner auxquelles participeront l'établissement public, la SPLA et le maître d'œuvre chargé du suivi du chantier. Ces visites donneront lieu à l'établissement des comptes-rendus qui reprendront les observations présentées par l'établissement public et qu'il entend voir réglées avant d'accepter la réception. La SPLA s'assurera, ensuite, de la bonne mise en œuvre des points notés lors des opérations préalables à la réception.

La SPLA transmettra ses propositions à l'établissement public en ce qui concerne la décision de réception. L'établissement public fera connaître son avis à la SPLA dans les 8 jours suivant la réception de ses propositions. Le défaut d'avis de l'établissement public dans ce délai vaudra avis favorable tacite sur les propositions de la SPLA.

La SPLA établira, ensuite, l'avis de réception (ou de refus) et la notifiera à l'entreprise. Copie en sera notifiée à l'établissement public.

La réception emporte transfert à l'établissement public de la garde des ouvrages. La SPLA en sera libérée dans les conditions fixées à l'article 13 de la présente convention.

Dans le cas où la SPLA proposerait à l'établissement public une réception avec réserves souhaitées par le maître d'œuvre, l'établissement public participera à la visite de levée de ces réserves. Le procès-verbal constatant la levée des réserves sera établi par la SPLA et notifié à l'établissement public. La SPLA notifiera la décision de levée des réserves aux entreprises.

Dans l'éventualité où les entreprises ne se conformeraient pas aux modalités de levée des réserves notifiées par le procès-verbal de réception, et que la SPLA se verrait dans l'obligation de faire appliquer les dispositions de l'article 41 du CCAG-Travaux, elle en informerait immédiatement l'établissement public et prendrait en charge les procédures nécessaires à l'exécution des travaux ***selon l'article 41.6 du CCAG, et ce, jusqu'à leur réception.***

L'article 20 est modifié comme suit :

ARTICLE 20 – GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT

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

L'article 21 est modifié comme suit :

ARTICLE 21 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES

La remise des ouvrages est conditionnée par la remise par le concessionnaire au concédant et éventuellement aux personnes visées à l'alinéa précédent, de la totalité des plans de récolement des ouvrages, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation et particulièrement le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage. Ces documents seront remis en deux exemplaires papier au concédant et une version informatique (format dwg pour les plans).

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

L'article 22 est inchangé.

ARTICLE 22 - INDEMNITES AUX TIERS

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

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

TITRE V COMMERCIALISATION

L'article 23 est inchangé.

ARTICLE 23 – DISPOSITIONS GENERALES

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

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 4.

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 24 est modifié comme suit :

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

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par le concessionnaire, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit du concédant, soit de la commune, 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 immeubles bâtis ou non bâtis ou des terrains aménagés sont déterminés au regard du prix des biens fixé dans le bilan global de l'opération et des objectifs économiques de la zone.

Pour promouvoir la création d'offres de logements en accession et locatifs à prix maîtrisé, il est décidé que, dans les îlots identifiés à l'article 1, les immeubles bâtis ou non bâtis seront cédés à un prix spécifique calculé en fonction de l'équilibre financier de l'opération de logements à réaliser, de sorte à assurer le redéploiement de l'offre de logements sur PERTUIS (cf. annexe 3 « État des propriétés foncières »)

La définition des prix de cession et leur modification seront en conséquence débattues au sein des instances de suivi de la concession prévues à l'article 4 (comité de pilotage).

A titre indicatif, les prix plafonds prévisionnels de cession seraient les suivants :

- Ilot de l'ange : 301 600 €
- Ilot Vinoly : 350 000 €
- Ilot des Escourts : 21 500 €
- Ilot Durance : 491 000 €
- Ilot d'Astion : 396 550 €
- Ilot Murette : 300 000 €

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 d'immeubles potentiels. A ce titre, il enregistre les demandes, assure leur présentation en comité technique, leur traitement et leur suivi.

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

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 31 de la présente concession.

L'article 25 demeure inchangé.

ARTICLE 25 - CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES IMMEUBLES

Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges de cession ou de location des immeubles, annexé à la présente convention qui reste inchangé (annexe 5).

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 concessions, 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 26 demeure inchangé.

ARTICLE 26 - SORT DES IMMEUBLES NON VENDUS OU CONSTRUITS A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

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

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

TITRE VI
GESTION ADMINISTRATIVE, FINANCIERE ET COMPTABLE DE L'OPERATION

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

27.1 Généralités

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

27.2 Subventions de tiers

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

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

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 27.3 est modifié comme suit :

27.3 Participation du concédant au coût de l'opération

En raison de la modification du programme de l'opération, la participation du concédant à l'opération est modifiée.

En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est porté à 14 630 228 euros , dont :

- 3 599 382 euros représentant la valeur de l'apport par le concédant des immeubles non bâtis et immeubles bâtis dont il est propriétaire au terme de l'opération précédente, d'une superficie totale de 5900 m², référencés dans l'acte notarié , constatant l'apport du concédant, en date du 16 juin 2011.

- 11 030 846 euros (non taxable à la TVA), au titre de la participation financière d'équilibre à l'opération.

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

- Année 2011 : 846 000 €
- Années 2012 à 2013 : 215 873 € par an
- Années 2014 à 2020: versement de 1 393 300 euros par an.
- Le versement de la participation de l'année 2014, soit 1 393 300 euros, interviendra dès la notification du présent avenant à la convention.
- Les versements suivants seront effectués après approbation du CRAC de l'année n-1, par l'assemblée délibérante du concédant au cours de l'année n.

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

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

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

27.5 Emprunts

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

27.6 Avances

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

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

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

27.7 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 30 que le concessionnaire n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, le concédant inscrit à son budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

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

L'article 28 demeure inchangé.

ARTICLE 28 – COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS

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

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

- le bilan prévisionnel actualisé défini à l'article 29 ci-après,
- le plan de trésorerie actualisé décrit à l'article 30 ci-après,

- un tableau des acquisitions et cessions foncières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé, tel que décrit à l'article 31,
- une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir, relatant l'état d'avancement des différentes missions confiées au concessionnaire et leurs conditions de mise en œuvre, les procédures nécessaires à l'opération engagées et leur état d'avancement, les incidents éventuels (contentieux...),
- le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 27.6,
- le cas échéant, un tableau des subventions perçues et des subventions demandées pendant la durée de l'exercice écoulé auprès des autres personnes publiques en application de l'article 27.2, ainsi que le compte rendu d'utilisation des subventions perçues,
- un planning d'opération actualisé,
- 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 29 demeure inchangé.

ARTICLE 29- BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE

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

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

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

L'article 30 demeure inchangé.

ARTICLE 30 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES ET PLAN DE TRESORERIE

Chaque année, le concessionnaire établit :

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

Ces derniers font ressortir, pour l'année à venir, les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues du concédant et, le cas échéant, le montant de l'avance due par le concédant dans les conditions prévues à l'article 27.6 ci avant.

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

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

Ils sont également présentés dans le compte rendu financier annuel défini ci avant à l'article 28.

L'article 31 demeure inchangé.

ARTICLE 31 - BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS

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

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

L'article 32 est modifié comme suit :

ARTICLE 32 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

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

Pour la conduite générale de l'opération, la réalisation des études, le suivi des travaux et la commercialisation, un montant forfaitaire prévisionnel avec actualisation de 2 996 140 euros sera réparti annuellement sur la durée de la concession. Cette « rémunération » fera l'objet d'un prélèvement par le concessionnaire.

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

L'article 33 demeure inchangé.

ARTICLE 33 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION

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

L'article 34 demeure inchangé.

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

34-1. Résiliation simple

Le concédant pourra résilier la concession :

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

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

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

34-2. Résiliation pour faute

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

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

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

- retard ou interruption durable ou de manière répétée de l'exécution des travaux d'aménagement au risque de compromettre les objectifs et les conditions de réalisation de l'opération ;
- manquement de manière particulièrement grave ou répétée aux obligations contractuelles, notamment aux obligations relatives à la concertation avec le concédant, à l'exercice des prérogatives foncières, aux conditions de cessions des terrains, au rendu des CRACL annuels ;
- cession de la concession ou modification dans la détention de son capital sans avoir respecté les règles propres à ces modifications, ou toute autre modification en violation des dispositions de l'article 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 indemnisations, présenter préalablement à toute action judiciaire, auprès de l'organe compétent du concessionnaire une réclamation.

34-3. Résiliation en cas de mise en liquidation judiciaire de la société

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

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

34-4. Rachat

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

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

L'article 35 demeure inchangé.

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

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

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

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

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

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

L'article 36 demeure inchangé.

ARTICLE 36 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

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

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

36.1.1 Solde d'exploitation

↳ EN PLUS :

- l'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et participations, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors TVA exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à

l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées au concédant dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du code civil).

↳ **EN MOINS :**

- l'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le concessionnaire pour l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration du présent contrat, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'à complet règlement par le concédant et les rémunérations du concessionnaire exigibles contractuellement.
- La TVA dont est éventuellement redevable le concessionnaire au titre de cette opération de transfert et d'arrêté de comptes.

36.1.2 Solde des financements repris par le concédant

↳ **EN RESSOURCES :**

- le capital reçu, à la date d'expiration du présent contrat, sur tous les emprunts,
- les avances consenties par le concédant.

↳ **EN EMPLOIS :**

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

36.1.3 Règlement final

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

36.2 Opérations de liquidation

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

36.3 Modalités de règlement

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

L'article 37 demeure inchangé.

ARTICLE 37 - SORT DES CONTRATS CONCLUS AVEC LES TIERS

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

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

**TITRE VIII
DISPOSITIONS DIVERSES**

L'article 38 demeure inchangé.

ARTICLE 38 - INTERETS MORATOIRES

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

L'article 39 demeure inchangé.

ARTICLE 39 – PENALITES

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

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

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

Tout manquement fautif aux autres obligations contractuelles de la SPLA, qui ne seraient pas le résultat d'un cas de force majeure, du fait d'un tiers ou de toute autre cause étrangère, pourra faire l'objet d'application de pénalités de retard proportionnelle à la gravité de la faute commise, dont le montant ne pourra pas excéder 15% du montant de la rémunération 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 40 demeure inchangé.

ARTICLE 40 – RESPONSABILITE CONTRACTUELLE

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

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

L'article 41 demeure inchangé.

ARTICLE 41 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

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

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

L'article 42 demeure inchangé.

ARTICLE 42 - MODIFICATION RELATIVE AU CONCESSIONNAIRE

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

L'article 43 demeure inchangé.

ARTICLE 43 - NOTIFICATIONS

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

L'article 44 demeure inchangé.

ARTICLE 44 - DOMICILIATION

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

L'article 45 demeure inchangé.

ARTICLE 45 -LITIGES

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

Fait à Aix-en-Provence,

Le

En 4 exemplaires

Pour la Communauté du Pays d'Aix

Pour la SPLA Pays d'Aix Territoires,

Le Président Directeur Général,
Gérard BRAMOULLÉ

PIECES ANNEXEES

- Bilan prévisionnel global de l'opération modifié (ANNEXE A1)
- Calendrier prévisionnel des réalisations modifié (ANNEXE A2),
- Etat des propriétés foncières, de leur prix de revient et de leur prix de cession prévisionnel (ANNEXE A3),
- Périmètre de l'opération modifié (ANNEXE A4)
- Cahier des charges de cession et de location des immeubles reste inchangé (ANNEXE A5)
- Délibérations

AVENANT N° 2 - ANNEXE A1
BILAN PREVISIONNEL GLOBAL DE L'OPERATION
concession d'aménagement "rénovation du coeur de ville de Pertuis"

Ligne	Intitulé	Bilan Approuvé	Réalisé Total	2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		Bilan		
				Oct-Dec	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau
	RESULTAT D'EXPLOITATION		-40 150	-10 261	928 703	1 741	461 065	-169 908	181 716	192 475	1 677	2 532	1 505	0								
	DEPENSES	10 165 400	5 562 086	174 124	697	836	650	195	430	075	19 986 088											
1	ETUDES	98 500	32 500	1 000	17 500	35 000	17 500														103 500	
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	5 414 704	4 343 715	42 000	237 568	259 379	226 756	244 736	276 480	540 000	6 170 634											
						1 850	1 389															
3	TRAVAUX	2 393 365	38 471	8 184	883 460	925	077	808 702	821 100	500	8 014 719											
4	HONORAIRES	586 520	352 819	42 724	295 045	390 574	318 426	232 423	238 204	317 451	2 436 750											
5	FRAIS DIVERS	468 193	89 224	13 195	28 145	64 101	27 651	14 186	11 040	9 488	260 380											
6	PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS																					
7	CHARGES FINANCIERES	40 465	465		500	500	500	500	500	500	3 965											
8	REMUNERATIONS	1 163 653	704 892	67 021	279 479	291 357	303 740	316 648	330 106	344 136	2 996 140											
9	Reprise TVA																					
	RECETTES	10 165 400	5 521 937	163 863	2 670	2 430	2 113	1 798	1 869	1 850	19 986 089											
					400	771	742	911	905	640												
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	4 620 182	565 000	160 000	100	887 550	445 279	244 736	276 480	306 400	4 050 545											
2	PARTICIPATIONS	5 093 002	4 877 128		1 393	1 393	1 393	1 393	1 393	1 393	14 630 228											
					300	300	300	300	300	300												
3	SUBVENTIONS	360 825			100 000	137 921	263 163	148 875	193 625	150 940	1 167 144											
4	AUTRES PRODUITS	41 835	30 253	3 863	12 000	12 000	12 000	12 000	6 500		88 616											
5	PRODUITS FINANCIERS	49 556	49 556								49 556											
	FINANCEMENT		1 600 000	-1 600 000																		

AVENANT N° 2 - ANNEXE A1
BILAN PREVISIONNEL GLOBAL DE L'OPERATION
concession d'aménagement "rénovation du coeur de ville de Pertuis"

Ligne	Intitulé	Bilan		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		Bilan		
		Approuvé	Réalisé Total	Oct-Dec	Année	Nouveau																
	AMORTISSEMENTS	7 600 000	3 800 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	13 000 000	13 000 000	
1	EMPRUNTS (REMBOURSEMENT)																					
2	AVANCES (REMBOURSEMENT)	7 600 000	3 800 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	13 000 000	13 000 000	
	MOBILISATIONS	7 600 000	5 400 000																		13 000 000	13 000 000
1	EMPRUNTS (ENCAISSEMENTS)																					
2	AVANCES (ENCAISSEMENTS)	7 600 000	5 400 000			1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	13 000 000	13 000 000
	TRESORERIE			-51 054	877 649	416 584	416 584	416 584	416 584	416 584	416 584	416 584	416 584	416 584	416 584	416 584	416 584	416 584	416 584	416 584	0	0
	TVA sur dépense	618 943	95 522	10 890	241 025	452 070	452 070	452 070	452 070	452 070	452 070	452 070	452 070	452 070	452 070	452 070	452 070	452 070	452 070	452 070	2 215 138	2 215 138
	TVA sur recette	24	24																		24	24
	TVA sur financement		57 621																		57 621	57 621
	TVA période			-10 890	-241 025	-452 070	-452 070	-452 070	-452 070	-452 070	-452 070	-452 070	-452 070	-452 070	-452 070	-452 070	-452 070	-452 070	-452 070	-452 070	-2 119 615	-2 119 615
	TVA déclarée (CA3)			-48 768	-241 025	-452 070	-452 070	-452 070	-452 070	-452 070	-452 070	-452 070	-452 070	-452 070	-452 070	-452 070	-452 070	-452 070	-452 070	-452 070	-2 157 493	-2 157 493
	Dépenses TTC	10 784 343	5 657 608	185 014	722 400	906 771	906 771	906 771	906 771	906 771	906 771	906 771	906 771	906 771	906 771	906 771	906 771	906 771	906 771	906 771	22 201 226	22 201 226
	Recettes TTC	10 165 424	5 521 960	163 863	400 771	771 771	771 771	771 771	771 771	771 771	771 771	771 771	771 771	771 771	771 771	771 771	771 771	771 771	771 771	771 771	19 986 112	19 986 112
	Amortissements	7 600 000	3 800 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000	13 000 000	13 000 000
	Mobilisations	7 600 000	5 457 621																		13 057 621	13 057 621
	Clients		10 763 708	215 873																	10 979 581	10 979 581
	Fournisseurs		9 419 200	39 051																	9 458 251	9 458 251
	TRESORERIE PERIODE	-618 919	1 344 508	562	928 703	-461 065	-461 065	-461 065	-461 065	-461 065	-461 065	-461 065	-461 065	-461 065	-461 065	-461 065	-461 065	-461 065	-461 065	-461 065	60 568	60 568
	TRESORERIE CUMUL			-51 054	877 649	416 584	416 584	416 584	416 584	416 584	416 584	416 584	416 584	416 584	416 584	416 584	416 584	416 584	416 584	416 584	0	0

AVENANT N°2 - ANNEXE A2

CALENDRIER PREVISIONNEL DES REALISATIONS

2014

- Etude de faisabilité : Ilots Durance / d'Astion
- Acquisition :
 - 78 rue Durance (îlot Astion)
 - 12 rue Saint Jacques (îlot Astion)
 - Transfert de trois bâtiments communaux à l'euro symbolique :
 - 65 rue Durance (« CARABET »)
 - 88 rue Durance (transfo EDF)
 - 77/87 rue Durance (« BALKANS »)
- Etude / Travaux :
 - Piétonisation
 - Création d'un passage public – rue Galante / impasse de l'Ange
 - Mise en valeur des remparts des Escourts
 - Butte du Barry
- Commercialisation* :
 - immeuble 53 rue Notre Dame
 - immeuble 86 rue notre Dame
 - îlot des Escourts à Nouveau Logis Provençal
 - îlot de l'Ange
 - îlot Vinolly
 - revente de l'immeuble 44 place Saint Pierre à la ville de Pertuis

2015 :

- Etude de faisabilité :
 - aménagement de la place de la Diane intégrant l'îlot Murette
- Acquisition :
 - 83 rue notre Dame (2^{ème} partie),
 - 42/46 rue Durance (2^{ème} partie),
- Etude / Travaux :
 - Butte du Barry (suite)
 - Rue François Morel / place des Barres
 - Esplanade des Escourts
- Commercialisation* :
 - Ilots Durance / d'Astion

* Vente avec programme de travaux mentionnant dans l'acte notarié une clause résolutoire d'annulation si non respect des travaux

2016

- Acquisition :
 - 36 rue Murette (auto-école à reloger)
 - 57 rue de la tour (local commercial MPM à reloger)
 - Transfert de l'immeuble communal à l'euro symbolique :
 - Place Murette (police municipale)
- Etude / Travaux :
 - Rue Durance / place d'Astion
 - Place Mirabeau / rues Danton et Colbert
- Commercialisation*
 - 83 rue notre Dame
 - 42/46 rue Durance

2017

- Acquisitions :
 - BP 11 (ancienne station essence derrière la salle des fêtes)
- Etude / Travaux :
 - Place Mirabeau / rues Danton et Colbert (suite)
- Commercialisation*
 - Revente de la BP 11 à la ville de Pertuis

2018

- Acquisitions :
 - BP 10 (immeuble attenant à la salle des fêtes)
- Etude / Travaux :
 - Place Garcin
- Commercialisation* :
 - Revente de la BP 10 à la ville de Pertuis

2019

- Etude / Travaux :
 - Parc Granier
 - îlot Murette
- Commercialisation*
 - Ilot Murette

2020

- Etude / Travaux :
 - Place et rue Murette

* Vente avec programme de travaux mentionnant dans l'acte notarié une clause résolutoire d'annulation si non respect des travaux

Nature	surface	dénomination	valeur du bien
--------	---------	--------------	----------------

ILOT DE L'ANGE			
immeuble entier R + 3 (*)	92 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 199 situé 30 rue de l'Ange	153 002,07 €
immeuble entier R + 3 (*)	124 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 196/674 situé 46/56 rue de l'Ange	231 067,57 €
immeuble entier R + 3 (*)	88 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n° 197/635/673 situées 40 rue de l'Ange	102 516,11 €
immeuble entier R + 2 (*)	42 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 191 et BV n°699 vol 100 située rue de l'Ange	3 060,43 €
immeuble entier R + 3 (*)	22 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n°192 située 70 rue de l'Ange	10 633,55 €
immeuble entier R + 2 (*)	21 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 193 située 66 rue de l'Ange	9 276,73 €
immeuble R + 3 lot de copropriété n°2 (*)	344 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 194 (lot 1) située 60 rue de l'Ange	6 108,13 €
ruines (*)	19 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 697 située rue de l'Ange	63 780,80 €
ruines (*)	48 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 207 située rue de l'Ange	
immeuble entier R + 4 (**)	50 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 636 située 38 rue de l'Ange	120 000,00 €

ILOT DURANCE / D'ASTION			
immeuble entier R + 3 + lot de copropriété (*)	198 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n° 440 section BV n° 348/349 (lot 1) situées 75/80 rue Durance	244 006,00 €
immeuble entier R + 3 + lots de copropriété: n°1-2-4 (*)	91 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 355 section BV 669 (lots: 1-2-4) situé 66 rue Durance	117 060,00 €
immeuble entier R + 2 + lot de copropriété: n°3 (*)	183 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n° 354/670 BV 669 (lots: 3) 70 rue Durance	225 409,52 €
immeuble entier R + 1 en ruine (*)	129 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 352 et 353 située place d'Astion	17 359,81 €
immeuble R + 1 remise en ruine (*)	48 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 344 située rue Durance	64 839,99 €
immeuble entier R + 4 (*)	49 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 346 située 6 rue Saint Jacques	104 130,89 €

(*) valeur établie lors de l'apport en nature par la CPA au profit de la S.P.L.A. dans le cadre de la concession (acte notarié du 16 juin 2011)

(**) prix d'acquisition

Nature	surface	dénomination	valeur du bien
--------	---------	--------------	----------------

ILOT MURETTE			
immeuble entier R + 2 (*)	344 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 389/390/391 vol 2 situé 54 rue Murette/ 57 rue de la Tour	316 495,10 €
immeuble entier R + 2 (*)	72 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n°393 et n°394 situées 29 rue de la tour	101 974,14 €

ILOT VINOLLY			
immeuble R + 2 lots de copropriété (*)	454 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n° 173 (lot 1) section BV n° 637/687 (lots 9-10) situées 26 rue Vinolly	219 420,37 €
immeuble entier R + 1 en ruine (*)	90 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n° 686 volume 200 et n° 638 située 22 rue des Pénitents	23 381,13 €
immeuble entier R + 3 + lots de copropriété (*)	127 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n° 173 (lot 2) section BV n° 174 située 6 rue des Pénitents	185 208,63 €
immeuble entier R + 3 + lots de copropriété (*)	391 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n° 637/687 (lots 3-4-5-7-8-12) section BV n° 686 (volume 100) situées 2 rue Vinolly	455 318,98 €
immeuble entier R + 3 + lots de copropriété (*)	359 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n° 637/687 (lot 1) section BV n°686 (volume 100) situées 2 rue Vinolly	
immeuble entier R + 3 + lots de copropriété (*)	359 ca au sol	parcelles cadastrées section BV n° 637/687 (lot 2) section BV n°686 (volume 100) situées 2 rue Vinolly	

(*) valeur établie lors de l'apport en nature par la CPA au profit de la S.P.L.A. dans le cadre de la concession (acte notarié du 16 juin 2011)

(**) prix d'acquisition

Nature	surface	dénomination	valeur du bien
--------	---------	--------------	----------------

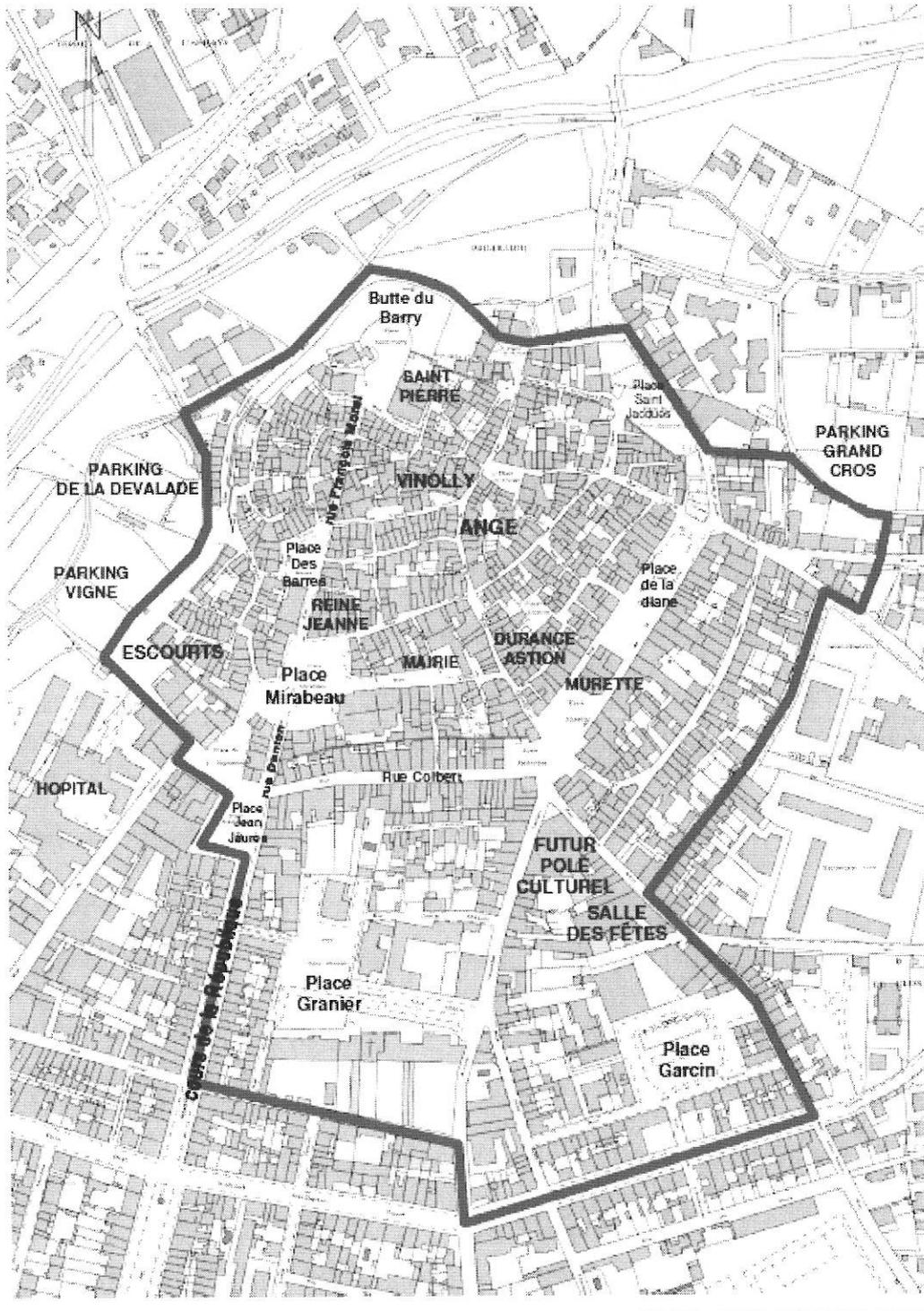
ILOT DES ESCOURTS			
immeuble entier R + 1 (*)	68 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 519 située rue des Escourts	140 440,09 €
immeuble entier remise en ruine (*)	32 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 524 située rue des Escourts	5 438,57 €
immeuble entier remise en ruine (*)	28 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 525 située rue des Escourts	
immeuble entier remise en ruine (*)	53 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 526 située rue des Escourts	
immeuble R + 1 remise en ruine (**)	34 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 528 située rue des Escourts	27 300,00 €
immeuble R + 1 remise en ruine (**)	35 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 527 située rue des Escourts	40 000,00 €

immeuble entier R + 3 (*)	136 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 363 située 42 rue Durance	73 015,83 €
immeuble entier R + 3 (*)	51 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 580 située 83 rue Notre Dame	51 902,85 €
immeuble entier R + 2 (*)	61 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 590 située 86 rue Notre Dame	99 123,41 €
immeuble entier R + 2 (*)	58 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 574 située 53 rue Notre Dame	124 775,76 €
immeubles entiers en R + 1 + lots de copropriété (**)	456 ca au sol	parcelles cadastrées section BT n°231 (lots n°2-4-5-7) section BT n°129 / 130 / 131 situées 81 rue des Pénitents 44 place Saint Pierre	295 000,00 €
immeuble entier R+1 (*)	19 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n°147 située impasse de l'Ange	143,90 €
immeuble entier rez de chaussée (*)	39 ca au sol	parcelle cadastrée section BV n° 146 située rue Galante	4 454,17 €

(*) valeur établie lors de l'apport en nature par la CPA au profit de la S.P.L.A. dans le cadre de la concession (acte notarié du 16 juin 2011)

(**) prix d'acquisition

AVENANT N°2 – ANNEXE A4 PERIMETRE D'INTERVENTION



ANNEXE 5

CAHIER DES CHARGES DE CESSION ET DE LOCATION DES IMMEUBLES

DELIBERATIONS

OBJET : Politique de la ville - Concession d'aménagement pour l'opération de rénovation du cœur de ville de Pertuis - Approbation de l'avenant n°2

Vote sur le rapport

Inscrits	144
Votants	115
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	115
Majorité absolue	58
Pour	115
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

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

Ont signé le Président et les membres du Conseil présents

Maryse JOISSAINS MASINI



23 DEC. 2013