

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20150611-2015_B235-DE
Date de télétransmission : 17/06/2015
Date de réception préfecture : 17/06/2015



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



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFECTURE DES BOUCHES-DU-RHÔNE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 11 JUIN 2015
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2015_B235

**OBJET : Aménagement du territoire - Déplacements, mobilité, transports et infrastructures - ZAC Vitrolles
CAP Horizon - Approbation d'un contrat de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires**

Le 11 juin 2015, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire au Château de Cadarache (Saint-Paul-lez-Durance), sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 5 juin 2015, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales

Etaient Présents :

JOISSAINS MASINI Maryse, président – ALBERT Guy, membre du bureau, Jouques – AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes-Mirabeau – BARRET Guy, membre du bureau, Coudoux – BOULAN Michel, membre du bureau, Châteauneuf-le-Rouge – CANAL Jean-Louis, membre du bureau, Rousset – CESARI Martine, membre du bureau, Saint-Estève-Janson – CHARDON Robert, vice-président, Venelles – CHARRIN Philippe, membre du bureau, Vauvenargues – CIOT Jean-David, membre du bureau, Le Puy-Sainte-Réparate – CORNO Jean-François, membre du bureau, Rognes – CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet – DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles – de SAINTDO Philippe, membre du bureau, Aix-en-Provence – DELAVET Christian, membre du bureau, Saint-Antonin-sur-Bayon – FABRE-AUBRESPY Hervé, vice-président, Cabriès – FERAUD Jean-Claude, vice-président, Trets – FILIPPI Claude, membre du bureau, Ventabren – FREGEAC Olivier, membre du bureau, Peyrolles-en-Provence – GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat – GROSSI Jean-Christophe, membre du bureau, Aix-en-Provence - GUINIERI Frédéric, membre du bureau, Puyloubier - JOUVE Mireille, membre du bureau, Meyrargues - LEGIER Michel, membre du bureau, Le Tholonet – LHEN Hélène, vice-président, Fuveau – MALLIE Richard, vice-président, Bouc-Bel-Air – MANCEL Joël, membre du bureau, Beaurecueil – MARTIN Régis, membre du bureau, Saint-Marc-Jaumegarde - PELLENC Roger, vice-président, Pertuis – PIZOT Roger, membre du bureau, Saint-Paul-lez-Durance – RAMOND Bernard, vice-président, Lambesc – SERRUS Jean-Pierre, membre du bureau, La Roque d'Anthéron - TALASSINOS Luc, membre du bureau, Gréasque

Excusé(e)s avec pouvoir :

ARDHUIN Philippe, membre du bureau, Simiane-Collongue, donne pouvoir à MALLIE Richard – BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – JOISSAINS Sophie, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à de SAINTDO Philippe — LAGIER Robert, membre du bureau, Meyreuil, donne pouvoir à LEGIER Michel

Excusé(e)s :

BURLE Christian, membre du bureau, Peynier – GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles - GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence – MEÏ Roger, vice-président, Gardanne

Monsieur Roger PELLENC donne lecture du rapport ci-joint.

03_2_11

BUREAU DU 11 JUIN 2015

Rapporteur : Loïc GACHON

Co-rapporteur : Roger PELLENC

Politique publique : Aménagement du territoire

Thématique : Déplacements, mobilité, transports et infrastructures

Objet : ZAC Vitrolles CAP Horizon - Approbation d'un contrat de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires
Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

Il s'agit de confier la réalisation de l'opération d'aménagement Vitrolles CAP Horizon à la Société Publique Locale d'Aménagement Pays d'Aix Territoires par le biais d'une concession d'aménagement. La SPLA sera chargée du dossier de réalisation, de la mise en œuvre du programme des équipements publics, et de la commercialisation des lots.

Exposé des motifs :

Par délibération n°2013_A114 du 18 juillet 2013, la CPA a approuvé la mise en œuvre du projet Vitrolles CAP Horizon sous forme de ZAC d'intérêt communautaire. Le projet s'étend sur une superficie de 80 ha à l'intérieur desquels 2 modes opératoires distincts sont mis en œuvre :

- une cession à charge pour 3 lots sur la zone de la Couperigne, réalisée sous forme d'appel à projet conduit selon la procédure de dialogue compétitif par l'EPF PACA
- une ZAC d'intérêt communautaire.

Le projet Vitrolles CPA Horizon conduit par la CPA s'est construit en réponse aux objectifs suivants :

- améliorer le fonctionnement de la gare, structurer l'espace et favoriser la mixité fonctionnelle du secteur en lien avec le centre ville
- impulser une nouvelle dynamique économique des zones de la Couperigne et des Estroublans en lien avec le projet Henri Fabre.

Ainsi, l'opération d'aménagement CAP Horizon comprend 2 volets distincts qui interagissent entre eux :

- un programme d'équipements publics liés à l'amélioration de la mobilité sur le secteur comprenant notamment la création d'un escalator, d'un pôle d'échanges multimodal, d'un parking relais, la création de voies piétonnes et cyclables,
- une valorisation du foncier économique essentiellement tourné vers la production industrielle et mixte mais permettant de créer les services manquant sur le secteur. Cette programmation économique s'intensifie avec la réalisation des équipements de mobilité.

Depuis le début du projet, un travail de maîtrise foncière a été engagé avec l'EPF PACA par le biais d'une convention tripartite EPF PACA / CPA / commune de Vitrolles. Afin de maintenir la dynamique foncière engagée et la logique opérationnelle, l'EPF PACA poursuit sa mission foncière sur le périmètre de l'opération.

Le dossier de création de ZAC ayant été approuvé par le Conseil communautaire du 21 mai 2015, il est proposé de concéder l'aménagement de l'opération Vitrolles CAP Horizon à la SPLA Pays d'Aix Territoires.

Le projet de traité annexé à la présente délibération comporte la description des missions confiées à l'aménageur et les modalités d'exécution de la concession. Cette dernière est prévue pour une durée de 10 ans. Son bilan prévisionnel est présenté en annexe du traité ci-joint ainsi que le périmètre de l'opération d'aménagement.

Missions confiées au concessionnaire

L'article L300-4 du Code de l'urbanisme dispose que « le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution (...). Il procède à la vente, la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession. »

En application de ces dispositions, il est précisé dans le traité que le concessionnaire est chargé de :

- constituer le dossier de réalisation de ZAC et apporter tous les compléments d'études nécessaires à la mise en œuvre de l'opération
- réaliser tout équipement concourant à la mise en œuvre de l'opération
- acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération auprès de l'EPF PACA

- commercialiser les lots
- assurer la gestion administrative, financière et comptable de l'opération

Il est également demandé au concessionnaire de mettre en œuvre les objectifs économiques assignés à l'opération et d'inscrire celle-ci dans une démarche de qualité environnementale.

Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération en concertation avec les services du concédant selon les modalités prévues à l'article 6 du traité. Le concédant exerce par ailleurs un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce à la production d'un compte-rendu annuel conforme à l'article L300-5 du Code de l'urbanisme.

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

Financement de l'opération

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

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

Rémunération du concessionnaire

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

Elle est répartie de la manière suivante :

- Pour la conduite générale et le suivi technique de l'opération, un montant forfaitaire de 1 658 722 € réparti annuellement sur la durée de la concession. La première tranche sera calculée au prorata temporis à compter de la date de notification de la présente concession. Cette rémunération pourra être prélevée trimestriellement.
- Pour la commercialisation, une part variable proportionnelle calculée à raison de 0,7 % des recettes HT de cessions de terrains, ce qui correspond à une estimation d'environ 280 508 € dans le bilan prévisionnel 2015.

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

Visas :

VU l'exposé des motifs ;

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L5216-5§ I et III ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L300-4 et suivants ;

VU la délibération n°2013_A114 du Conseil communautaire du 18 juillet 2013 approuvant la réalisation de l'opération Vitrolles CAP Horizon sous forme de ZAC d'intérêt communautaire ;

VU la délibération n°2015_B018 du Bureau communautaire en date du 29 janvier 2015 portant adaptation de la procédure de mise en œuvre du projet d'ensemble Vitrolles CAP Horizon ;

VU la délibération n°2014_A088 du Conseil communautaire du 22 mai 2014, modifiée, déléguant une partie des attributions du Conseil au Bureau et notamment de prendre toute décision concernant la conclusion de tous contrats et conventions réserve faite de la délégation consentie par le Conseil au Président;

VU la délibération n°2015_A076 du Conseil communautaire du 21 mai 2015 approuvant le dossier de création de la ZAC Vitrolles CAP Horizon ;

VU l'avis de la Commission Aménagement de l'Espace et mobilité en date du 20 mai 2015 ;

VU l'avis de la Commission Développement économique et emploi en date du 28 mai 2015 ;

Dispositif :

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

- **DECIDER** de confier la réalisation de l'opération Vitrolles CAP Horizon à la Société Publique Locale d'Aménagement Pays d'Aix Territoires ;
- **APPROUVER** les termes du traité de concession relatif à cette opération ;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer le traité de concession ainsi que tout document se rapportant à cette concession ;
- **AUTORISER** la SPLA Pays d'Aix Territoires à solliciter et à percevoir directement des subventions publiques dans le cadre de cette opération ;
- **AUTORISER** la SPLA Pays d'Aix Territoires à percevoir directement les participations prévues à l'article L311-4 du Code de l'urbanisme ;
- **AUTORISER** la SPLA Pays d'Aix Territoires à conclure toute convention nécessaire à la réalisation de l'opération.

**CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA
REALISATION DE L'OPERATION
D'AMENAGEMENT Vitrolles CAP Horizon
(Art. L.300-1, L. 300-4 et suivants
du Code de l'Urbanisme)**

Communauté du Pays d'Aix

Délibération en date du

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

le:

notifiée par la Communauté du Pays d'Aix

à la Société le :

**CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA REALISATION DE
L'OPERATION D'AMENAGEMENT Vitrolles CAP Horizon**

ENTRE D'UNE PART :

La Communauté du Pays d'Aix, dont le siège social est sis, 8 Place Jeanne d'Arc, CS 40868, 13626 AIX EN PROVENCE cedex 1, représentée par son Président, Madame Maryse JOISSAINS-MASINI, dûment habilitée à cet effet par délibération n° xxxx du Bureau communautaire du 11 juin 2015.

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

ET D'AUTRE PART :

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

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

PRÉAMBULE

Par délibération en date du 11 juin 2015, le Bureau de la Communauté du Pays d'Aix (CPA) a décidé, en application des dispositions des articles L.300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, de confier à la SPLA Pays d'Aix Territoires, dans le cadre d'une concession d'aménagement, la réalisation de l'opération d'aménagement dénommée Vitrolles CAP Horizon dont le périmètre est situé sur le territoire de la commune de Vitrolles, membre de la CPA. Cette opération sera réalisée sous la maîtrise d'ouvrage de la SPLA Pays d'Aix Territoires dans les conditions définies par la présente convention.

La ZAC Vitrolles CAP Horizon a été déclarée d'intérêt communautaire par délibération du Conseil de Communauté n°2013-A114 en date du 18 juillet 2013.

La CPA a lancé une procédure de ZAC, a mené la concertation préalable et a réalisé le dossier de création de la ZAC et son étude d'impact. Par délibération en date du 21 mai 2015, le Conseil de Communauté a tiré le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact et de la concertation et a créé la ZAC de Vitrolles CAP Horizon. La ZAC n'est pas soumise au régime de la taxe d'aménagement.

Une mission foncière est confiée à l'EPF PACA dans le cadre de la convention tripartite EPF/CPA/commune de Vitrolles signée en 2013.

Le présent contrat est destiné à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles la SPLA Pays d'Aix Territoires réalisera ses missions, sous le contrôle de la CPA.

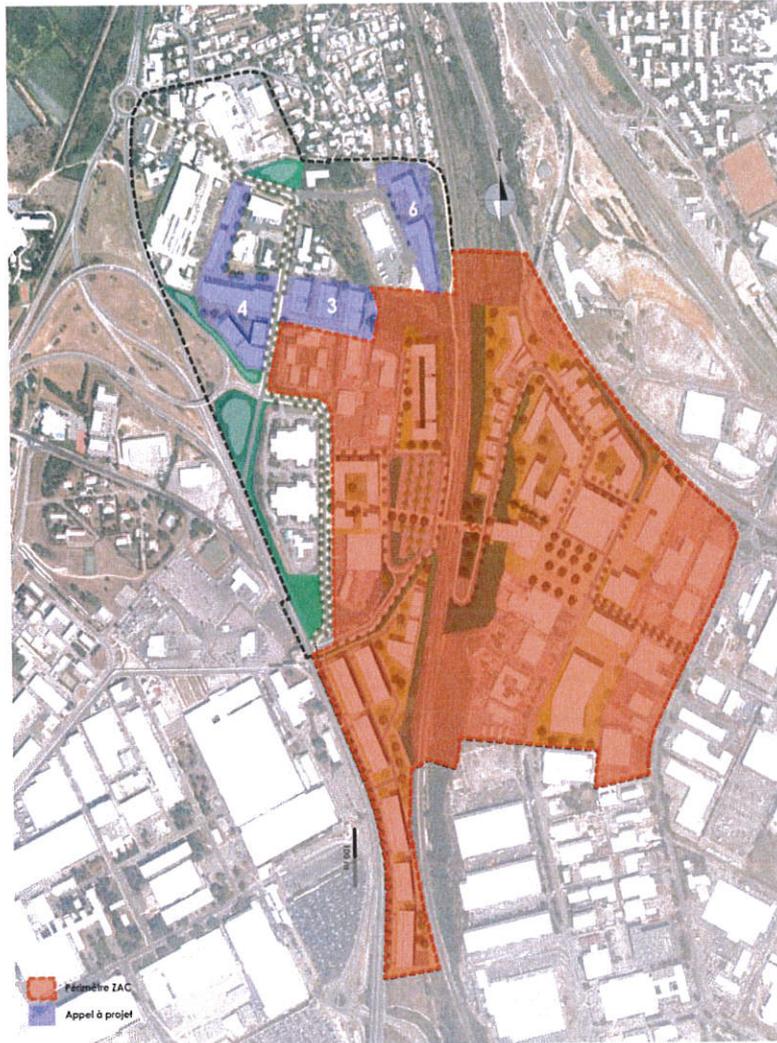
CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

TITRE 1ER : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER - OBJET DE LA PRESENTE CONCESSION

L'opération CAP Horizon se situe à l'Ouest de la commune de Vitrolles, aux abords de l'aéroport et représente une superficie de 80 ha, telle que représentée par le pointillé noir sur la carte ci-dessous.

Le périmètre de ZAC, représenté en rouge sur la carte ci-dessous, s'étend sur 52 ha.



Cette opération a pour objectifs d'améliorer l'accessibilité du secteur et les mobilités au sein d'un territoire métropolitain mais aussi de créer une zone d'activités attractive et sélective.

La réalisation du projet d'aménagement CAP Horizon implique une intervention publique forte (maîtrise foncière, équipements structurants, amélioration des mobilités, cadre urbain de haute qualité ...).

L'espace économique ainsi transformé proposant une offre foncière dédiée au développement économique dans un site exceptionnel (proximité de l'aéroport, gare VAMP, BHNS, ...) bénéficiera d'une attractivité renforcée.

Par conséquent, l'ambition politique peut être également augmentée en terme d'intensité urbaine du programme.

Le programme de CAP Horizon repose sur deux hypothèses programmatiques :

- Hypothèse 01 : un programme répondant à la demande actuelle du monde économique, reposant sur une capacité de l'opération de l'ordre de 210 000 m² de SDP
- Hypothèse 02 : un programme densifié répondant à une attractivité confirmée voire

renforcée, reposant sur une capacité de l'opération de l'ordre de 240 000 m² de SDP

Les variations d'hypothèse se traduisent par une densification de certaines parcelles tout en préservant les grands équilibres de la programmation économique en termes de volumes immobiliers par type d'activités.

Hypothèse de démarrage :

Secteurs	Immobilier « Industrie »	Immobilier Mixte	Tertiaire	Hôtellerie	Services /commerces
Couperigne	++	++	+	+	+ (lié au pôle gare)
Cuesta	-	-	++	+	
Estroublans	++	++	+	-	
% total *	25,6 %	53 %	10,7 %	4,3%	6,4 %
TOTAL SP (209 410 m ²)	53 610	111 000	22 500	9 000	13 30

Hypothèse attractivité confirmée :

Secteurs	Immobilier « Industrie »	Mixte	Tertiaire	Hôtellerie	Services /commerces
Couperigne	++	++	+	+	
Cuesta	-	-	++	++	+
Estroublans	-	++	++	-	+
% total *	24,3 %	55 %	11,4 %	3,7 %	5,5 %
TOTAL SP (243 860m ²)	58 810	132 300	27 500	9000	13 300

L'opération de ZAC CAP Horizon prévoit la cession de 180 000 m² de foncier équipé pour le développement d'un programme de 175 000 m² de SDP à 200 000 m² de SDP de constructions (dont 25 000 m² en constructions autonomes) composé de :

- 157 000 m² de SDP à 182 000 m² dédiés à l'accueil d'activités économiques (industrie / mixte / tertiaire)
- 13 000 m² de SDP de services et de commerces destinés à satisfaire les besoins des entreprises, des salariés ou des voyageurs.
- 5 000 m² d'hôtellerie

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

La présente concession a pour objet de confier à la SPLA Pays d'Aix Territoires la réalisation de l'opération dénommée Cap Horizon.

Cette dernière, d'une surface globale de 80 ha environ et dont le périmètre global est délimité par le pointillé noir dans le plan figuré à l'article 1^{er} du présent document, est en fait composée de plusieurs secteurs dont les procédures d'urbanisme sont distinctes :

- La ZAC Cap Horizon représentée en rouge sur la carte ci-après, de 50 ha,
- Les terrains dits d'appels à projets représentés en bleu sur la carte,
- Le solde des terrains.

La mission de la SPLA Pays d'Aix Territoires sur l'opération recouvrira deux aspects, selon que ses interventions se situent dans le périmètre de la ZAC ou hors du périmètre.

À l'intérieur du périmètre de la ZAC, la SPLA Pays d'Aix Territoires devra assurer l'ensemble des missions d'aménageur, décrites dans le détail de l'article 2.

À l'extérieur du périmètre de la ZAC, les interventions de la SPLA Pays d'Aix Territoires seront celles dictées par la réalisation des aménagements publics (études et travaux), aucune autre mission ne lui sera dévolue.

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

- Bilan prévisionnel global de l'opération (annexe A1)
- Périmètre de l'opération et de la ZAC (annexe A2)
- Dossier de création de la ZAC avec l'étude d'impact (annexe A3) ;
- Le Référentiel du Système de Management d'une Opération d'aménagement durable (annexe A4) ;
- Etat des propriétés foncières acquises par l'EPF PACA et convention d'intervention foncière tripartite EPF/CPA/commune de Vitrolles et ses avenants (annexe A5) ;
- Echancier prévisionnel de rachat du foncier (Annexe 6)
- Délibérations (Annexe 7)

La réalisation de cette opération sera assurée sous la maîtrise d'ouvrage de la SPLA Pays d'Aix Territoires, dans les conditions décrites par la présente concession. À ce titre, le concessionnaire assure notamment la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Le concessionnaire procède par ailleurs à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

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

ARTICLE 2 - MISSION DE L'AMENAGEUR

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

2.1 - Constituer le dossier de réalisation de ZAC. Il comprend :

- le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone
- le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération échelonnées dans le temps
- les compléments éventuels à l'étude d'impact suite aux prescriptions émises par l'Autorité Environnementale.

2.2 - Acquérir à l'amiable auprès de l'EPF PACA les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération selon les termes de la convention tripartite CPA /EPF/commune de Vitrolles.

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

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

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

2.6 - 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.

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

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

2.9 - Mettre en place et animer les instances de suivi de la concession décrites à l'article 6.

2.10 - Mettre en œuvre une démarche de qualité environnementale sur l'opération telle que décrite à l'article 5.

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

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

2.13 – Solliciter les subventions auxquelles l'opération peut être éligible, et fournir les pièces justificatives nécessaires au versement des subventions

Rappel : en dehors du périmètre de ZAC, les interventions de la SPLA seront celles dictées par la réalisation des aménagements publics (études et travaux).

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 6, mais le concessionnaire s'engage à communiquer au concédant tout document élaboré dans le cadre de l'opération sur simple sollicitation.

ARTICLE 4 - CALENDRIER PREVISIONNEL – DELAIS DE REALISATION

Pour l'accomplissement de sa mission, le concessionnaire prévoit la réalisation de l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :

- dossier de réalisation et programme des équipements publics : 1^{er} trimestre 2016
- démarrage des travaux des équipements liés à la Mobilité: juillet 2016
- démarrage des premiers travaux de viabilisation des lots : premier trimestre 2017

Ce calendrier est imposé par les subventions obtenues par le concédant ou qu'il entend demander pour le financement de ce projet :

- 3ème Appel à projet de l'État Transports en commun et Mobilité durable : 2,4 millions d'euros (complément possible de la Région à hauteur de 4,5%) obtenus sous réserve d'avoir engagé 25 % du montant des travaux avant le 31/12/2016
- Appel à proposition FEDER 2014-2020 « augmenter le report modal sur les transports en commun », les travaux doivent être achevés 36 mois après l'obtention de la subvention.

Soit un démarrage des travaux concernant les équipements publics liés à la mobilité en juillet 2016 et un achèvement en juillet 2019.

Afin de tenir ces délais, le concessionnaire devra racheter le foncier nécessaire à la réalisation des équipements de mobilité maîtrisé par l'EPF PACA.

Il est entendu entre les parties que le calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération sera réexaminé chaque année lors de la présentation du CRAC de l'opération en même temps que le calendrier de rachat du foncier.

ARTICLE 5 – MISE EN ŒUVRE D'UNE DEMARCHE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE POUR L'OPERATION

Le concessionnaire devra favoriser la qualité environnementale de l'opération, conformément à la démarche menée sur l'ensemble des projets de ZAC communautaires en s'inspirant du référentiel du système de Management d'une Opération d'aménagement durable joint en annexe.

Il s'adjoindra les services d'un bureau d'études en environnement, ainsi qu'il est demandé à l'article 10, le plus en amont possible et pendant toute la durée de l'opération.

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

Il mettra en place un outil de suivi de cette démarche à chaque étape de l'opération. Il

fournira chaque année, avec le compte-rendu annuel, un rapport sur la qualité environnementale de l'opération. Ce bilan sera présenté en Comité technique et le cas échéant en comité de pilotage.

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

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

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

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

ARTICLE 6 - SUIVI DE LA CONCESSION

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

Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix
Direction Générale des Services
Direction de l'Appui aux communes
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.

6.1. Le Comité Technique

Il est institué un Comité technique pour l'opération objet de la présente concession en vue de permettre l'examen des dossiers relatifs à l'opération, sous l'autorité du Directeur Général qui met en place les moyens matériels et humains nécessaires pour assurer le traitement des dossiers.

Composition du Comité Technique :

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

Attributions du Comité Technique :

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

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

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

En son sein, se dérouleront les échanges avec les services de la collectivité ou de l'établissement porteur du projet, qui porteront notamment sur des recommandations ou des conditions liées au financement du projet, les demandes de réalisation d'une étude particulière, le diagnostic financier approfondi, les participations financières à l'opération.

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

6.2. Le Comité de Pilotage

Afin de suivre l'évolution du déroulement de l'activité de la SPLA, il est institué pour cette opération, un Comité de pilotage.

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

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

Composition du Comité de Pilotage :

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

- Le Directeur Général des Services de la commune sur le territoire de laquelle s'exécute une opération d'aménagement confiée à la SPLA par la CPA.

Attributions du Comité de pilotage :

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

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

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

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

6.3. Information sur la désignation par la SPLA et l'établissement Public du responsable du projet

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

ARTICLE 7 - 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, est exclus du bilan financier de l'opération objet du présent contrat et font l'objet d'une comptabilisation distincte.

ARTICLE 8 - DATE D'EFFET - DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT – PROROGATION – RENOUVELLEMENT - MODIFICATION DE LA CONVENTION

8.1. La CPA assure la transmission de la concession au représentant de l'État 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'État 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'État a été effectuée.

La durée de cette convention est fixée à 10 ans à compter du jour de sa notification au concessionnaire. Elle pourra prendre fin avant ce terme en cas d'épuisement de son objet.

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

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

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

ARTICLE 9 - REALISATION ET SUIVI D'ETUDES PAR LE CONCESSIONNAIRE

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

ARTICLE 10 - CHOIX DES HOMMES DE L'ART : TECHNICIENS ET SPECIALISTES – SUIVI URBANISTIQUE DE L'OPERATION

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

Plus particulièrement, il désignera dès que possible l'architecte-urbaniste de la ZAC ainsi qu'un bureau d'études environnement chargé de contribuer à la mise en œuvre et au suivi de la qualité environnementale de l'opération décrite à l'article 5.

Cette équipe aura notamment pour mission d'élaborer le cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères de l'opération, intégré dans le cahier des charges de cession de terrains.

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

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

TITRE II

MAITRISE FONCIERE

ARTICLE 11 – MAÎTRISE FONCIERE

La Communauté du Pays d'Aix, la Ville de Vitrolles et l'EPF PACA ont conclu en 2013 une convention permettant d'assurer la maîtrise foncière du secteur.

Afin de maintenir à la fois la dynamique foncière engagée mais également la logique opérationnelle, le concédant souhaite que l'EPF PACA poursuive sa mission foncière sur le périmètre de l'opération d'aménagement.

Le concessionnaire n'aura donc pas la mission d'acquisition des terrains qui reste dévolue à l'EPF PACA, que cela concerne les acquisitions amiables ou les expropriations et préemptions.

L'aménageur s'interdit donc d'acquérir directement des terrains à un autre propriétaire qu'EPF PACA à l'exception des propriétés publiques ainsi qu'il est dit à l'article 15.

L'aménageur signera avec l'EPF PACA et la CPA un protocole relatif aux conditions d'acquisitions ultérieures des terrains compris dans le périmètre de l'opération avant le 31/12/2015. Ce protocole, qui n'engagera les parties qu'à diverses conditions suspensives et/ou résolutoires tenant notamment à la maîtrise des terrains par l'EPF PACA, fixera les modalités d'acquisitions amiables par le concessionnaire.

Les procédures d'acquisitions conduites par l'EPF PACA sont actuellement en cours et se poursuivront jusqu'au terme du projet

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

L'EPF PACA informe systématiquement la CPA et le concessionnaire 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.

Le concessionnaire achètera les terrains uniquement à l'EPF PACA.

ARTICLE 12 – PROPRIÉTÉS MAÎTRISÉES PAR L'EPF PACA

L'EPF PACA s'est engagé dans le cadre de la convention précitée dans le préambule à céder au concessionnaire les terrains acquis par lui (cf. état de la maîtrise foncière). Les modalités de cette cession auront lieu conformément au protocole précité.

La réitération authentique de cette cession et le paiement du prix auront lieu selon un échéancier qui sera défini lors de la mise au point de l'acte authentique de vente.

À titre indicatif, un premier échéancier prévisionnel est joint à la présente.

Il fera référence jusqu'à l'approbation tripartite Communauté du Pays d'Aix/EPF PACA/SPLA Pays d'Aix Territoires de l'échéancier validé par l'ensemble des instances dans le cadre du protocole.

Afin de respecter le calendrier prévisionnel et les délais de réalisation associés, tels que décrits à l'article 4, les premiers terrains à acquérir seront ceux nécessaires aux travaux liés à la Mobilité, ce qui représente la cession d'une assiette foncière estimée à 5 millions d'euros avant le 31/12/2015.

ARTICLE 13 – EXPROPRIATION ET PRÉEMPTION

Le concessionnaire ne sera donc pas délégataire du droit de préemption ZAD et ne devra pas poursuivre les procédures administratives et judiciaires d'expropriation.

Ces missions sont assurées par l'EPF PACA conformément à la convention CPA/commune de Vitrolles/EPF PACA précitée.

ARTICLE 14 – BIENS ACQUIS PAR LE CONCESSIONNAIRE

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

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

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

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

ARTICLE 15 – PROPRIÉTÉS PUBLIQUES

Le concessionnaire devra acquérir auprès des différentes personnes publiques les propriétés nécessaires à la réalisation du projet localisées sur le plan parcellaire joint en annexe.

ARTICLE 16 - ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

TITRE III

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

ARTICLE 17 - PROCEDURES LEGALES ET REGLEMENTAIRES

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

- De réaliser les études référencées dans la convention d'études notifiée à la SPLA Pays d'Aix Territoires en date du 26 février 2015
- Si nécessaire de réaliser les études de la modification du document d'urbanisme de la commune afin d'ouvrir à l'urbanisation les terrains sur la totalité du périmètre de la ZAC. Ultérieurement, il pourra proposer des adaptations du document d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération ou aux évolutions du projet ;
- De conduire la procédure de dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau jusqu'à son terme,
- Si nécessaire de produire les compléments à l'étude d'impact nécessités par l'opération et/ou demandés par l'autorité environnementale,
- De réaliser le dossier de réalisation de la ZAC qui devra être présenté pour décision aux instances de la CPA,
- De prendre en compte l'archéologie préventive ;
- De procéder à une veille juridique et intégrer les éventuelles évolutions réglementaires qui concerneraient l'opération ;
- De manière générale, de conduire toute procédure légale et réglementaire qui s'impose à l'opération.
- D'assister le concédant dans ses démarches de demande de subventions. A ce titre, le concessionnaire fournira toutes les pièces requises dans les dossiers de subventions des différentes instances. Concernant le dossier FEDER, il effectuera le dépôt de demande en son nom.

L'ensemble des documents élaborés dans ce cadre sera tenu à la disposition du concédant et pourra lui être transmis sur simple demande.

ARTICLE 18 - OPERATIONS TECHNIQUES COMPLEMENTAIRES

Le concessionnaire devra également :

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

ARTICLE 19 - 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

ARTICLE 20 – PHASES PREPARATOIRES (AVP, PRO)

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

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

ARTICLE 21 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS PAR LE CONCESSIONNAIRE

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

ARTICLE 22 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

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

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

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

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

ARTICLE 23 - ACHEVEMENT ET RECEPTION DES OUVRAGES

L'achèvement est, au sens du présent article, réputé accompli au plus tard :

- pour les voies et espaces libres, dès qu'ils sont en mesure d'être ouverts au public,
- pour les réseaux et superstructures publics, dès qu'ils sont en mesure d'être mis en exploitation après que le concessionnaire ait procédé à leur réception.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception par le concessionnaire à laquelle assiste le concédant, ainsi que le cas échéant, la personne à laquelle les ouvrages doivent être remis.

Le concédant, ainsi que le cas échéant, la personne à laquelle les ouvrages doivent être remis, présentent dans le cadre des opérations de réception, leurs observations, directement au concessionnaire, celui-ci devant mettre en œuvre tous moyens nécessaires à leur donner satisfaction.

ARTICLE 24 – GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT

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

ARTICLE 25 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES

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

A l'achèvement de ces ouvrages et après réception définitive des travaux, le concessionnaire procède aux opérations de remise desdits ouvrages auprès des gestionnaires concernés.

Les personnes normalement compétentes pour les ouvrages réalisés sont invitées aux opérations de remise. La voirie et les espaces verts feront l'objet d'une opération de remise tripartite associant le concessionnaire, le concédant et la Commune.

Le concédant ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter le concessionnaire à remédier aux défauts constatés. Il est procédé entre les parties à un procès verbal contradictoire de remise. Celui-ci contient le cas échéant les réserves formulées par le concédant et le délai imparti au concessionnaire pour procéder à la levée de ces réserves. En cas de refus du concédant de participer aux opérations de remise, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de quinze (15) jours, celle-ci est considérée comme accomplie.

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

ARTICLE 26 - INDEMNITES AUX TIERS

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

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

TITRE V :

COMMERCIALISATION

ARTICLE 27 – DISPOSITIONS GENERALES

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

L'ensemble du dispositif de commercialisation doit être élaboré et mis en œuvre en concertation avec le concédant, notamment dans le cadre des instances de suivi de l'opération prévues à l'article 6.

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

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

ARTICLE 28 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

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

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

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

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

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

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

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

Le concessionnaire rend compte annuellement des cessions effectuées et des baux passés pendant l'exercice écoulé dans les conditions décrites à l'article 34 de la présente concession.

ARTICLE 29 - CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

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

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

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

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

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

2°) Le titre II définit les droits et obligations du concessionnaire et des bénéficiaires de la cession ou de la concession pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, environnementales, urbanistiques et architecturales, et les servitudes administratives imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

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

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

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

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

ARTICLE 30 - 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 31 - FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT

31.1. 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.

31.2. Subventions de tiers

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

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

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

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

31.3. Participation du concédant au coût de l'opération

En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, le montant de la participation du concédant est constituée par un apport financier de 21,6 millions d'€ maximum.

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.

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

En référence à l'article L311-4 du Code de l'Urbanisme : « Lorsqu'une construction est édifiée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les

conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir. » Dans le cadre de la ZAC Cap Horizon, le concessionnaire sera chargé d'élaborer les conventions à conclure entre les constructeurs, l'aménageur, la ville et/ou la CPA.

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

31.6. Emprunts

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

31.7. Avances

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

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

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

31.8 Garanties d'emprunts

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts, tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 34, 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 34 que le concessionnaire n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, le concédant inscrit à son budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées par le ou les garants aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de fonds recouvrables que le concessionnaire doit rembourser, sous réserve de ce qui est dit à l'article 36 ci-après.

ARTICLE 32 – COMPTABILITÉ – 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 33 ci-après,
- le plan de trésorerie actualisé décrit à l'article 34 ci-après,
- un tableau des acquisitions conformément au protocole passé avec l'EPF PACA /CPA, des acquisitions des propriétés publiques et cessions foncières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé, tel que décrit à l'article 35
- une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir, relatant l'état d'avancement des différentes missions confiées au concessionnaire et leurs conditions de mise en œuvre, les procédures nécessaires à l'opération engagées et leur état d'avancement, les incidents éventuels (contentieux...).
- un rapport spécifique sur la mise en œuvre de la démarche environnementale de l'opération,
- le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 31.7,
- le cas échéant, un tableau des subventions perçues et des subventions demandées pendant la durée de l'exercice écoulé auprès des autres personnes publiques en application de l'article 31.2, ainsi que le compte rendu d'utilisation des subventions perçues.
- un planning d'opération actualisé, distinguant la partie Mobilité et la partie économique.

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

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

ARTICLE 33 - 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 31.3 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 32.

ARTICLE 34 – 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 31.7 ci-avant. Ils exposent également le montant de la participation à verser par le concédant l'année suivante, le cas échéant. Ces documents sont remis à la collectivité concédante avant le 15 octobre. Ils sont également présentés dans le compte rendu financier annuel défini ci-avant à l'article 32.

ARTICLE 35 - BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS

Les acquisitions et aliénations opérées par le concessionnaire font l'objet d'un bilan qui donne lieu chaque année à une délibération du Conseil communautaire et qui est annexé aux comptes administratifs de la CPA. Ce bilan comporte les informations suivantes : surfaces de chaque terrain concerné, plans et montant des transactions correspondantes. Il doit être remis au plus tard le 15 mai de chaque année, dans le compte rendu financier annuel défini ci-avant à l'article 32.

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 32.

ARTICLE 36 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

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

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

36.1 Pour la conduite générale et le suivi technique de l'opération, un montant forfaitaire de 1 658 722 €, réparti annuellement sur la durée de la concession. La première fraction annuelle pourra être calculée au prorata temporis à compter de la date de notification de

la présente convention. Cette rémunération pourra être prélevée trimestriellement.

36.2 Pour la commercialisation, une part variable proportionnelle calculée à raison de 0.7% des recettes HT de cessions de terrains (aujourd'hui estimées à 280 508 € HT). Les imputations de cette part variable de rémunération se feront selon les modalités suivantes :

- 20% à la signature de la promesse de vente.
- 30% à l'obtention du permis de construire.
- 50% à la signature de l'acte authentique.

TITRE VII

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

ARTICLE 37 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION

Ainsi qu'il est précisé aux articles 38 et 39 ci-après, à l'expiration de la concession d'aménagement, le bilan de clôture est arrêté par le concessionnaire et approuvé par le concédant selon les mêmes modalités que les comptes-rendus annuels.

ARTICLE 38 - CAS DE RESILIATION ; DECHEANCE ; RESILIATION POUR CAUSE EXTERIEURE AUX PARTIES, SANS FAUTE DE LA SPLA ET EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE DE LA SOCIETE ; RACHAT

38.1. 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.

38.2. 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 dans l'exécution des travaux ayant entraîné la perte des subventions obtenues ou sollicitées
- 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 46 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.

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

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

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

38.4. Rachat

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

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

ARTICLE 39 - CONSEQUENCES JURIDIQUES POUR L'AVENIR DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

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

- le concédant est tenu vis à vis des tiers des dettes exigibles à compter de la date d'expiration du présent contrat, et seul titulaire des créances exigibles à compter de cette même date, sauf mise en cause du concessionnaire pour des actes antérieurs ;
- le concédant doit se substituer au concessionnaire, qui n'a plus qualité pour agir dans le cadre des précontentieux et contentieux susceptibles de naître après expiration de la concession, sauf mise en cause de la responsabilité du concessionnaire. En revanche, le traitement des litiges en cours à l'expiration de la concession restera de la compétence de la SPLA qui informera la CPA de leur suivi.

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

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

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

ARTICLE 40 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

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

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

40.1.1 Solde d'exploitation :

EN PLUS

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

EN MOINS

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

40.1.2 Solde des financements repris par le concédant

EN RESSOURCES

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

EN EMPLOIS

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

40.1.3 Règlement final

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

40.2 Opérations de liquidation

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

40.3 Modalités de règlement

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

ARTICLE 41 - SORT DES CONTRATS CONCLUS AVEC LES TIERS

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

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

hypothèse.

TITRE VIII :

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 42 - INTERETS MORATOIRES

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

ARTICLE 43 – PENALITES

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 44 – RESPONSABILITE CONTRACTUELLE

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

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

ARTICLE 45 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

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

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

ARTICLE 46 - MODIFICATION RELATIVE AU CONCESSIONNAIRE

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

ARTICLE 47 - NOTIFICATIONS

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

ARTICLE 48 - DOMICILIATION

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

ARTICLE 49 -LITIGES

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

Fait à _____ ,

le

en 4 exemplaires

Pour la Société Pays d'Aix Territoires

Le Président

Pour la Communauté du Pays d'Aix

Le Président

Gérard BRAMOULLÉ

Maryse JOISSAINS MASINI

PIÈCES ANNEXÉES :

- Bilan prévisionnel global de l'opération (annexe A1)
- Périmètre de l'opération et de la ZAC (annexe A2)
- Dossier de création de la ZAC avec l'étude d'impact (annexe A3) ;
- Le Référentiel du Système de Management d'une Opération d'aménagement durable (annexe A4) ;
- Etat des propriétés foncières acquises par l'EPF PACA et convention d'intervention foncière tripartite EPF/CPA/commune de Vitrolles et ses avenants (annexe A5) ;
- Echancier prévisionnel de rachat du foncier (annexe A6)
- Délibérations

Annexe 1

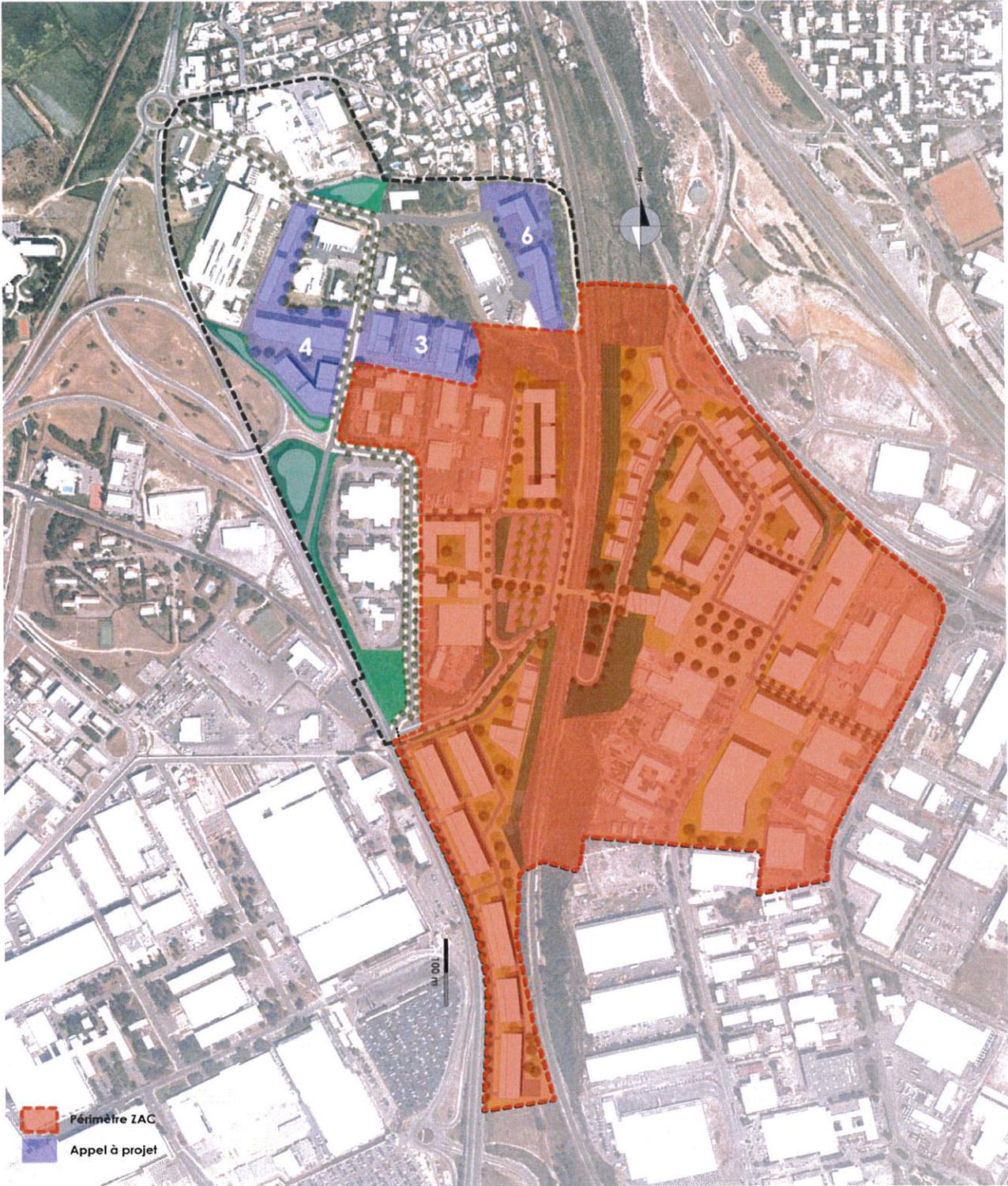
Vitrolles CAP Horizon

Bilan prévisionnel de l'opération

Dépenses		Recettes	
ETUDES	351 322	CESSIONS charges foncières	38 002 600
Acquisitions foncières	27 310 039	Participations constructeurs autonomes	2 070 000
Frais de notaires	1 911 703		
TOTAL FONCIER	29 221 742	Appel à projet Mobilité	2 420 000
Libération foncier	3 907 519	Participations collectivités	21 860 057
Travaux Mobilité	12 819 514		
Travaux ZA	8 760 346		
Total honoraires (10%)	2 157 986		
TOTAL TRAVAUX	27 645 365		
Rém. Aménageur	1 658 722 + 280 508		
Aléas (10%)	2 764 537		
Frais financiers	1 430 461		
Mesures compensatoires CNPN	1 000 000		
TOTAL Frais opération	7 134 228		
TOTAL	64 352 657	TOTAL	64 352 657

Base Bilan au 05/05/2015

Annexe 2 : Périmètre de l'opération



2015_B235

**OBJET : Aménagement du territoire - Déplacements, mobilité, transports et infrastructures - ZAC Vitrolles
CAP Horizon - Approbation d'un contrat de concession avec la SPLA Pays d'Aix Territoires**

VU la délibération n°2014_A088 du 22 mai 2014 modifiée, portant délégation d'attributions au Bureau ;

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

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



16 JUIN 2015