



Aubagne - Concession Vallée de l'Huveaune / Bras d'Or

Périmètre prévisionnel de concession

Version du 16/05/18



- Secteur constructible
- Espace public à requalifier dans le cadre de la concession
- - - Périmètre de concession



METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE (AMP)

SOLEAM

OPERATION D'AMENAGEMENT

« INTERFACE VALLÉE DE L'HUVEAUNE / BRAS D'OR »

CONCESSION D'AMENAGEMENT

Entre

La Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE (AMP), ayant son siège social au Pharo, 58 Boulevard Charles Livon, 13007 MARSEILLE, représentée par son Président, Monsieur Jean-Claude GAUDIN, agissant en vertu de la délibération du Conseil de la Métropole en date du

Ci-après désignée « la Collectivité concédante » ou « le Concédant »,

D'une part,

Et

La Société SOLEAM, Société Publique Locale d'Aménagement au capital de 5 000 000 Euros, dont le siège social est situé à l'Hôtel de Ville de le Concédant de Marseille et les bureaux au 49 la Canebière 13001 Marseille, en cours d'immatriculation auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille, représentée par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 30 Mars 2010,

ci-après dénommée « l'Aménageur »

D'autre part,

II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Réanimer et redynamiser le cœur d'Aubagne est une priorité. Depuis trop longtemps, le centre-ville est affaibli et fragilisé par la concurrence du commerce de périphérie, l'absence d'équipements majeurs structurants, un schéma de circulation qui favorise un trafic automobile de transit ou encore des espaces publics vieillissants.

Les actions en faveur du centre-ville doivent donc être multiples et couvrir tous les champs de l'aménagement.

Pour optimiser leur efficacité et leur efficience, elles doivent être coordonnées et cohérentes. L'ambition consiste donc à établir un projet global pour le centre-ville, en lien avec l'étude Quartier de Gare dont AREP Ville est titulaire, afin qu'il retrouve une véritable vitalité et une attractivité économique, commerciale, touristique, culturelle et résidentielle.

Ces études confirment les enjeux de requalification et de redynamisation du centre-ville en articulation avec le développement d'un quartier de gare innovant, le développement d'équipements publics, d'emploi et d'habitat.

Dans ce contexte, la requalification des espaces publics constitués du cours Barthélemy, de l'avenue des Goums, de la Place L. Sicard B, du Chemin du Bras d'Or, du Mail Antide Boyer et de l'espace Grimaud sont prioritaires.

Aussi, l'opération de réaménagement de l'îlot du « Bras d'Or » contribuera à l'affirmation du rôle d'Aubagne dans le système métropolitain.

Les actions à mettre en œuvre doivent être multiples et couvrir tous les champs de l'aménagement (espaces publics, mobilités, restructuration urbaine)

Pour optimiser leur efficacité et leur efficience, elles doivent être coordonnées et cohérentes.

Aussi, une concession d'aménagement constitue l'outil le plus approprié pour répondre à tous ces objectifs. Elle permettra à la fois d'engager les travaux d'espaces publics et les démarches visant à restructurer et développer les îlots stratégiques du secteur Bras d'or et d'Antide Boyer.

Par délibération n° URB 032-647/16/CM du 30 juin 2016, le conseil métropolitain a déclaré d'intérêt métropolitain l'opération d'Aménagement urbain du site des « Bras d'Or » sur la commune d'Aubagne et a approuvé la création d'une opération d'aménagement « Interface Vallée de l'Huveaune/commune d'Aubagne ». C'est à ce titre, que la Métropole entend confier l'aménagement de site à la SOLEM dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Par délibération en date du ..., le Concédant a désigné la SOLEAM en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants du code général des Collectivité concédantes territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement décrite à l'article 1 des présentes dans le cadre d'une concession d'aménagement (**Annexe n°3**).

Le présent contrat de concession d'aménagement a été approuvé par délibération du Conseil d'administration de la SOLEAM en date du ... (**Annexe n°4**).

Le programme global prévisionnel des équipements et constructions projetés à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération d'aménagement est précisé à l'article 1 de la présente concession.

La mission et la nature des tâches à réaliser par l'Aménageur pour la réalisation de ces programmes sont précisées à l'article 2 du présent contrat.

Il est par ailleurs précisé que le Concédant s'est assurée de la compatibilité de son 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.

En vertu de l'article 17.III de l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics, et les critères de la quasi-régie étant remplis, le présent contrat est attribué à la SOLEAM de gré à gré.

Les conditions générales du contrôle exercé par les Collectivité concédantes actionnaires de la SOLEAM sur celle-ci, de manière analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services, sont définies par ailleurs dans les documents qui régissent le fonctionnement structurel de la société notamment son règlement intérieur approuvé lors du Conseil d'Administration de la société du 30 mars 2010 et ne sont pas reprises dans la présente concession.

Il est ici précisé que l'Aménageur s'engage, au titre du présent contrat, dans les conditions économiques et réglementaires existant à la date de signature de la présente concession.

La présente concession est menée au risque du Concédant, dans les limites et conditions le cas échéant évolutives définies au présent contrat.

Ainsi, le contenu et les conditions de financement de l'opération sont susceptibles d'évoluer à la demande du Concédant ou sur proposition de l'Aménageur.

La participation du Concédant est alors susceptible d'évoluer pour tenir compte des nouvelles conditions engendrées par ces modifications dans le cadre d'un avenant aux présentes.

La présente concession d'aménagement est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle du Concédant.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

PARTIE I

MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION

1.1. En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme ainsi que des articles L. 1523-1 à L. 1523-4 du code général des Collectivité concédantes territoriales et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, le Concédant transfère à l'Aménageur qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite « Interface Vallée de l'Huveaune/Aubagne Bras d'Or », dont le périmètre est joint en Annexe 1 des présentes..

1.2. Cette opération comprend 2 secteurs à restructurer, le secteur Bras d'Or et le secteur Antide Boyer, tels que figurés sur le plan joint en Annexe 1 des présentes.

L'aménagement prévu doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions suivant :

Sur le Secteur du Bras d'Or :

- Logements = 16 000 m2 SDP
- Locaux commerciaux = 2100 m2 SDP
- Equipements hôteliers = 2 000 m2 SDP

Sur le Secteur Antide Boyer :

- 12 900 m² affecté à des logements
- 3 300 m2 affecté à des locaux commerciaux ou d'activité tertiaire.

1.3–Le programme des équipements publics comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession.

1-4 Le concessionnaire aura également en charge la requalification des espaces publics suivants :

- le cours Barthélémy
- Avenue des Goums
- Place L. Sicard
- Chemin du Bras d'Or
- Espaces Grimaud

Et également la création d'un mail traversant sur l'Ilôt Antide Boyer.

Si le programme des travaux ou ses conditions de financement tels que décrits en annexes venaient à être remis en cause du fait de la Collectivité concédante ou des autres personnes publiques ou privées destinataires des ouvrages ou pour toute autre raison, un avenant interviendrait pour prendre acte de ces modifications et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel.

ARTICLE 2 – MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

2.1. En vue de la réalisation de sa mission, l'Aménageur prendra en charge les tâches suivantes :

- a) Acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération,

Gérer les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier.

- b) Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet, et notamment ;
- ♦ Le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération,
 - ♦ Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction,
 - ♦ La mise au point des actions de gestion urbaine, d'accompagnement et de suivi social,
 - ♦ Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants.
 - ♦ Par ailleurs, l'Aménageur pourra en tant que de besoin être associé aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme qui pourraient avoir à être menées par le Concédant pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération sur le périmètre défini.
- c) Démolir les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

Aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Concédant, ou aux autres Collectivité concédantes publiques ou groupement de Collectivité concédantes intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public.

- d) De façon générale, réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération.
- e) Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité concédante. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels. Préparer et signer tous les actes nécessaires.
- f) Préparer, le cas échéant, les conventions de participations à passer avec les constructeurs qui n'auraient pas acquis les terrains d'assiette de leur projet de l'Aménageur, en application de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme, ainsi que les conventions d'association prévues par l'article L. 311-5 du Code de l'urbanisme.
- g) Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :
- ≡ assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
 - ≡ assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
 - ≡ assurer les tâches de communication et de concertation, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liées à la conduite de l'opération d'aménagement,

- = tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
- = d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.
- = Préparer l'ensemble des éléments permettant à la Collectivité concédante de clôturer l'opération.

Ces missions pourront être modifiées et complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement.

2.2. Programme des travaux à la charge du concessionnaire :

Le concessionnaire prend à sa charge l'étude, la réalisation et le financement des équipements publics nécessaires à la réalisation du programme de construction :

- Les équipements primaires nécessaires à la desserte des constructions, suivant un phasage à déterminer : voirie et réseaux divers
- De tous les autres équipements d'infrastructure ou superstructure nécessaires à la réalisation de l'opération.
- De tous les aménagements constitutifs du parti d'aménagement à l'exception de ceux prévus restant à la charge des constructeurs. Ces derniers seront réalisés au titre du Cahier des Charges de Cession des Terrains.

Il est précisé que le programme des équipements publics déterminera notamment la personne publique destinataire de l'ouvrage, l'accord de ces collectivités ou groupements de collectivités sur les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement qui se fera dans les formes prévues au dernier alinéa de l'article L 300-5 du code de l'urbanisme.

A ce titre, il est précisé qu'aucune modification du programme ne saurait être apportée à l'opération sans que l'organe délibérant du Concédant n'en ait délibéré au préalable, celui-ci devant impérativement tenir compte dans ses décisions, quand même auraient-elles pour origine une proposition du Concessionnaire, des incidences à l'égard dudit Concessionnaire; le Concédant acceptant corrélativement de modifier par avenant les présentes afin d'assurer au Concessionnaire que les conditions initiales de l'équilibre financier de l'opération soient sauvegardées.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT

La Collectivité concédante s'engage, pour sa part, à :

- a) recueillir l'accord des Collectivité concédantes ou groupements de Collectivité concédantes ainsi que celui ainsi des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics prévus sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 12 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement.
- b) s'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération.
- c) soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération.

- d) céder à l'Aménageur les terrains dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement.
- e) en tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions attribuées par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, Communauté Urbaine etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.
- f) consulter le cas échéant l'Aménageur préalablement à la mise en place d'une participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles et des réseaux réalisées pour permettre l'implantation de nouvelles constructions dans le périmètre de l'opération conformément aux dispositions des articles L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du code de l'urbanisme, afin de tenir compte de son impact dans le bilan global de l'opération.
- g) Le cas échéant, consulter le cas échéant l'Aménageur préalablement :
 - = à la conclusion d'une convention de projet urbain partenarial prévue à l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme et mettant à la charge d'un ou de plusieurs propriétaires de terrains, d'un ou plusieurs aménageurs ou d'un ou plusieurs constructeurs une partie du coût de réalisation des équipements publics réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement.
 - = à l'instauration d'un secteur de taxe d'aménagement à taux renforcé destiné à financer les équipements publics de l'opération d'aménagement.
- h) prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur.

ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La Collectivité concédante la notifiera à l'Aménageur en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par le concessionnaire de cette notification.

Sa durée est fixée à 8 années à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant.

La concession d'aménagement expirera également à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant constatera cet achèvement.

La présente concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession deviennent la propriété de la Collectivité concédante, ou s'il y a lieu, de la Collectivité concédante, du groupement de Collectivité concédantes, de l'établissement public ou du concessionnaire de service public intéressés, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

L'Aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants des personnes ci-dessus désignées, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

ARTICLE 6 - ASSURANCES

L'Aménageur doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités.

L'Aménageur communiquera une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition de la Collectivité concédante.

PARTIE II**MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION
D'AMENAGEMENT****ARTICLE 6 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES**

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, l'Aménageur peut procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 2a) de la présente concession d'aménagement.

6.1 Acquisitions amiables

L'Aménageur procède aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération.

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier, après demande d'avis auprès du directeur des services fiscaux, et après accord du Concédant. Lorsque le prix d'acquisition est supérieur à l'avis du directeur des services fiscaux, l'acquisition ne peut avoir lieu qu'après délibération du conseil d'administration de l'Aménageur, conformément à l'article 10 du décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié, relatif à la suppression des commissions des opérations immobilières et de l'architecture et modalités de consultation du service des domaines et après accord de la Collectivité concédante.

En cas d'acquisition amiable des terrains situés en dehors du périmètre de l'opération mais indispensables à sa réalisation, l'Aménageur doit recueillir l'accord formel de la Collectivité concédante.

6.2 Droit de préemption

Pour permettre à l'Aménageur d'exercer dans le cadre des articles L. 213-3 et R. 213-1 à R. 213-3 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain ainsi que, le cas échéant, le droit de préemption renforcé sur le périmètre de l'opération tel que délimité au plan joint en annexe 3, le Concédant consent à déléguer son droit de préemption à l'aménageur.

L'Aménageur exerce ce droit dans des conditions fixées par le titre 1^{er} du Livre II du code de l'urbanisme, dès que la présente concession d'aménagement est exécutoire, et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

Les terrains et les immeubles bâtis acquis antérieurement par la Collectivité concédante en vertu du droit de préemption sont, le cas échéant, cédés de gré à gré à l'Aménageur ainsi qu'il est dit à l'article 3 ci-dessus.

6.3 Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation

Le Concédant s'engage, si l'Aménageur en fait la demande, à solliciter la déclaration d'utilité publique de l'opération au bénéfice de l'Aménageur.

L'Aménageur établit, aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité.

En tant que de besoin, lorsque l'expropriation est prononcée au nom du Concédant, le Concédant s'engage à faire prononcer dans les moindres délais, à la demande de l'Aménageur, l'expropriation des immeubles que l'Aménageur ne parviendrait pas à acquérir à l'amiable.

Les immeubles expropriés par le Concédant, ou acquis à l'amiable sous DUP, sont cédés de gré à gré à l'Aménageur. Les cessions s'effectuent alors dans les conditions prévues aux articles L 21-1 et suivants du code de l'expropriation, le présent contrat, compte tenu notamment de son article 11, valant cahier des charges au sens des articles L. 21-3 et L 21-4 du code de l'expropriation.

6.4 Suivi et contrôle des acquisitions foncières

6.4.1 Conformément aux dispositions de l'article L. 1524-3 du code général des Collectivités concédantes territoriales, l'Aménageur présente chaque année à la Collectivité concédante un rapport spécial sur les conditions de l'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation. Le concessionnaire adresse ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le Département.

6.4.2 De façon générale et ainsi qu'il est dit à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, l'Aménageur dresse chaque année un tableau des acquisitions et cession immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente à la Collectivité concédante.

6.4.3 Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient sensiblement différentes de celles prévues au bilan prévisionnel joint en annexe à la présente concession, l'Aménageur en informera le Concédant afin le cas échéant de modifier les conditions financières de l'opération.

6.5 Relogement des occupants

Lorsque, pour réaliser sa mission d'aménageur, l'Aménageur acquiert des immeubles bâtis occupés, il assure en liaison avec la Collectivité concédante et les administrations intéressées, et dans les meilleures conditions de rapidité, le relogement définitif de leurs éventuels occupants et, au préalable, pourvoit s'il y a lieu, à leur relogement provisoire.

Il empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande de la Collectivité concédante, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaires.

L'Aménageur doit démolir ou rendre inutilisables les parties libérées dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible.

La gestion des immeubles acquis incombe au concessionnaire et son coût est imputé au bilan de l'opération.

6.6 Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la concession

En cas d'accord amiable, la Collectivité concédante s'engage à prévoir dans le contrat de cession une clause de substitution au profit de l'Aménageur, après accord de ce dernier sur les modalités de la cession, notamment sur le prix et les modalités de paiement.

En l'absence d'accord amiable entre le propriétaire et la Collectivité concédante ayant fait l'objet de la mise en demeure, l'Aménageur s'engage à acquérir auprès de la Collectivité concédante les immeubles acquis par cette dernière à ce titre, au coût d'achat majoré des frais exposés par la Collectivité concédante.

ARTICLE 7 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS

7.1 Les équipements prévus à l'article 1.3 ci-dessus font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) (APS+APD en superstructures ou AVP en infrastructures) établi(s) en accord avec les services concernés de la Collectivité concédante et, le cas échéant, les services des Collectivité concédantes, groupements de Collectivité concédantes, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis pour accord à la Collectivité concédante.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec la Collectivité concédante et le cas échéant les autres personnes destinataires des ouvrages.

7.2 Les projets d'exécution doivent être conformes aux avant-projets approuvés par la Collectivité concédante.

7.3 Les avant-projets sont réputés acceptés si le représentant de la Collectivité concédante et le cas échéant des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de 1 mois à compter de leur réception.

7.4 Dans l'hypothèse où le Concédant imposerait des prescriptions de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier du projet contrat, le Concédant et le Concessionnaire s'engagent à analyser de concert cette situation, afin le cas échéant de modifier les conditions financières du contrat.

7.5 En tout état de cause, le Concédant s'engage à désigner en interne un interlocuteur unique pour l'analyse et toute modification éventuelle des avant-projets visés à l'article 7.1 des présentes.

ARTICLE 8 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, l'Aménageur doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment de l'**ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics** et du **décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics** ainsi que dans les conditions définies dans le cadre du guide des procédures internes adopté lors du conseil d'administration du 25 avril 2010.

Le Concédant sera représenté avec voix consultative au sein de la commission d'appel d'offres ou le cas échéant, au sein du jury de l'Aménageur appelés à intervenir dans la procédure de passation.

ARTICLE 9 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

9.1 L'Aménageur assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

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 il a la charge en qualité d'aménageur et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

La Collectivité concédante et ses services compétents et le cas échéant les Collectivité concédantes ou groupements de Collectivité concédantes destinataires des ouvrages et leurs 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'à l'Aménageur et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'opérations préalables à la réception auxquelles sont invitées la Collectivité compétente ou la Collectivité concédante ou groupement de Collectivité concédantes destinataire auquel les ouvrages doivent être transférés.

9.2 L'Aménageur est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet de la présente concession d'aménagement, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux Collectivité concédantes publiques en matière de travaux publics. Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.

9.3 Le Concédant autorise par ailleurs l'Aménageur à intervenir sur son domaine public pour la réalisation du programme des équipements de l'opération à l'intérieur du périmètre de la concession.

9.4 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à revenir dans le patrimoine de la Collectivité concédante et notamment les voiries, sous réserve que cette dernière relève de la compétence de la Collectivité concédante au 1^{er} janvier 2020, les espaces libres et les réseaux, appartiennent à la Collectivité concédante au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

9.5 Lors de l'achèvement des travaux, l'Aménageur doit inviter la Collectivité concédante et/ou compétente à participer aux opérations préalables à la réception (OPR). La Collectivité concédante ne peut refuser la réception mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter l'Aménageur à remédier aux défauts constatés. En cas de refus de la Collectivité concédante de participer aux opérations préalables à la réception (OPR), celle-ci sera considérée comme accomplie de fait.

Ces réserves ne pourront porter que sur les travaux objets des marchés passés entre l'Aménageur et les entreprises titulaires.

ARTICLE 10 - INDEMNITES AUX TIERS

L'Aménageur suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat.

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'Aménageur dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la convention. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 22.2 ci-après.

Toutefois, dans le cas de faute lourde de l'Aménageur, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 25 ci-après.

ARTICLE 11 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

- 11.1 Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par l'Aménageur, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit de Collectivité concédantes publiques, d'établissements publics groupant plusieurs Collectivité concédantes, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées. Chaque année, l'Aménageur informe la Collectivité concédante des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.
- 11.2 L'Aménageur notifie à la Collectivité concédante, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. La Collectivité concédante s'engage à donner sa réponse dans le délai d'un mois de sa saisine. Si la Collectivité concédante refuse d'agréer une cession destinée à un programme de construction conforme au programme initial de l'opération, le concessionnaire peut demander au concédant une réunion destinée à analyser les conséquences financières de ce refus. Cette réunion doit se tenir dans un délai maximum de 15 jours à compter de ce refus. Si le Concédant maintient son refus de vendre, il devra prendre une délibération pour motiver son refus et accepter d'établir un avenant à la convention de concession pour modifier la participation au vu d'un CRACL modifié fourni par l'Aménageur.

Si le Concédant impose un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan ci-annexé, la participation du Concédant prévue à l'article 14 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et du prix effectivement payé par l'acquéreur.

Il en va de même si les conditions de paiement imposées par le Concédant entraînent pour le Concessionnaire une charge financière supplémentaire par rapport à celle résultant du bilan prévisionnel annexé à la présente concession.

Tout refus du Concédant d'agréer un acquéreur dont le projet de construction répond aux objectifs de l'opération d'aménagement pourra ouvrir droit pour l'Aménageur à compensation des conséquences financières qui en résultent.

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 est établi par l'Aménageur et approuvé au préalable par le concédant et comprend de deux à quatre titres :

- 1°) Le titre I^{er} détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été, le cas échéant 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 ; si l'opération d'aménagement a été déclarée d'utilité publique, il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 411-2 du code de l'expropriation.
- 2°) Le titre II définit les droits et obligations de l'Aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

[Option] : 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°) [Option] : Le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants-droit ou ayants-cause à quelque titre que ce soit. 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.

4°) Le titre IV définit le Cahier des charges de prescriptions architecturales

11.3 A l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération, qui n'auraient pas pu être revendus constituent des biens de reprise revenant automatiquement à la Collectivité concédante ainsi qu'il est dit à l'article 21 ci-après.

Si à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération l'Aménageur a acquis des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de la concession d'aménagement, ces terrains sont obligatoirement cédés à la Collectivité concédante, sauf accord exprès de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers.

ARTICLE 12 - REMISE DES OUVRAGES

Les concessionnaires de service public, et les associations syndicales ou foncières intéressés par les ouvrages réalisés, seront invités aux opérations de remise. La Collectivité concédante, propriétaire de ces biens de retour, leur remettra les ouvrages en présence de l'Aménageur.

12.1 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres Collectivité concédantes que la Collectivité concédante ou de groupement de Collectivité concédantes, seront remis dès leur achèvement à leur destinataire par la Collectivité concédante.

Dans ce cas, ces Collectivité concédantes sont invitées aux opérations de remise ; la Collectivité concédante leur remet les ouvrages en présence du Concessionnaire d'aménagement.

12.2 L'aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la Collectivité concédante ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

12.3 L'achèvement est réputé réalisé, au sens du présent article, au plus tard, pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux dès leur mise en exploitation.

Le classement des voies à l'intérieur de la zone dans la voirie publique est, s'il y a lieu, opéré par l'autorité compétente et selon les règles en vigueur.

A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, l'Aménageur fournit à la personne à laquelle l'ouvrage est remis une collection complète des dessins et plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

12.4 A la remise des ouvrages au Concédant ou à une autre Collectivité concédante compétente, l'Aménageur établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la Collectivité concédante compétente :

a. Identification de l'ouvrage

b. Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :

- coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liées à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
 - coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
 - coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
 - autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'Aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.
- c. Le cas échéant, participation due par la Collectivité concédante au titre de l'équipement majorée de la TVA.

ARTICLE 13 - ENTRETIEN DES OUVRAGES

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement, ceux-ci sont entretenus en bon état par l'Aménageur. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 12 ci-dessus, la Collectivité concédante, ou les autres personnes publiques compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elles ont dès lors seules qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 1792-4-1 du Code Civil.

PARTIE III

MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 14 - FINANCEMENT DES OPERATIONS

14.1 Les charges supportées par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération sont couvertes en premier lieu par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis.

14.2 Dans l'hypothèse d'une ZAC, l'Aménageur peut recevoir des constructeurs d'immeubles situés dans le périmètre de la ZAC, des participations telles que prévues à l'article L. 311-4 dernier alinéa du code de l'urbanisme. Les modalités de calcul et de versement de ces participations seront expressément arrêtées par la convention à conclure entre le Concédant et le constructeur sur proposition de l'Aménageur. Cette convention sera soumise à l'avis préalable de l'Aménageur.

Le montant de la participation exigée des constructeurs, déterminée dans le respect du principe d'égalité des constructeurs devant les charges publiques, sera calculé sur la base des éléments tels que ressortant du bilan prévisionnel de l'opération et des modifications qui y seront apportées dans le cadre des comptes rendus annuels.

En application de l'article 2 f) du présent contrat, l'Aménageur sera chargé d'établir les projets de convention de participation.

La Collectivité concédante s'engage à préciser dans la convention de participation du constructeur le principe du versement direct de cette participation à l'Aménageur pour le compte de la Collectivité concédante.

Si la Collectivité concédante réduit le montant de la participation des constructeurs par rapport à celui résultant du bilan ci annexé, la participation provenant du budget de la Collectivité concédante au coût de l'opération prévue à l'article 15.4 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et de la participation effectivement payée par le constructeur.

14.3 L'Aménageur peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure.

Sous réserve de l'accord préalable de la Collectivité concédante, l'Aménageur pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme des subventions versées par d'autres Collectivité concédantes territoriales ou groupement de Collectivité concédantes territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente concession d'aménagement. Une convention signée par l'Aménageur, la Collectivité concédante et la Collectivité concédante ou le groupement de Collectivité concédantes qui octroie la subvention fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention à la contrepartie de la remise d'ouvrage à la Collectivité concédante ou le groupement financeurs, ainsi que les conditions dans lesquelles l'Aménageur rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

14.4 Participation de la Collectivité concédante au coût de l'opération.

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à :

- **3 235 512 €** au titre de la participation d'équilibre à l'opération ;
- **9.866.201 € TTC** au titre de la participation à la réalisation des équipements d'espaces publics destinés à être remis au Concédant, sous réserve que cette dernière relève de la compétence de la Collectivité concédante au 1^{er} janvier 2020 et ne pouvant pas être supporté par l'opération d'aménagement.

14.4.1 Les modalités de versement de cette participation sont les suivantes :

- La participation d'équilibre sera versée par le biais d'une participation financière ; cette participation en numéraire fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées annexées aux présentes.
- La participation aux équipements sera prévisionnellement versée en trois tranches en 2020, 2021 et 2022 telles qu'elles apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées annexées aux présentes.

L'Aménageur sollicitera le paiement de la participation de la Collectivité concédante dans la limite du montant des tranches annuelles ci-dessus défini, éventuellement modifié par avenant.

14.4.2 Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité concédante.

Dans l'hypothèse où le refus du Concédant de modifier le montant de cette participation serait de nature à remettre en cause, à raison de charges nouvelles d'intérêt général ou provenant de faits non imputables à l'Aménageur, l'équilibre financier de la présente concession, la Collectivité concédante sera tenue de résilier celle-ci si l'Aménageur en fait la demande.

La résiliation prendra effet au terme d'un préavis de trois mois courant de la notification de la décision de résiliation, le déséquilibre résultant des charges d'intérêt général, ou provenant de faits non imputables à l'Aménageur, étant immédiatement à la charge de la Collectivité concédante.

- 14.5 Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur pourra solliciter le versement par la Collectivité concédante d'une avance, éventuellement renouvelable dans les conditions de l'article L. 1523-2-4 du Code Général des Collectivités Territoriales.
- 14.6 L'Aménageur contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération.
- 14.7 L'Aménageur gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations de l'Aménageur, ou avec les comptes propres de l'Aménageur ou avec un établissement financier. L'Aménageur impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il

sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice.

Si l'Aménageur utilise ses fonds propres pour la mise en place de ces relais, il est autorisé à imputer une rémunération au taux moyen pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite habituellement des fonds.

ARTICLE 15 - COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS

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

15.1 Conformément à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, l'Aménageur adresse chaque année à la Collectivité concédante, avant le 15 Mai, pour examen et approbation un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- 1°/ le « bilan » prévisionnel global actualisé, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
- 2°/ le plan global de trésorerie actualisé, faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération
- 3°/ un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé à aux articles 6 et 11 ci-dessus.
- 4°/ 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.
- 5°/ le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 14.5.
- 6°/ le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 14.3, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

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

15.3 A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par l'Aménageur, la Collectivité concédante peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par l'Aménageur pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

15.4 Le contrôle de la Collectivité concédante s'exerce par ailleurs en conformité avec les dispositions du règlement intérieur de la SOLEAM tel qu'approuvé par le Conseil d'Administration de la société en date du 30 mars 2010.

ARTICLE 16 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

L'Aménageur établit un état prévisionnel actualisé pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession d'aménagement, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières, des cessions de terrains ou volumes grevés de droits à construire et des travaux, ainsi que le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'année à venir.

16.1 Le bilan prévisionnel global et l'état prévisionnel annuel comportent notamment :

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur, les frais résultants de l'intervention des personnes prévues à l'article 9, les indemnités prévues à l'article 10, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 18 ci-après.
- en recettes, les prix des cessions, concessions d'usage ou locations à encaisser, les participations versées par les propriétaires et constructeurs, dans l'hypothèse d'une ZAC, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres Collectivité concédantes ou groupements de Collectivité concédantes affectés aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser à l'Aménageur et les participations dues par la Collectivité concédante ; l'état prévisionnel annuel précise notamment les participations, subventions et financements à verser à l'Aménageur au cours de l'exercice suivant par la Collectivité concédante et les autres Collectivité concédantes ou groupements de Collectivité concédantes dans les conditions indiquées aux articles 15.3 et 15.4 ci-dessus.

16.2 Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues de la Collectivité concédante et, le cas échéant, le montant de l'avance due par la Collectivité concédante dans les conditions prévues à l'article 14.5 ci-dessus.

16.3 L'état prévisionnel des dépenses et recettes, et le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite avant le 31 octobre de chaque année s'ils font état pour l'année suivante d'un versement de participation ou d'avance par la Collectivité concédante ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt ou, dans le cas contraire, avant le 31 décembre de chaque année.

ARTICLE 17 - GARANTIE DES EMPRUNTS

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 16, la Collectivité concédante accorde sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes, notamment à tout actionnaire de l'Aménageur.

Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 15 au profit de la Collectivité concédante.

En outre, les Collectivité concédantes territoriales ou leurs groupements qui auront donné leur garantie et qui ne seraient pas directement administrateurs du concessionnaire ont le droit de se faire représenter au

Conseil d'Administration du concessionnaire par un délégué spécial ainsi qu'il est dit à l'article L. 1524-6 du code général des Collectivité concédantes territoriales.

Lorsqu'il résulte de l'état prévisionnel défini à l'article 16 que l'Aménageur n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, la Collectivité concédante et les autres Collectivité concédantes garantes inscrivent à leur budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses leurs obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées par les Collectivité concédantes aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de trésorerie recouvrables que le Concessionnaire doit rembourser.

ARTICLE 18 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR

18.1 L'Aménageur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel 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. Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention de l'aménageur sont dites "rémunérations" au sens de l'article L.1523-2-5° du CGCT.

18.2 Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement l'Aménageur pourra imputer ses charges calculées conformément à la délibérationdu ... Conseil Métropolitain de la Collectivité concédante sur les bases suivantes :

a) Rémunération forfaitaire :

- 288 000 € au titre du suivi général de l'opération.

Cette rémunération sera imputée en fonction du bilan d'opération annexé aux présentes.

b) Rémunération opérationnelle :

- pour l'ensemble des tâches telles que prévues à l'article 2 ci-dessus hors missions de commercialisation et de liquidation de l'opération : 5% des dépenses HT de l'opération hors frais financiers, rémunération du concessionnaire.

- Une rémunération de 1% des dépenses HT s'agissant de l'ensemble des acquisitions des biens appartenant à la commune d'Aubagne.

- pour les tâches de commercialisation prévues à l'article 2e), outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers : 7 % des montants HT fixés dans les actes de cessions, concession d'usage ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail, ainsi que 7% des participations des constructeurs telles que ressortant des conventions de participations passées avec ces derniers, dans l'hypothèse d'une ZAC.

L'imputation au compte de l'opération de la rémunération des tâches de commercialisation se fera selon l'échéancier suivant :

- Cessions :

- 50 % à la signature de l'acte sous seing privé

- 50 % à la signature de l'acte authentique

- Conventions de participation : à la signature de la convention

En cas de non réalisation définitive de la cession pour une cause non imputable au concessionnaire, l'acompte sur rémunération de 50% perçu à la signature de l'acte sous seing privé comme il est indiqué ci-dessus, restera acquis au concessionnaire au regard des diligences effectuées, étant précisé que cette disposition se limitera à une seule cession non réalisée.

S'agissant des cessions opérées à la demande de la Collectivité concédante, à titre gratuit ou à un prix minoré, il faut entendre par recettes HT, base d'application du taux de 7%, tels que mentionné au présent article la valeur indiquée dans l'acte de cession et servant de base pour le calcul des impôts, droits, salaires et émoluments ou à défaut le prix de vente tel que ressortant du dernier compte-rendu financier approuvé, portant sur des biens de nature et destination similaires.

c) Pour les tâches de liquidation et de clôture de l'opération, après l'expiration du présent contrat, un forfait correspondant à 0,5% de la demi-somme des dépenses HT et des recettes HT à l'exclusion de la rémunération du concessionnaire des frais financiers et des participations du concédant.

Ce montant ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération.

Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de l'Aménageur pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 4 ci-dessus ou dans le cas d'une modification du programme de l'opération.

Les rémunérations au pourcentage telles que définies ci-dessus seront imputées mensuellement par l'Aménageur au compte de l'opération, sous forme d'acomptes à partir des dépenses constatées pendant le mois en cours.

PARTIE IV :

MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 19 - EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL

A l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, telle que définie à l'article 4, l'Aménageur demandera à la Collectivité concédante de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité concédante. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation de la Collectivité concédante au coût de l'opération. Le montant définitif de cette participation est celui figurant à l'article 16.4 de la présente convention, éventuellement modifié par voie d'avenant.

Le Concédant s'engage à cet effet à augmenter le montant de sa participation pour compenser les dépenses de l'opération d'aménagement qui ne seraient pas couvertes par des produits.

ARTICLE 20 – RESILIATION – RACHAT – DECHEANCE - RESOLUTION**20.1. Résiliation amiable**

La concession d'aménagement peut être résiliée d'un commun accord, notamment dans le cas où les parties n'auraient pu parvenir à une solution permettant de maintenir le présent contrat. Un avenant précisera les conditions et conséquences de cette résiliation amiable.

20.2. Rachat – résiliation pour motif d'intérêt général

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le Concédant pourra notifier à l'Aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général.

Le contrat pourra également être résilié pour motif d'intérêt général, à l'initiative de la partie la plus diligente, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet en application de l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales.

20.3. Résiliation pour faute - déchéance

Le Concédant ne peut prononcer de plein droit la résiliation pour faute de l'Aménageur.

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.

20.4. Résolution et ou résiliation du contrat en cas de redressement ou liquidation judiciaire de l'Aménageur

Si l'Aménageur est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article L. 622-13 du Code de commerce, que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur conformément aux dispositions de l'article L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale.

Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à la Collectivité concédante des biens apportés par cette dernière au patrimoine de la concession d'aménagement. Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par l'Aménageur ou réalisés par cette dernière sont définies à l'article 24 ci-après.

ARTICLE 21 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, sauf dans le cas de liquidation judiciaire de l'Aménageur, la Collectivité concédante est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de l'Aménageur, selon les modalités ci-après définies.

21.1 Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis à la Collectivité concédante ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente de la Collectivité concédante seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement à la Collectivité concédante selon les modalités prévues à l'article 12 ci-dessus, moyennant le cas échéant le versement des participations prévues et affectées à la réalisation de ces équipements. La Collectivité concédante en poursuivra la réalisation.

21.2 En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 4 ci-dessus, la Collectivité concédante deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que des biens qui, en raison de leur configuration, leur surface, leur situation dans la zone ou des règles d'urbanisme applicables doivent être considérés comme impropres à la commercialisation. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur vénale telle qu'elle apparaît dans le dernier compte-rendu annuel approuvé prévu à l'article 15 ou, en cas de contestation par les parties, à dire d'expert.

21.3 En cas d'expiration anticipée de la concession d'aménagement, la Collectivité concédante deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur vénale telle qu'elle apparaît dans le dernier compte-rendu annuel approuvé ou, en cas de contestation par les parties, à dire d'expert.

- 21.4 Dans tous les cas d'expiration, pour quelque motif que ce soit, la Collectivité concédante sera tenue de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par l'Aménageur pour l'exécution de sa mission et sera tenue, le cas échéant, de garantir l'Aménageur des condamnations qui seraient prononcées contre elle postérieurement à l'expiration de la concession sur des actions contractuelles.

La Collectivité concédante sera de la même façon tenue de garantir l'Aménageur de toute condamnation qui serait prononcée contre cette dernière après l'expiration de la concession sur des actions non contractuelles, du fait de son activité d'aménageur, sauf faute lourde de sa part.

Par suite, la Collectivité concédante sera seule tenue des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession et seule titulaire des créances exigibles à compter de cette date.

L'Aménageur fera obligation à chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à l'opération d'aménagement objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec la Collectivité concédante après expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Toutefois, au cas où un cocontractant de l'Aménageur refuserait un tel transfert de son contrat, la Collectivité concédante serait tenue de mettre à la disposition de l'Aménageur, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de respecter ses obligations contractuelles, les mouvements résultant de l'exécution de ce contrat étant alors pris en compte pour l'arrêté des comptes de la concession d'aménagement.

La Collectivité concédante devra se substituer à l'Aménageur, qui n'aura plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf dans le cas où sa responsabilité professionnelle se trouve engagée.

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

- 21.5 En cas de liquidation judiciaire de l'Aménageur, les biens acquis ou réalisés par l'Aménageur et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis à la Collectivité concédante à l'exception de ceux destinés à être remis à des Collectivités concédantes ou groupements de Collectivités concédantes tiers comme indiqué au programme figurant en annexe 1 des présentes.

En contrepartie de la remise de ces biens par l'Aménageur à la Collectivité concédante, celle-ci versera au concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 24.3 ci-après.

Les équipements destinés à revenir à d'autres Collectivités concédantes ou groupements de Collectivités concédantes leur seront remis dans les conditions définies à l'article 14 dessus.

ARTICLE 22 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

A l'expiration de la concession, il sera procédé aux opérations et règlements définis ci-après.

22.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante

A l'expiration du présent contrat, l'Aménageur 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 judiciaire de l'Aménageur, 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.

L'imputation des charges de l'Aménageur pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 18 ci-dessus.

Toutefois, en cas de résiliation, compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, il est dû à l'Aménageur une indemnité spéciale de liquidation égale à 50 % de la rémunération de liquidation prévue ci-dessus en sus de ladite rémunération de liquidation.

Par ailleurs, en cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable de l'Aménageur, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû à l'Aménageur par le Concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 18 ci-dessus.

22.2. Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, l'Aménageur établira un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération d'aménagement et d'arrêter le solde d'exploitation et le solde des financements.

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission de l'Aménageur jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont l'Aménageur pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par l'article 27 sur les pénalités.

22.2.1 Solde d'exploitation

Le solde d'exploitation sera établi de la façon suivante :

EN PLUS :

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes 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 à la Collectivité concédante 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 du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par la Collectivité concédante des sommes qu'elle s'est engagée à verser et les imputations de l'Aménageur exigibles contractuellement ;
- la TVA dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de l'opération.

22.2.2 Solde des financements

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES :

- Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur tous les emprunts ;
- les avances consenties par la Collectivité concédante, notamment en exécution de sa garantie ou dans le cadre des dispositions de l'article L. 1523-2 du code général des Collectivités concédantes territoriales.

EN EMPLOIS :

Les remboursements en capital effectués par l'Aménageur sur les emprunts et les avances consentis par la Collectivité concédante.

Si le solde des financements est positif, l'Aménageur doit à la Collectivité concédante le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par la Collectivité concédante.

22.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement

22.3.1 En cas de résiliation de la concession d'aménagement pour une autre cause que la liquidation judiciaire de l'Aménageur la Collectivité concédante devra indemniser parfaitement et intégralement l'Aménageur du préjudice subi du fait de la cessation anticipée du contrat. L'indemnisation portera à la fois :

- sur les dépenses utiles à l'opération exposées par l'Aménageur à la date de la résiliation et n'ayant pu être amorties en raison de la cessation anticipée du contrat ;
- sur le manque à gagner subi par l'aménageur en raison de cette cessation anticipée. Cette partie de l'indemnité sera égale à 30 % des sommes prévues à l'article 20.2 dont le Concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé. Cette somme n'est pas due dans le cas de déchéance énoncé à l'article 22.3.

22.3.2 En cas de résiliation pour liquidation judiciaire de l'Aménageur

L'indemnité due par la Collectivité concédante à l'Aménageur en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la Collectivité concédante, telle qu'elle résultera du dernier bilan prévisionnel présenté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité concédante, déduction faite, le cas échéant, des participations financières de la Collectivité concédante pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

22.3.3 En cas de résiliation pour faute prévue à l'article 20.2

L'Aménageur n'aura pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue à l'article 22.3.1 ci-dessus.

Il n'y aura lieu qu'à arrêté des comptes comme indiqué à l'article 22.2 ci-dessus.

22.4 Modalités de règlement

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par l'Aménageur à la Collectivité concédante ou par la Collectivité concédante à l'Aménageur, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration de la concession d'aménagement, l'Aménageur aura le droit en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération et de sommes dues par la Collectivité concédante, à une avance suffisante pour couvrir cette insuffisance de trésorerie, et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, le remboursement des avances dont bénéficie l'opération ainsi que le paiement des frais financiers courus.

22.5 Sort du "boni d'opération"

Si le solde d'exploitation est positif, déduction faite des provisions constituées pour tenir compte des charges à exécuter en contrepartie des produits comptabilisés et des imputations de l'Aménageur, ce solde constituant le boni de l'opération sera reversé au Concédant, de sorte que le solde comptable d'exploitation final soit nul.

A l'inverse, si le solde d'exploitation est négatif, le Concédant s'engage à verser à l'Aménageur une participation destinée à parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul

PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 23 – EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION

23.1 Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent du programme prévisionnel global de l'opération et du bilan financier prévisionnel de l'opération.

A cet effet, les parties s'engagent à examiner chaque année les conditions de réalisation du présent contrat afin d'adapter le programme de l'opération, son planning, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'opération, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du CRACL. Ces adaptations feront l'objet d'avenants au contrat.

23.2 Les différents éléments de l'opération définis aux articles 1, 2 et 3 ci-dessus pourront faire l'objet de modifications pour tenir compte des évolutions du périmètre et du programme de l'opération, et des conditions financières en résultant.

23.3 Le montant de la participation prévue du Concédant est défini en fonction du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 1 ci-dessus, ainsi que des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat.

Le Concédant s'engage à modifier le montant de cette participation pour tenir compte des évolutions qui affecteraient l'un de ces éléments et ayant des incidences sur les conditions de l'équilibre économique du contrat, que ces évolutions aient leur origine dans une demande spécifique du Concédant ou résultent d'une évolution des conditions économiques extérieures aux parties.

23.5 Dans le cas où l'évolution de l'opération permettrait de réduire le montant de la participation pour des raisons extérieures aux parties l'Aménageur s'engage à accepter cette réduction et à restituer au Concédant les sommes non nécessaires qui auraient déjà été versées.

ARTICLE -24 - PENALITES

Lorsque l'Aménageur ne produit pas, dans le délai imparti, les documents qui lui incombent après une mise en demeure restée sans résultat pour la défaillance III et en l'absence de cas de force majeure, la commune pourra appliquer les pénalités suivantes :

Nature de la défaillance	Montant de la pénalité
I. Retard dans la transmission du dossier de réalisation de la Zac (le cas échéant)	----- par jour de retard *
II. Absence de transmission du compte rendu à la collectivité locale (CRACL)	100 € par jour de retard *
III. Absence de transmission de la demande d'agrément du cessionnaire et du cahier des charges de cession de terrains	10 % HT de la rémunération sur la vente considérée

Par ailleurs, l'aménageur supportera personnellement les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers, résultant d'une faute lourde dans l'exécution de sa mission.

ARTICLE 25 – INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par le Concédant à l'Aménageur, comme toute somme due par l'Aménageur 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 majoré de deux points

ARTICLE 26 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

La cession partielle ou totale de la présente convention ne peut intervenir qu'après un accord préalable, express et éclairé du Concédant.

En tout état de cause, une telle cession ne pourra être autorisée que si le cessionnaire pressenti entretient avec le Concédant une relation de quasi-régie au sens des dispositions de l'article 17.III de l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics.

Le Concédant peut exiger de l'Aménageur, qui est tenu de le lui fournir dans les délais requis, tout renseignement nécessaire, avant de donner son accord à une cession du présent Contrat.

Le Concédant fait connaître sa décision écrite et motivée dans un délai de trois mois à compter de la réception de la demande écrite de l'Aménageur. L'absence de réponse dans ce délai vaut refus de sa part.

Si la cession est acceptée par le Concédant, sera établi un avenant de transfert donnant acte de la substitution du nouvel Aménageur dans tous les droits et obligations résultant des présentes.

Toute cession intervenue sans l'accord du Concédant peut donner lieu à la résiliation de la convention dans les conditions prévues à l'article 30.

ARTICLE 27 - REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre le Concédant et l'Aménageur au titre de l'exécution de la présente concession d'aménagement est de la compétence du Tribunal Administratif de Marseille.

Cependant et préalablement à toute saisine dudit Tribunal, les parties ont obligation d'engager une voie amiable, par voie de conciliation.

Fait à
Le
En cinq exemplaires originaux

Pour la SOLEAM

Pour la METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

Pièces annexées :

- Annexe 1 : : Le périmètre de la concession
- Annexe 2 : Le bilan financier d'origine
- Annexe 3 : Délibération communautaire n°..... en date du désignant SOLEAM en qualité de Concessionnaire d'aménagement de la concession « Interface Vallée de l'Huveaune / Bras d'Or »
- Annexe 4: délibération du Conseil d'administration de la SOLEAM en date du approuvant le présent contrat de concession d'aménagement

ANNEXE 2 - Bilan et Échéancier prévisionnel réglé TTC : 606-CONCESSION INTERFACE Vallée Huveaune/Bras d'Or

Désignation lignes budgétaires En Euros	HT	TVA	TTC	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Budget actualisé au 23 Mai 2018			Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.
B : 607/110-Communication et Concertation	-25 000	-5 000	-30 000	-12 355	-17 650						5
B : 607/112-Etudes Urbaines et Architecturales (Faisa, Recommandations Architecturales et Ur	-60 000	-12 000	-72 000	-29 645	-42 350						-5
B : 607/113-Montage du Dossier de Demande de Dup	-15 000	-3 000	-18 000		-10 500	-7 500					
B : 607/114-Etude de Pollution des Sols	-20 000	-4 000	-24 000	-9 884	-14 120						4
B : 607/115-Provision pour une Etude Hydraulique sur les Risques Inondation/ Dossier Loi Sur	-50 000	-10 000	-60 000	-24 703	-35 290						-7
B : 607/116-Etude de Marché pour Évaluer l'Opportunité de Proposer une Offre de Locaux Comme	-20 000	-4 000	-24 000	-9 884	-14 120						4
B : 607/117-Audit de l'Infrastructure de Couverture de l'Huveaune	-25 000	-5 000	-30 000	-12 355	-17 650						5
B : 607/118-Géomètre	-48 638	-9 728	-58 366	-12 019	-20 604	-20 604	-5 151				12
1-Budget Etudes	-263 638	-52 728	-316 366	-110 845	-172 284	-28 104	-5 151				18
B : 607/206-Ak107, Volumes 13/14/15/20/21/23/24-Mc Donald'S	-718 500		-718 500					-718 500			
B : 607/207-Parking Attaché au Mac Donald'S	-225 000		-225 000					-225 000			
B : 607/208-Local Unédic Ak107-Volume 4/18/19	-1 246 350		-1 246 350				-1 246 350				
B : 607/209-Parking Unédic Ak109, 110	-150 000		-150 000				-150 000				
B : 607/210-Ak107 : Volume 3/7/8/9/10/11/12/16-Bowling-Sci Juni	-861 000		-861 000					-861 000			
2-Acquisitions Privés	-3 200 850		-3 200 850				-1 396 350	-1 804 500			
B : 607/201-Salle Municipale Ak107, Volumes 1/2/5/17/25 (Ville d'Aubagne)	-517 200		-517 200					-517 200			
B : 607/202-Parking Attaché à la Salle Polyvalente-Domaine Public Municipal	-60 000		-60 000					-60 000			
B : 607/203-Ancienne Piscine, Terrain non Cadastéré et à Déclasser	-500 000		-500 000					-500 000			
B : 607/204-Terrains Ak111 et 112 , Ville d'Aubagne	-75 000		-75 000					-75 000			
B : 607/205-Ak107 Volume 6 et Ak108 (Façonéo)	-1		-1					-1			
2-Acquisitions Terrains Ville	-1 152 201		-1 152 201					-1 152 201			
B : 607/199-Relogement	-60 000	-12 000	-72 000			-24 000	-24 000	-24 000			
B : 607/200-Acquisitions Antide Boyer	-8 700 749		-8 700 749			-870 075	-1 740 150	-6 090 525			1
B : 607/216-Frais sur Acquisitions	-1 009 738	-201 948	-1 211 686			-403 896	-403 896	-403 896			2
2-Budget Acquisitions	-9 770 487	-213 948	-9 984 435			-1 297 971	-2 168 046	-6 518 421			3
B : 607/217-Bowling	-210 000		-210 000					-210 000			
B : 607/220-Crêperie la Bolée Bretonne	-100 000		-100 000					-100 000			
B : 607/221-Bnp Paribas	-250 000		-250 000						-250 000		
2-Evictions Commerciales	-560 000		-560 000					-310 000	-250 000		
B : 607/310-Cours Barthélémy	-960 000	-192 000	-1 152 000		-493 713	-658 284					-3
3a-Budget VRD Phase I	-960 000	-192 000	-1 152 000		-493 713	-658 284					-3
B : 607/311-Espace Grimaud	-997 500	-199 500	-1 197 000			-513 000	-684 000				
3a-Budget VRD Phase II	-997 500	-199 500	-1 197 000			-513 000	-684 000				
B : 607/313-Réhabilitation de l'Avenue des Goums	-1 203 840	-240 768	-1 444 608			-722 304	-722 304				
B : 607/314-Place L. Sicard	-245 100	-49 020	-294 120			-147 060	-147 060				
B : 607/316-Chemin du Bras d'Or	-127 699	-25 540	-153 239						-65 673	-87 564	-2
3a-Budget VRD Phase III	-1 576 639	-315 328	-1 891 967			-869 364	-869 364		-65 673	-87 564	-2
B : 607/315-Mail Antide Boyer	-246 240	-49 248	-295 488							-73 872	-221 616
3a-Budget VRD Phase Iv	-246 240	-49 248	-295 488							-73 872	-221 616
B : 607/400-Divers et Imprévus	-378 038	-75 607	-453 645				-126 010	-151 212	-151 212	-25 202	-9
B : 607/401-Travaux de Mise en Sécurité et de Neutralisation	-244 000	-48 800	-292 800		-73 197		-97 596	-97 596	-24 399		-12
B : 607/402-Travaux de Dépollution des Sols	-250 000	-50 000	-300 000					-128 574	-171 432		6
B : 607/403-Démolitions-Déconstructions	-2 476 630	-495 326	-2 971 956					-1 114 488	-1 485 984	-371 496	12
B : 607/404-Déplacement de Réseaux	-247 663	-49 533	-297 196				-297 196				
B : 607/405-Archéologie	-250 000	-50 000	-300 000					-168 750	-131 250		
3c-Budget Travaux	-3 846 331	-769 266	-4 615 597			-73 197	-520 802	-1 660 620	-1 964 277	-396 698	-3
B : 607/503-Honoraires Techniques VRD	-332 673	-66 535	-399 208		-59 877	-79 836	-79 836	-79 836	-79 836	-19 959	-28
B : 607/504-Honoraires Techniques Démolition	-272 429	-54 486	-326 915				-196 149	-76 279	-54 485		-2
3d-Budget Honoraires Techniques	-605 102	-121 021	-726 123		-59 877	-79 836	-275 985	-156 115	-134 321	-19 959	-30
B : 607/606-Charges de Gestion	-200 000	-40 000	-240 000	-24 003	-41 148	-41 148	-41 148	-41 148	-41 148	-10 287	30
B : 607/607-impôts Fonciers	-95 104		-95 104		-17 829	-23 772	-23 772	-23 772	-5 943		-16
B : 607/608-Assurance	-4 700		-4 700			-1 179	-1 179	-1 572	-1 572	-393	16
B : 607/609-Taxe sur les Salaires	-21 619		-21 619		-4 050	-5 400	-5 400	-5 400	-1 350		-19
B : 607/610-Frais de Passation Marchés	-54 000	-10 800	-64 800			-24 300	-32 400	-8 100			
B : 607/A510-TVA non Récupérable	-1		-1								-1
4-Budget Dép. Annexes	-375 424	-50 800	-426 224	-24 003	-63 027	-94 620	-103 899	-79 992	-50 013	-10 680	10
B : 607/A401-Intérêts Court Terme											
B : 607/A402-Intérêts sur Emprunts	-400 000		-400 000				-80 004	-80 004	-80 004	-80 004	-79 984
5-Budget Frais Financiers	-400 000		-400 000				-80 004	-80 004	-80 004	-80 004	-79 984
B : 607/A309-Rémunération Forfaitaire	-288 001		-288 001	-100 000	-120 000	-68 001					
B : 607/A310-Rém. sur Dépenses 5%	-1 119 030		-1 119 030	-6 714	-33 571	-136 522	-245 067	-174 288	-174 288	-174 288	-174 292
B : 607/A311-Rémunération sur Protocole 1%	-11 522		-11 522					-11 522			
B : 607/A320-Rémunération sur Recettes 7%	-963 200		-963 200						-481 596	-481 596	-8
B : 607/A340-Rémunération de Liquidation (0,05%)	-93 382		-93 382								-93 382
6-Budget Remuneration	-2 475 135		-2 475 135	-106 714	-153 571	-204 523	-245 067	-185 810	-655 884	-655 884	-267 682
Sous-total dépenses	-26 429 547	-1 963 839	-28 393 386	-241 562	-942 472	-3 818 899	-6 348 668	-11 947 663	-3 200 172	-1 324 661	-569 289
A : 607/110-Commerces (3 300 m2)	660 000	132 000	792 000						79 200	712 800	
A : 607/165-Logements (12 900m2)	5 880 000	1 176 000	7 056 000						705 600	6 350 400	
1-Budget Cessions Antide Boyer	6 540 000	1 308 000	7 848 000						784 800	7 063 200	
A : 607/111-Logements (16 000 m2)	6 400 000	1 280 000	7 680 000						768 000	6 912 000	
A : 607/132-Hôtellerie (2 000 m2)	400 000	80 000	480 000						48 000	432 000	
A : 607/133-Commerce ou Activités (2100m2)	420 000	84 000	504 000						50 400	453 600	
1-Budget Cessions Bras d'Or	7 220 000	1 444 000	8 664 000						866 400	7 797 600	
A : 607/201-Participations Equipements Amp	8 221 834	1 644 367	9 866 201			3 563 874	3 563 874	2 738 453			
A : 607/420-Participation Metropole à l'Equilibre du Bilan	3 235 512		3 235 512	300 000	900 000	1 000 000	1 035 512				
2-Budget Participations	11 457 346	1 644 367	13 101 713	300 000	900 000	4 563 874	4 599 386	2 738 453			
A : 607/400-Participation en Nature (Protocoles Fonciers Ville)	1 152 201		1 152 201					1 152 201			
A : 607/510-Produits de Gestion Locative	60 000		60 000					22 500	30 000	7 500	
4-Budget Divers	1 212 201		1 212 201					22 500	1 182 201	7 500	
Sous-total recettes	26 429 547	4 396 367	30 825 914	300 000	900 000	4 563 874	4 621 886	3 920 654	1 658 700	14 860 800	
C : 607/710-Emprunts Encaissements			10 000 000				10 000 000				
D : 607/A520-TVA Reversee			-2 432 529			-405 420		-405 420	-405 420	-405 420	-405 429
D : 607/A610-Remboursement Emprunts			-10 000 000				-2 000 004	-2 000 004	-2 000 004	-2 000 004	-1 999 984
Sous-total trésorerie transitoire			-2 432 529			-405 420	7 594 576	-2 405 424	-2 405 424	-2 405 424	-2 405 413
Trésorerie Cumulée				58 438	15 966	355 521	6 223 315	-4 209 118	-8 156 014	2 974 701	-1