

**CONVENTION FIXANT LES CONDITIONS PARTICULIÈRES  
D'INTERVENTION DE LA SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES,**

**METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE**

**AVENANT n°2**

**Concession d'aménagement pour la réalisation de la  
ZAC DES PALLIERES II aux Pennes Mirabeau**  
(Articles L.300-1 et L 327-1 du code de l'urbanisme)

## SOMMAIRE

|  |    |
|--|----|
| TITRE 1 <sup>ER</sup> .....  | 6  |
| DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....   | 6  |
| ARTICLE 1 <sup>er</sup> - OBJET DE LA PRÉSENTE CONCESSION .....  | 6  |
| ARTICLE 2 - MISSION DE L'AMENAGEUR.....  | 7  |
| ARTICLE 3 - INTERVENTION DU CONCEDANT .....  | 8  |
| ARTICLE 4 - MISE EN ŒUVRE D'UNE DEMARCHE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE POUR .....  | 8  |
| L'OPERATION.....   | 8  |
| ARTICLE 5 - SUIVI DE LA CONCESSION .....   | 9  |
| ARTICLE 6 - OPERATIONS NON PREVUES DANS LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT .   | 11 |
| ARTICLE 7 - DATE D'EFFET - DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT – PROROGATION –<br>RENOUVELLEMENT - MODIFICATION DE LA CONVENTION..... | 11 |
| ARTICLE 9 - CHOIX DES HOMMES DE L'ART : TECHNICIENS ET SPECIALISTES – SUIVI<br>URBANISTIQUE DE L'OPERATION.....                        | 12 |
| TITRE II.....  | 13 |
| MAÎTRISE FONCIÈRE.....   | 13 |
| ARTICLE 10 - DISPOSITIONS GENERALES.....   | 13 |
| ARTICLE 11 - DROITS D'EXPROPRIATION .....  | 14 |
| ARTICLE 12 - BIENS ANTERIEUREMENT ACQUIS PAR LA COMMUNE DES PENNES MIRABEAU ....   | 14 |
| ARTICLE 13 - ENTRETIEN DES IMMEUBLES .....   | 14 |
| TITRE III.....   | 15 |
| FORMALITES LEGALES, REGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES LIEES A LA REALISATION DE.....  | 15 |
| L'OPERATION.....   | 15 |
| ARTICLE 14 - PROCEDURES LEGALES ET REGLEMENTAIRES .....  | 15 |
| ARTICLE 15 - OPERATIONS TECHNIQUES COMPLEMENTAIRES .....   | 15 |
| ARTICLE 16 - DOCUMENTS DE PROGRAMME .....  | 15 |
| TITRE IV .....   | 17 |
| REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS .....  | 17 |
| ARTICLE 17 - PHASES PREPARATOIRES (AVP, PRO).....  | 17 |
| ARTICLE 18 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS PAR LE CONCESSIONNAIRE .....  | 17 |
| ARTICLE 19 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION .....  | 17 |
| ARTICLE 20 - ACHEVEMENT ET RECEPTION DES OUVRAGES .....  | 18 |
| ARTICLE 21 - GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT .....  | 19 |
| ARTICLE 22 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES.....  | 19 |
| ARTICLE 23 - INDEMNITES AUX TIERS .....  | 19 |
| TITRE V .....  | 20 |
| COMMERCIALISATION .....  | 20 |
| ARTICLE 24 - DISPOSITIONS GENERALES.....   | 20 |
| ARTICLE 25 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES ....   | 20 |
| ARTICLE 26 - SORT DES IMMEUBLES NON VENDUS OU CONSTRUITS A L'EXPIRATION DE LA<br>CONCESSION .....                                      | 21 |
| TITRE VI .....   | 22 |

|   |    |
|---|----|
| GESTION ADMINISTRATIVE, FINANCIERE ET COMPTABLE DE L'OPERATION .....  | 22 |
| ARTICLE 27 - FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT .....  | 22 |
| ARTICLE 28 - COMPTABILITÉ – COMPTES RENDUS ANNUELS .....  | 23 |
| ARTICLE 29 - BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE .....   | 24 |
| ARTICLE 30 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES ET PLAN DE TRESORERIE .....   | 24 |
| ARTICLE 31 - BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS .....   | 25 |
| ARTICLE 32 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE .....  | 25 |
| TITRE VII .....   | 26 |
| DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES .....  | 26 |
| RELATIVES A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION.....  | 26 |
| ARTICLE 33 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION.....  | 26 |
| ARTICLE 34 - CAS DE RESILIATION. RACHAT. DECHEANCE OU RESILIATION EN CAS DE MISE EN<br>LIQUIDATION JUDICIAIRE DE LA SOCIETE ..... | 26 |
| ARTICLE 35 - CONSÉQUENCES JURIDIQUES POUR L'AVENIR DE L'EXPIRATION DE LA PRÉSENTE<br>CONCESSION D'AMÉNAGEMENT .....               | 27 |
| ARTICLE 36 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION<br>D'AMENAGEMENT .....                            | 28 |
| ARTICLE 37 - SORT DES CONTRATS CONCLUS AVEC LES TIERS.....  | 29 |
| TITRE VIII .....  | 30 |
| DISPOSITIONS DIVERSES .....   | 30 |
| ARTICLE 38 - INTERETS MORATOIRES .....  | 30 |
| ARTICLE 39 - PENALITES .....  | 30 |
| ARTICLE 40 - RESPONSABILITE CONTRACTUELLE.....  | 31 |
| ARTICLE 41 - PROPRIETE DES DOCUMENTS.....   | 31 |
| ARTICLE 42 - MODIFICATION RELATIVE AU CONCESSIONNAIRE .....   | 31 |
| ARTICLE 43 - NOTIFICATIONS .....  | 31 |
| ARTICLE 44 - DOMICILIATION.....   | 31 |
| ARTICLE 45 - LITIGES .....  | 31 |

**ENTRE :**

☒ La métropole Aix-Marseille Provence  
représentée par sa Présidente, Madame Martine VASSAL  
agissant en vertu de la délibération du

*Ci-après désignée par les mots « La PERSONNE PUBLIQUE », « la METROPOLE », « le CONCEDANT »*

**d'une part,**

**ET**

☒ La Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) « Pays d'Aix Territoires » au capital de 500 000 euros, dont le siège social est situé à Aix-en-Provence, 2 rue Lapierre, inscrite au R.C.S. d'Aix-en-Provence, sous le numéro 520 668 443,  
représentée par Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, son Président Directeur Général, désigné à l'effet des présentes par délibération du Conseil d'Administration du 04 Juin 2014,

*Ci-après désignée par les mots « La SPLA », « Le CONCESSIONNAIRE »*

**d'autre part,**

**IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :**

## EXPOSE

Afin d'anticiper une demande croissante de logements, la commune des Pennes Mirabeau a décidé d'étendre l'urbanisation du secteur des Pallières en réalisant une opération d'aménagement d'ensemble mixant habitat, commerces de proximité, activités et équipements publics. Ce projet d'extension est situé entre la partie Est du village déjà urbanisé, la ZAC Pallières I à l'Ouest et la zone commerciale et d'activités au Nord. D'une superficie totale d'environ 33 ha, la ZAC Pallières II a ainsi été créée en 2015 par délibération du conseil municipal des Pennes Mirabeau et concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires le 1<sup>er</sup> juin 2015. Cette concession a été modifiée par un avenant n°1 en date du 23 novembre 2016.

Par ailleurs, depuis sa création au 1er janvier 2016, la Métropole Aix Marseille Provence exerce la compétence « définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnées à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme », en vertu de l'article L 5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT). Ce même article précise que l'intérêt métropolitain doit être défini au plus tard deux ans après la création de la Métropole, soit au 1er janvier 2018 pour la Métropole Aix-Marseille-Provence, à défaut, la Métropole exerce l'intégralité des compétences soumises à la définition de l'intérêt métropolitain.

La délibération du Conseil Métropolitain référencée « URB 023-2781/17/CM » en date du 19 octobre 2017 a défini les critères de l'intérêt métropolitain des opérations d'aménagement. Au vu de ces critères, cette même délibération a reconnu d'intérêt métropolitain des projets et opérations d'aménagement ; ainsi, en accord avec la commune des Pennes Mirabeau, la ZAC Pallières II a été déclarée d'intérêt métropolitain.

Par délibération du Conseil de Métropole du 28 juin 2018, le transfert effectif de l'opération à la Métropole actant son périmètre ainsi que la date du transfert de maîtrise d'ouvrage a été décidé. Il convient donc d'adapter le traité de concession en vigueur afin que la Métropole en devienne le concédant. Aussi, afin de garantir l'association et le co-pilotage de l'opération d'aménagement par la commune et la Métropole, il a été convenu entre les parties qu'un avenant au traité de concession d'une part, substituera la Métropole à la Commune en tant que concédant de l'opération et d'autre part intégrera la Métropole dans les organes de suivi de la ZAC (Comité technique et comité de pilotage) aux côtés de la commune des Pennes Mirabeau et de la SPLA.

Le traité de concession est donc modifié en conséquence et constitue l'avenant n°2 au contrat initial. Les dispositions de l'avenant n°1 ont été intégrées au contrat modifié.

## TITRE 1<sup>ER</sup>

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### ARTICLE 1<sup>ER</sup> - OBJET DE LA PRÉSENTE CONCESSION

La présente concession d'aménagement a pour objet de confier au concessionnaire la réalisation de l'opération d'aménagement dénommée ZAC des Pallières II sur le territoire de la commune des Pennes Mirabeau.

L'opération s'étend sur une superficie totale d'environ 33 hectares.

Le programme prévisionnel de construction de la future ZAC Pallières II, qui s'attache à répondre aux objectifs communaux et intercommunaux en intégrant des principes de mixité urbaine et sociale et de respect de l'environnement, peut être ainsi exprimé :

#### **Les logements :**

Le projet de la ZAC comporte un programme mixte allant de l'habitat individuel aux petits collectifs conformément aux objectifs de mixité urbaine.

Conformément aux objectifs de mixité sociale, tels qu'ils ressortent du PLH, le programme de la ZAC Pallières II pourrait comprendre de l'accession libre (60 % du programme), de l'accession intermédiaire (10 %) et des logements aidés (30 %).

Les logements aidés et en accession intermédiaire se retrouvent à la fois dans les collectifs et dans l'individuel groupé.

#### **Les commerces et activités :**

Ils sont répartis en bordure de la RD 113 et en rez-de-chaussée des collectifs du cours central.

#### **Equipements :**

Le projet de la ZAC Pallières II propose plusieurs structures :

- une école
- une crèche
- Parcs
- ...

Les surfaces de plancher prévisionnelles des constructions à usage d'habitation / d'activité / de commerce sont les suivantes :

| Usage                         | Surface de plancher SDP     |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Logements Collectifs          | 54 740 m <sup>2</sup>       |
| Logements Individuels Groupés | 21 980 m <sup>2</sup>       |
| Logements Individuels         | 13 406 m <sup>2</sup>       |
| Commerces / activités         | 5 950 m <sup>2</sup>        |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>96 076 m<sup>2</sup></b> |

Enfin, une démarche d'aménagement durable est souhaitée afin de limiter les impacts de l'opération sur l'environnement et la qualité de vie. Le projet sera élaboré dans cette logique, aussi le concessionnaire intégrera dans sa démarche la notion de qualité environnementale.

La réalisation de cette opération sera assurée sous la maîtrise d'ouvrage de la SPLA Pays d'Aix Territoires, dans les conditions décrites par le présent avenant.

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

Dans le cadre de la concession d'aménagement qui lui est confiée le concessionnaire a notamment pour missions, sous sa propre responsabilité, de :

### 2.1 Analyser et synthétiser les études déjà réalisées :

- Analyse et synthèse de l'ensemble des études de faisabilité déjà réalisées afin de s'assurer de la cohérence des scénarii proposés.

### 2.2 Assurer les procédures administratives et foncières :

- Mettre en œuvre les procédures d'urbanisme nécessaires à la réalisation ainsi que toute autre autorisation afférente (Loi Barnier, dossier de réalisation dont il revient la charge au concessionnaire d'assurer le suivi et l'approbation, Loi sur l'eau...).
- Mettre en œuvre toutes les formalités administratives, légales et réglementaires et produire les compléments techniques concourant à la réalisation de l'opération, notamment la mise en compatibilité du PLU au projet de ZAC, dans les conditions décrites au Titre III.
- La procédure d'expropriation sera portée par la Métropole et déléguée à l'EPF PACA.

2.3 Aménager la zone objet de la présente convention, à savoir :

- Assurer la réalisation des études liées à la mise en œuvre de l'opération, conformément au Titre III
- Assurer la maîtrise d'ouvrage aux fins de réalisation des travaux et concourant à la réalisation de l'opération, dans les conditions décrites au Titre IV.

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

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

2.6 Animer les instances de suivi de la concession décrites à l'article 5.

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

2.8 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.

2.9 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.

### **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.

Les missions du concessionnaire sont réalisées en concertation avec les services du concédant. Celui-ci intervient par le biais des instances de suivi décrites à l'article 5.

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

Le concessionnaire devra favoriser la qualité environnementale de l'opération.

La démarche environnementale abordera à minima les aspects suivants : énergie, économie des ressources, respect du site, évaluation et résorption des nuisances (bruit, qualité de l'air...), paysage et biodiversité, déchets/rejets, gestion des risques...

Le concessionnaire devra notamment apporter un soin 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 et/ou règlement d'urbanisme,
- en phase chantier avec la mise en place d'une démarche chantier à faibles nuisances.

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

### **5.1 – Le Comité Technique (extrait du Règlement Intérieur de la SPLA « Pays d’Aix Territoires »)**

Il est institué un Comité Technique en vue de permettre l’examen des dossiers d’aménagement, 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 la Métropole Aix Marseille Provence,
- Le DGA/DGSU de la Ville des Pennes Mirabeau,
- 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 transmises par le Directeur Général à la Métropole Aix Marseille Provence et à la Ville des Pennes Mirabeau. Il adressera au Comité de Pilotage des propositions d’arbitrage portant sur l’exécution administrative, technique, financière et comptable des opérations.

Le Comité Technique pourra être réuni, à chaque étape du déroulement de l’opération confiée à la SPLA, en tant que de besoin.

En son sein, se dérouleront les échanges avec la Métropole Aix Marseille Provence et la Ville des Pennes Mirabeau 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.

Participation de l’EPF PACA :

Compte tenu de ses missions foncières, l’EPF PACA sera invité à participer au Comité Technique lorsque l’ordre du jour nécessitera sa présence.

### **5-2 – Le Comité de Pilotage (extrait du Règlement Intérieur de la SPLA « Pays d’Aix Territoires »)**

Afin de suivre l’évolution du déroulement de l’activité de la SPLA, il est institué pour chaque 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 chaque opération engagée. Le représentant de chaque 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,
- L'élu délégué au sein de la Métropole Aix Marseille Provence
- Le Maire de la Ville des Pennes Mirabeau
- Le Directeur Général des Services de la Métropole Aix Marseille Provence ou son représentant désigné
- Le Directeur Général Adjoint des Services de la Ville des Pennes Mirabeau ou son représentant désigné
- Le Conseiller du Président de la SPLA.

Attributions du Comité de Pilotage :

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

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 de la SPLA.

Dans le cadre des organes de suivi de la convention que sont le Comité de Pilotage et le Comité Technique, la SPLA donnera à la Métropole Aix Marseille Provence et à la Ville des Pennes Mirabeau et à ses représentants dûment habilités, l'information sur les dossiers concernant l'opération.

La Métropole Aix Marseille Provence et la Ville des Pennes Mirabeau adresseront ses observations à la SPLA et s'interdiront toute ingérence dans les relations de la SPLA avec ses cocontractants.

Participation de l'EPF PACA :

Compte tenu de ses missions foncières, l'EPF PACA sera invité à participer au Comité de Pilotage lorsque l'ordre du jour nécessitera sa présence.

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

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

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

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

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

7.1. La présente convention aura caractère exécutoire dès sa notification à la SPLA Pays d'Aix Territoires.

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

La durée de cette convention est fixée à 10 ans à compter du jour où elle est rendue exécutoire. Elle pourra prendre fin avant ce terme en cas d'épuisement de son objet.

7.2. La présente concession pourra être prorogée en cas d'inachèvement de son objet par accord des parties qui concluront un avenant de prorogation exécutoire dans les conditions ci-dessus.

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

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

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

Le concessionnaire est tenu d'assurer la gestion et la coordination de l'opération, ainsi que la réalisation des études et de toute mission nécessaires à leur exécution et d'assurer en tout temps l'information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.

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

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

Plus particulièrement, il désignera dès que possible, un architecte-urbaniste, un paysagiste, un bureau d'études techniques, un bureau d'études hydrauliques, un bureau d'études environnementales et de façon générale toutes structures nécessaires à la mise en œuvre de l'opération. Cette équipe aura notamment pour mission d'élaborer le dossier de réalisation, d'urbanisme et le Dossier de Consultations des Entreprises.

Il fera également appel à un géomètre expert pour notamment les 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

### MAÎTRISE FONCIÈRE

#### ARTICLE 10 - DISPOSITIONS GENERALES

Les acquisitions réalisées par voie amiable, expropriation, préemption, ou tout autre moyen, des biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la zone, ainsi que ceux situés en dehors du périmètre, mais nécessaires à la réalisation des ouvrages inclus dans le périmètre de l'aménagement considéré seront réalisées par la ville des Pennes Mirabeau, la Métropole ou déléguées à l'EPF PACA ;

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 de négocier et d'acquérir directement des terrains à un autre propriétaire que l'EPF PACA, la Commune, la Métropole, l'Etat, le CD 13 et toute autre institution publique.

Toute dérogation à ce principe, ne pourra être autorisée qu'après demande de la SPLA et autorisation du Comité de Pilotage.

A partir des éléments techniques et financiers du dossier de réalisation approuvé, l'EPF PACA constituera le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique défini en application de l'Article R112-4 du code de l'expropriation.

Dans le cadre de la ZAC Pallières II constituée, dès obtention des arrêtés d'utilité publique et de cessibilité des terrains, l'EPF PACA s'engage à céder des îlots fonciers au fur et à mesure de leur maîtrise à l'aménageur désigné, soit la SPLA, sur la base d'un planning préalablement défini entre la Métropole, l'EPF PACA et la SPLA "Pays d'Aix Territoires" au regard du projet.

La SPLA "Pays d'Aix Territoires" s'engage à racheter le foncier cédé par l'EPF dans les conditions de cette convention, faute de quoi le contrat de concession pourra être résilié comme le stipule l'article 34.1 du traité.

La revente des biens antérieurement acquis par l'EPF PACA sera réalisée uniquement au profit de l'aménageur selon les modalités fixées dans la convention à conclure entre le concédant, l'EPF PACA.

L'aménageur prendra les immeubles, objet de la vente, dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives.

Par effet de la revente d'un bien par l'EPF PACA, l'aménageur, acquiert également les droits et accessoires du bien.

Il est substitué de plein droit à l'EPF PACA, en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes et ce, devant toutes juridictions.

La signature des actes portant transfert de propriété avec l'acquéreur met fin au portage assuré par l'EPF PACA.

## **ARTICLE 11 - DROITS D'EXPROPRIATION**

Le droit d'expropriation sera exercé par la Métropole, le cas échéant délégué à l'EPF PACA.

## **ARTICLE 12 - BIENS ANTERIEUREMENT ACQUIS PAR LA COMMUNE DES PENNES MIRABEAU**

Les terrains et immeubles bâtis ou non bâtis, acquis antérieurement par la Ville des Pennes Mirabeau à l'amiable, en vertu du droit de préemption ou d'expropriation, pourront faire l'objet d'une cession au concessionnaire de gré à gré.

La Ville des Pennes Mirabeau dispose en effet de foncier dans le périmètre de la ZAC et elle s'engage à céder le foncier nécessaire à la mise en œuvre de la ZAC à l'aménageur.

L'ensemble des acquisitions effectuées par la SPLA sera réalisé au prix n'excédant pas celui fixé par la Juridiction de l'Expropriation suivant jugement du 12 février 2014, soit 33€ HT/m<sup>2</sup>.

Concernant les terrains bâtis propriété de la ville, le prix sera déterminé après consultation des services de France Domaines. En tout état de cause, il sera conclu entre la Ville, la Métropole et la SPLA une convention définissant les conditions de revente de ces biens ainsi que le planning de leur rachat par la SPLA.

## **ARTICLE 13 - ENTRETIEN DES IMMEUBLES**

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

### TITRE III

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

### ARTICLE 14 - PROCEDURES LEGALES ET REGLEMENTAIRES

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

- De contribuer aux procédures d'urbanisme, notamment en participant à l'élaboration des règles relatives au dossier de réalisation de la ZAC à la constructibilité des sols, en proposant les adaptations du document d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération ou aux évolutions du projet ;
- De conduire la procédure Loi sur l'Eau en finalisant le dossier en concertation avec les institutions compétentes, en assurant son dépôt ainsi que le suivi de la procédure ;
- De prendre en compte l'archéologie préventive ;
- D'intégrer à la demande du concédant les éventuelles évolutions réglementaires qui concerneraient l'opération ;
- De manière générale, de conduire toute procédure légale et réglementaire qui s'impose à l'opération, hors procédure d'expropriation qui sera portée exclusivement par la Métropole ou, par l'EPF PACA.

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

### ARTICLE 15 - OPERATIONS TECHNIQUES COMPLEMENTAIRES

Le concessionnaire devra également :

- Assurer la réalisation des études comprises dans la mise en œuvre du projet d'aménagement;
- 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 16 - DOCUMENTS DE PROGRAMME

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

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

Toute modification ou révision devra être examinée et validée au sein des instances de suivi de la concession.

Toute modification substantielle devra être soumise à l'approbation de l'instance délibérante de la Métropole. Dans ce cas, le concessionnaire sera chargé de fournir les éléments nécessaires et toutes les annexes nécessaires dans les délais fixés en concertation avec le concédant.

Le cas échéant, les modifications concernant les équipements de l'opération (programme, coût, subvention, rétrocession...) pourront donner lieu à un avenant à la présente convention respectant l'équilibre initial du contrat, et soumis à l'approbation du Comité de Pilotage, des instances délibérantes du concédant et du Conseil d'Administration de la SPLA.

## TITRE IV

### REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS

#### ARTICLE 17 - PHASES PREPARATOIRES (AVP, PRO)

L'AVP, le PRO seront présentés au Comité Technique. Le cas échéant, ils pourront être présentés au Comité de Pilotage. Par ailleurs, une réunion de présentation de l'AVP pourra être organisée en Mairie devant les élus si la commune et la Métropole en font la demande.

L'AVP, et le PRO devront être transmis au concédant et à la Ville des Pennes Mirabeau 15 jours avant leur présentation en Comité Technique. Le concédant et la Ville des Pennes Mirabeau formuleront leurs remarques lors du Comité Technique.

Le concessionnaire adressera le dossier actualisé pour validation au concédant qui se chargera de recueillir l'avis de la commune. Il disposera pour cela d'un délai de 4 semaines.

Passé ce délai, l'accord sera réputé favorable.

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

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

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

Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements. 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 assume 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 la Ville des Pennes Mirabeau pourront être autorisés à accompagner le concessionnaire sur les chantiers et pourra y accéder qu'en présence de la SPLA. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'au concessionnaire, et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre. De même, ils ne pourront assister aux réunions de chantier que sur invitation de la SPLA.

## **ARTICLE 20 - ACHEVEMENT ET RECEPTION DES OUVRAGES**

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

Avant les opérations préalables à la réception prévue à l'article 41.1 du Cahier des Clauses Administratives Générales applicables aux marchés publics de travaux (approuvé par arrêté du 8 septembre 2009), la SPLA organisera les visites des ouvrages à réceptionner auxquelles sera convié le concédant, la commune des Pennes Mirabeau pour les ouvrages dont elle aura l'exploitation, la SPLA et le maître d'œuvre chargé du suivi du chantier. Ces visites donneront lieu à l'établissement des comptes rendus qui reprendront les éventuelles observations présentées par le concédant, la commune des Pennes Mirabeau pour les ouvrages dont elle aura l'exploitation et qu'ils entendent voir réglées avant d'accepter la réception.

La SPLA s'assurera, ensuite, de la bonne mise en œuvre des points notés lors des opérations préalables à la réception.

La SPLA transmettra ses propositions à la Métropole et à la commune en ce qui concerne la décision de réception. Le concédant et la commune pour les ouvrages dont elle aura l'exploitation feront connaître leur avis à la SPLA dans les 15 jours suivant la réception de ses propositions. Le défaut d'avis dans ce délai vaudra avis favorable tacite sur les propositions de la SPLA.

La SPLA établira, ensuite, l'avis de réception (ou de refus) et le notifiera à l'entreprise. Copie en sera notifiée au concédant et à la commune pour les ouvrages dont elle aura l'exploitation.

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

Dans le cas où la SPLA proposerait au concédant ou à la commune une réception avec réserves souhaitées par le maître d'œuvre, le concédant et la commune pour les ouvrages dont elle aura l'exploitation participeront à la visite de levée de ces réserves. Le procès-verbal constatant la levée des réserves sera établi par la SPLA et notifié au concédant et la commune pour les ouvrages dont elle a l'exploitation. La SPLA notifiera la décision de levée des réserves aux entreprises.

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

La SPLA réceptionnera et remettra directement aux services concessionnaires ou administrations, les ouvrages dont la gestion n'appartient ni au concédant ni à la commune (ERDF, SCP ...)

## **ARTICLE 21 - 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 et la commune pour les ouvrages dont elle aura l'exploitation. En cas de défaut, le concessionnaire organisera la remise en état et un nouveau constat.

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

La remise des ouvrages est conditionnée par la remise par le concessionnaire au concédant et éventuellement à la commune ou tout autre gestionnaire, 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 papiers et une version informatique (format dwg pour les plans).

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

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

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

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

## **TITRE V**

### **COMMERCIALISATION**

#### **ARTICLE 24 - DISPOSITIONS GENERALES**

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

L'ensemble du dispositif de commercialisation doit être élaboré et mis en œuvre en concertation avec les instances de suivi de l'opération définies à l'article 5.

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

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

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par le concessionnaire, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit du concédant, des établissements publics intéressés, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées, selon les principes définis en accord avec les instances de suivi de l'opération définies à l'article 5.

Les prix de vente, concession, location des terrains aménagés sont déterminés au regard du prix de revient des terrains fixés 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 et plus précisément du Comité de Pilotage.

Toutes les cessions, concessions d'usage, locations décrites au premier paragraphe seront étudiées par les instances de suivi de l'opération définies à l'article 5 et agréées par le Comité de Pilotage qui se prononcera sur les demandes de terrains et les projets. L'agrément ou le cas échéant le refus d'agrément sera par la suite notifié par le Président de la Métropole en exercice, ou son représentant au futur acquéreur.

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

L'architecte-urbaniste de l'opération tient à jour, dans la mesure des possibilités techniques, un plan masse de l'opération.

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 ZAC.

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

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

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

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

## TITRE VI

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

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

##### 27.1. Généralités

Les charges supportées par la société pour la réalisation de l'opération (coût du foncier, des études, des travaux, de la 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 potentielles subventions, de la participation financière allouée par les Collectivités autres que la Ville, de la participation financière allouée par le concédant, dans les conditions définies ci-après.

##### 27.2. Subventions de tiers

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

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

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.

La Métropole et la ville des Pennes Mirabeau, pour le cas où elles toucheraient directement des subventions relatives aux aménagements compris dans la ZAC, s'engagent à les reverser au profit de l'opération.

##### 27.3. Participation du concédant au coût de l'opération

La collectivité des Pennes Mirabeau s'est engagée à participer financièrement à l'opération.

Afin d'exercer la mission qui est confiée au concessionnaire, la Ville des Pennes Mirabeau a versé une participation, unique, pour la prise en charge du coût prévisionnel des études aboutissant au dossier de réalisation

Cette participation est fixée à 405.902 € et a été entièrement versée au 28 juin 2018.

En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme le concédant peut participer financièrement à l'opération par le biais de participations. Il est rappelé que la SPLA ne peut en aucun cas se substituer au concédant en cas de défaillance de sa part. Néanmoins, il sera impérativement recherché tout au long de l'avancement de l'opération à tendre vers l'autofinancement.

Le cas échéant, le montant des participations et les conditions de versement seront définis par avenants à la concession d'aménagement approuvés par délibération de l'instance compétente du concédant.

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

#### 27.5. Emprunts

Le concessionnaire contracte tous les emprunts nécessaires au financement provisoire de l'opération, au meilleur taux possible et propose les conditions financières au comité de pilotage.

#### 27.6. Avances

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

Ces avances doivent être justifiées par un besoin de trésorerie temporaire de l'opération, 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.

#### 27.7 Garanties d'emprunts

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts, tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 31, mais à l'exclusion des relais exceptionnels de trésorerie, le concédant accordera sa garantie au service des intérêts et au remboursement des emprunts contractés par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur et en application des principes posés par le Code Général des Collectivités Territoriales.

Lorsqu'il résulte du budget prévisionnel prévu à l'article 31 que le concessionnaire n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, le concédant inscrit à son budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

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

### **ARTICLE 28 - COMPTABILITE – COMPTES RENDUS ANNUELS**

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

Indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, qui ont vocation à être transmis au concédant au fur et à mesure de l'avancement de l'opération et dans les

dispositions prévues aux articles précédents, le concessionnaire devra produire chaque année un compte rendu financier comportant notamment :

- le bilan prévisionnel actualisé défini à l'article 29 ci-après,
- le plan de trésorerie actualisé décrit à l'article 30 ci-après,
- un tableau des acquisitions et cessions foncières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé, tel que décrit à l'article 31
- une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir, relatant l'état d'avancement des différentes missions confiées au concessionnaire et leurs conditions de mise en œuvre, les procédures nécessaires à l'opération engagées et leur état d'avancement, les incidents éventuels (contentieux...).
- le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 27.6,
- le cas échéant, un tableau des subventions perçues et des subventions demandées pendant la durée de l'exercice écoulé auprès des autres personnes publiques en application de l'article 27.2, ainsi que le compte rendu d'utilisation des subventions perçues.
- un planning d'opération actualisé,

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 29 - BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE**

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

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

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

#### **ARTICLE 30 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES ET PLAN DE TRESORERIE**

Chaque année, le concessionnaire établit :

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

Ces derniers font ressortir, pour l'année à venir, les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues du concédant et, le cas échéant, le montant de l'avance due par le concédant dans les conditions prévues à l'article 27.7 ci-avant.

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

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

### **ARTICLE 31 - BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS**

Les acquisitions opérées par le concessionnaire font l'objet d'un bilan. Ce bilan comporte les informations suivantes : surfaces de chaque terrain concerné, plans et montant des transactions correspondantes.

Les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers, auxquelles procède le concessionnaire sont inscrites sur un tableau récapitulatif. 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.

### **ARTICLE 32 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE**

Pour les différentes tâches prévues dans le présent traité de concession, le concessionnaire imputera ses éléments de rémunération calculés comme suit :

Pour la conduite générale et le suivi technique de l'opération, un montant forfaitaire de 2 250 000 euros HT, réparti annuellement sur la durée de la concession. La première fraction annuelle sera calculée au prorata temporis à compter de la date de notification de la présente convention. Cette rémunération pourra être prélevée trimestriellement.

## TITRE VII

### DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES

#### RELATIVES A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

##### ARTICLE 33 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION

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

##### ARTICLE 34 - CAS DE RESILIATION. RACHAT. DECHEANCE OU RESILIATION EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE DE LA SOCIETE

###### 34-1. Résiliation simple

Considérant que la SPLA "Pays d'Aix Territoires" ne porte plus le foncier lié à l'opération.

Considérant que la Commune a financé le dossier de réalisation.

Le concédant résiliera la concession pour un motif d'intérêt général, dans le cas d'un changement institutionnel de nature à modifier la gouvernance de l'opération ou en cas de non rachat du foncier à l'EPF PACA selon le planning préalablement défini à l'article 10 du présent traité.

A charge pour lui d'indemniser le concessionnaire des frais engagés liés directement à l'opération, sur production de justificatifs.

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

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

###### 34-2. 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.

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

Au cas où la Société ferait l'objet d'un jugement d'ouverture de procédure de redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résilié, conformément aux dispositions issues de l'article 36 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 35 ci-après.

### **ARTICLE 35 - CONSÉQUENCES JURIDIQUES POUR L'AVENIR DE L'EXPIRATION DE LA PRÉSENTE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT**

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 ni pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf mise en cause de la responsabilité du concessionnaire ;

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

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

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

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

#### **36.1.1 Solde d'exploitation :**

##### **EN PLUS**

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

##### **EN MOINS**

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

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

##### **EN RESSOURCES**

- le capital reçu, à la date d'expiration du présent contrat, sur tous les emprunts ;
- les avances consenties par le concédant, notamment en exécution de sa garantie et en application de l'article 40.4 ci-après.

## **EN EMPLOIS**

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

### **36.1.3 Règlement final**

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

### **36.2 Opérations de liquidation**

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

### **36.3. Calcul des indemnités**

Les indemnités dues au concessionnaire en cas de résiliation sans faute ou de rachat, correspondent aux pertes subies et au manque à gagner qui en résulterait directement.

### **36.4 Modalités de règlement**

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

## **ARTICLE 37 - SORT DES CONTRATS CONCLUS AVEC LES TIERS**

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

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

## TITRE VIII

### DISPOSITIONS DIVERSES

#### ARTICLE 38 - INTERETS MORATOIRES

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

#### ARTICLE 39 - PENALITES

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

En cas de non-respect par le concessionnaire, des obligations listées ci-après, le concédant se réserve la possibilité d'appliquer des pénalités selon les barèmes ci-dessous, sans préjudice de toute possibilité de résiliation des présentes liées 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 par 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 40 - RESPONSABILITE CONTRACTUELLE**

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

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

#### **ARTICLE 41 - PROPRIETE DES DOCUMENTS**

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

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

#### **ARTICLE 42 - MODIFICATION RELATIVE AU CONCESSIONNAIRE**

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

#### **ARTICLE 43 - NOTIFICATIONS**

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

#### **ARTICLE 44 - DOMICILIATION**

Les sommes à régler par le concédant à la Société en application de la présente convention seront versées à la SPLA Pays d'Aix Territoires.

#### **ARTICLE 45 - 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 Métropole Aix-Marseille Provence  
La Présidente,

Pour la SPLA Pays d'Aix Territoires,  
Le Président Directeur Général,

**Martine VASSAL**

**Gérard BRAMOULLÉ**