

**CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LE
PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN
DU QUARTIER D'ENCAGNANE A
AIX-EN-PROVENCE
(Art. L. 300-4 et suivants
du Code de l'Urbanisme)**

Métropole Aix-Marseille Provence

Délibération du Conseil de Métropole n° en date du

Notifiée par la Métropole Aix-Marseille Provence

à la Société le :

**CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LE PROJET DE
RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER D'ENCAGNANE A
AIX-EN-PROVENCE**

ENTRE D'UNE PART :

La Métropole Aix-Marseille Provence, dont le siège est sis : Le Pharo, 58 Boulevard Charles-Livon, 13007 Marseille, représentée par sa Présidente Martine VASSAL en exercice, dûment habilitée pour intervenir en cette qualité au présent, et domiciliée audit siège ;

ci-après dénommée « le concédant » ou « la Métropole »

ET D'AUTRE PART :

La Société Publique Locale d'Aménagement Pays d'Aix Territoires, SPLA au capital social de 500 000 Euros, dont le siège social est situé : 2 rue Lapierre, 13100 Aix en Provence, immatriculée au RCS de ladite ville sous le numéro 520 668 443, prise en la personne de son Président Directeur Général ;

ci-après dénommée " société " ou " concessionnaire " ou " aménageur "

SOMMAIRE :

TITRE 1ER	6
DISPOSITIONS GENERALES	6
Article 1er - objet de la presente concession	6
Article 2 - missions de l'ameneur	9
Article 3 - intervention du concedant.....	10
Article 6 - operations non prevues dans la presente concession d'aménagement.....	21
Article 7 - date d'effet - duree de la concession d'aménagement – prorogation – renouvellement - modification de la convention	21
Article 8 - realisation et suivi d'etudes par le concessionnaire	22
Article 9 - choix des hommes de l'art : techniciens et specialistes – suivi urbanistique de l'operation	22
TITRE II	23
MAITRISE FONCIERE	23
Article 10 - dispositions generales	23
article 11 – biens anterieurement acquis par le concedant.....	25
article 12 - entretien des immeubles	25
TITRE III	25
FORMALITES LEGALES, REGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES LIEES A LA REALISATION DE L'OPERATION	25
Article 13 - procedures legales et reglementaires	25
article 14 - operations techniques complementaires	26
article 15 - modification ou revision des documents de programme	26
TITRE IV	27
REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS	27
Article 16 – phases preparatoires (avp, pro)	27
article 17 - modalites de passation des contrats par le concessionnaire	27
article 18 - execution des travaux objet de l'operation	27
article 19 - achevement et reception des ouvrages	28
article 20 – garantie de parfait achevement	29
article 21 - retour et remise des ouvrages.....	29
article 22 - indemnites aux tiers	30
TITRE V	31
COMMERCIALISATION	31
Article 23 – dispositions generales	31
article 24 - modalites de cession, de concession ou de location des immeubles.....	31
article 25 - cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysageres.....	32
article 26 - sort des immeubles non vendus ou construits a l'expiration de la concession....	32
TITRE VI	34
GESTION ADMINISTRATIVE, FINANCIERE ET COMPTABLE DE L'OPERATION	34
Article 27 - financement de l'operation objet du present contrat	34
article 28 – comptabilite – comptes-rendus annuels	36
article 29 - bilan previsionnel actualise	37
article 30 – previsions budgetaires annuelles et plan de tresorerie	37
article 31 - bilan des acquisitions et cessions	38
article 32 - remuneration du concessionnaire	38
TITRE VII	39
DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES	39
RELATIVES A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	39

Article 33 - reglement final de l'operation.....	39
article 34 - cas de resiliation ; decheance ; resiliation pour cause exterieure aux parties, sans faute de la spla et en cas de mise en liquidation judiciaire de la societe ; rachat	39
34.1. Résiliation simple	39
34.2. Résiliation pour faute	40
34.3. Résiliation en cas de mise en liquidation judiciaire de la société	41
34.4. Rachat	41
article 35 - consequences juridiques pour l'avenir de l'expiration de la presente concession d'aménagement	42
article 36 - consequences financieres de l'expiration de la presente concession d'aménagement	43
36.1 arrêté des comptes de l'opération d'aménagement :	43
36.2 opérations de liquidation	44
36.3 modalités de règlement.....	45
article 37 - sort des contrats conclus avec les tiers.....	45
TITRE VIII	46
DISPOSITIONS DIVERSES	46
Article 38 - interets moratoires	46
article 39 – penalites	46
article 40 – responsabilite contractuelle.....	47
les règles de droit commun de la responsabilité contractuelle s'appliquent pour l'exécution de la présente concession d'aménagement.....	47
article 41 - propriete des documents.....	47
article 42 - modification relative au concessionnaire.....	47
article 43 - notifications	48
article 44 - domiciliation	48
article 45 -litiges.....	48
PIECES ANNEXEES :	49

PREAMBULE

Signé le 26 juin 2015 par 44 partenaires, le nouveau Contrat de Ville a défini la nouvelle stratégie de la Politique de la Ville du Territoire du Pays d'Aix de la Métropole Aix-Marseille Provence. Répondant à la nouvelle géographie prioritaire définie dans la Loi Lamy (revenus des habitants inférieurs à 11 000 euros/an), huit quartiers ont été identifiés prioritaires dans le Pays d'Aix. Parmi ces huit quartiers, qui sont des sous-secteurs des quartiers communément vécus, Encagnane à Aix-en-Provence et le secteur Centre à Vitrolles ont été retenus au titre des Projets de Renouvellement Urbain, deuxième génération. Les financements de ces projets sont inscrits au titre des Quartiers d'Intérêt Régionaux, au sein du Contrat de Plan Etat Région 2015-2020.

Conformément à la Loi Lamy, les premières orientations du projet de renouvellement urbain du quartier d'Encagnane ont été proposées dans le Protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain d'Aix-en-Provence et Vitrolles, validé par délibération n°2015_A255 du Conseil Communautaire du 12 novembre 2015 et signé par les partenaires le 17 décembre 2015.

Le protocole de préfiguration ANRU, sur le quartier d'Encagnane, véritable opération d'aménagement urbain a conduit la Métropole, compétente en la matière, à conclure une convention avec son aménageur public la SPLA Pays d'Aix Territoires pour la coordination et la mise en œuvre des aménagements publics qui seront réalisés dans le cadre du renouvellement urbain du quartier d'Encagnane.

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

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

TITRE 1ER

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1er - OBJET DE LA PRESENTE CONCESSION

La présente concession d'aménagement a pour objet de confier au concessionnaire la réalisation de l'opération d'aménagement de renouvellement urbain du quartier d'Encagnane à Aix-en-Provence. Elle est passée sous le régime des articles L.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aix-en-Provence, le quartier d'Encagnane, situé à l'Ouest de la ville, apparaît comme une centralité à conforter et se trouve classé comme zone urbaine d'intensification maîtrisée. A ce titre, ce quartier doit contribuer fortement à l'atteinte des objectifs fixés par le PLH et le SCOT, tant au niveau de la production et de la diversification de l'offre d'habitat, que du développement de l'activité économique et commerciale de proximité, en interconnexion avec les grands projets d'infrastructure (déploiement des axes de transport (Bus à haut niveau de service, évolution de l'échangeur A8/A51), liaison avec le projet de la Constance, programmation d'équipements (SMAC, pôle numérique...). Les interventions sur le territoire sont en cela fondamentales, concernant d'une part la création de logements et d'équipements, et d'autre part le traitement des espaces publics.

L'inclusion croissante de ce quartier à la dynamique du Territoire du Pays d'Aix et sa plus forte interconnexion sont ainsi des éléments clefs du projet urbain sur le quartier d'Encagnane.

L'opération d'aménagement est une opportunité réelle de développement des entreprises locales, confortant ainsi un tissu économique de proximité.

Trois principes fondamentaux ont guidé la mise en place du plan général d'aménagement du quartier d'Encagnane :

- Une vision globale de la transformation urbaine du quartier à l'horizon 2025

- Un projet intégré qui articule les 3 piliers du contrat de ville (cohésion sociale, emploi-économie, renouvellement urbain) ainsi que les enjeux environnementaux
- Un projet dynamique et inclusif qui intègre une démarche participative continue et qui laisse une place importante à l'expérimentation et à l'innovation.

Six études ont été confiées à l'Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix (deux études sont sous maîtrise d'ouvrage Ville d'Aix-en-Provence et quatre études sont sous maîtrise d'ouvrage Métropole Aix-Marseille Provence). Cette démarche s'inscrit dans le programme de travail pluri-annuel et multi-partenarial permettant la structuration d'un projet cohérent qui devra être respectée par le concessionnaire.

L'opération doit s'articuler autour de grands secteurs :

- Le projet *Phares et Balises* : diversification de l'offre d'habitat en proposant des logements en accession à la propriété à coût maîtrisé et 111 logements sociaux, construction d'une résidence intergénérationnelle, construction d'un équipement polyfonctionnel rayonnant autour du numérique, ouverture du quartier d'Encagnane vers la Constance et Vasarely par un traitement qualitatif et ambitieux des espaces publics et notamment un traitement qualitatif et sécurisé des cheminements piétons et de la passerelle
- L'aménagement des 5 places de centralité : rendre lisible et accessible les centralités pour renforcer l'animation et la vie du quartier, sécuriser les accès
- L'aménagement de la place Romée de Villeneuve : valorisation de la place comme un espace de centralité du quartier, renforcer et mettre en scène l'espace public majeur d'Encagnane pour améliorer l'image du quartier dans la ville et participer ainsi à son ouverture. Il faudra également accentuer la lisibilité et l'accessibilité des fonctions urbaines implantées sur la place et réaliser les aménagements urbains de qualité prenant en compte tous les usages
- La structuration de l'avenue du 8 Mai : proposer un nouveau visage à cette avenue dénaturée par l'automobile, mise en place d'une zone de rencontre apaisée,

diminution des flux de transit voiture au profit des transports en commun et des modes doux. « Raccorder » la partie Sud au Nord du quartier et par extension au BHNS

- L'aménagement du Boulodrome : création d'un véritable espace de convivialité intergénérationnelle pour les habitants « le poumon vert du quartier » en réaménageant l'espace du boulodrome et du jardin partagé
- Le pôle éducatif Giono : création d'un pôle éducatif accueillant les enfants de 0 à 11 ans (relocalisation effectuée en janvier 2018 sous la maîtrise d'ouvrage de la ville d'Aix-en-Provence), optimiser l'utilisation des équipements sportifs, s'inscrire dans un projet urbain global en tissant des liens avec le secteur « Phares & Balises » et le boulodrome
- La réhabilitation de la copropriété des Facultés grâce à l'élaboration d'un plan de sauvegarde : poursuivre l'acquisition des logements (préemption sociale) et engager des travaux de restructuration et de réhabilitation en s'appuyant sur une politique inter-bailleurs. Affirmer « la priorité au piéton » dans l'espace public dessiné et structuré, fermer le cœur d'îlot et organiser et répartir les fonctions (commerces, bureaux, logements)

Enfin, le projet de renouvellement urbain devra répondre aux problématiques de stationnement. En effet, la gestion du stationnement, et plus généralement les problématiques d'accessibilité et de déplacements, apparaissent comme des questions centrales dans l'amélioration du fonctionnement du quartier d'Encagnane qui fait figure de « parc-relais » pour certains usagers du centre-ville et de la gare routière. L'amélioration de son fonctionnement passe, d'une part, par la résolution des problématiques de stationnement et d'autre part, par la résolution des problématiques de circulation. La question de la résidentialisation devra également être traitée dans une perspective globale d'amélioration du stationnement à l'échelle du quartier. Ainsi, une politique de stationnement doit être prise en compte pour améliorer le cadre de vie des habitants avec pour levier une requalification des espaces de circulation et de stationnement.

Enfin, la Métropole Aix-Marseille Provence et la ville d'Aix-en-Provence sont engagées dans une démarche d'aménagement durable et souhaite limiter les impacts de ses opérations sur l'environnement. Le projet d'aménagement de l'opération a été élaboré dans cette logique,

aussi la Métropole attend du concessionnaire qu'il intègre dans sa démarche la notion de qualité environnementale.

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

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

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

ARTICLE 2 - MISSIONS DE L'AMENAGEUR

L'aménageur exercera toutes les missions ci-après définies dans le périmètre du quartier d'Encagnane.

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

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

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

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

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

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

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

- 2.8 Mettre en place et animer les instances de suivi de la concession décrites à l'article 5.
- 2.9 Mettre en œuvre les démarches inhérentes et déjà engagées sur l'opération telle que décrite à l'article 4.
- 2.10 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
- 2.11 D'une façon générale, assurer la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à l'exécution de ces obligations, dont la gestion et la coordination sont indispensables pour assurer la bonne fin de l'opération.
- 2.12 Participer aux comités techniques et de pilotage liés à la convention du nouveau programme de renouvellement urbain d'Encagnane.

ARTICLE 3 - INTERVENTION DU CONCEDANT

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

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

ARTICLE 4 – MISE EN ŒUVRE DES DEMARCHES PROPRES A L'OPERATION

4.1 Etudes déjà réalisées à prendre en compte

Dans le cadre du protocole de préfiguration des études ont été réalisées par :

4.1.1 L'Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix

Six études ont été confiées à l'Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix. Dans ce contexte, l'AUPA apporte une expertise « pré-opérationnelle » et « stratégique », et s'inscrit dans la continuité des travaux menés par le bureau d'études « CHIAPPERO ». Outre les études thématiques, une réflexion plus globale a été menée permettant d'aboutir à l'élaboration d'un schéma général d'aménagement (vision prospective du quartier d'Encagnane à 20 ans) qui peut être résumée ainsi :

1. Offre de services et d'équipements publics

- Un diagnostic qualitatif du fonctionnement actuel des équipements et services public
- Proposition des éléments de programme répondant aux besoins de niveau quartier et/ou ville
- Définition d'une stratégie d'implantation (ou de relocalisation) de ces équipements, notamment sur le site Phares et Balises
- Favoriser l'accès et l'utilisation aux équipements

2. Diversification de l'habitat

- Diagnostic du fonctionnement du marché immobilier, du parc de logement et de ses occupants
- Favoriser la diversification de l'habitat et des publics
- Répondre aux besoins des ménages d'Aix en Provence et du Pays d'Aix
- Optimiser les potentialités foncières existantes et en devenir (Phares et Balises, la résidence des Facultés)

3. Stationnement – déplacement

- Etat des lieux et réalisation d'un diagnostic quantitatif en matière de stationnement
- Intégration de la prospective liée à l'évolution de l'offre de transports collectifs (PDU, BHNS) et aux futurs projets (Phares et Balises)
- Faire apparaître les enjeux de stationnement
- Présentation des actions concrètes en lien avec les évolutions pressenties et les projets en cours

4. Copropriétés

- Analyse du fonctionnement et dysfonctionnement des copropriétés privées d'Encagnane
- Réalisation d'une enquête auprès des syndics de copropriété
- Création d'un outil de suivi / veille des copropriétés (fiches détaillées)

5. Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) développement durable

- Aide à l'élaboration du dossier de candidature d'Encagnane à la labellisation éco-quartier
- Contribution à l'évaluation et au suivi de la démarche de projet au regard des critères de la charte éco-quartier
- Réponses aux engagements de la charte éco-quartier, grâce aux démarches engagées et grâce au travail réalisé à travers les autres études

6. Charte urbaine, architecturale et paysagère

- Élaboration d'une charte urbaine, architecturale et paysagère
- Proposition d'une typologie des espaces existants et projetés
- Proposition des préconisations et des principes d'aménagements déclinés selon une typologie

4.1.2 le bailleur Pays d'Aix Habitat

Sur la base des études réalisées par la SPLA Pays d'Aix Territoires pour le compte de la ville d'Aix-en-Provence, le bailleur Pays d'Aix Habitat Métropole a réalisé avec l'agence « CARTA » une étude de capacité qui propose un aménagement comprenant la construction de 480 logements dont 111 logements sociaux, l'aménagement des espaces publics recomposé autour de percées végétales, la construction d'un équipement en bordure des infrastructures autoroutières, directement accessible par des cheminements et la passerelle piétonne, l'aménagement des abords du pôle éducatif Giono Coulange, la construction de parkings en silo adaptables comprenant en rez-de-chaussée des commerces et services.

Le concessionnaire s'engage à s'appuyer et à travailler conjointement avec le bailleur PAHM sur cette proposition d'aménagement.

Les études déjà réalisées seront transmises dans les meilleurs délais au concessionnaire.

4.2 Etudes à réaliser

L'aménageur réalisera l'ensemble des études nécessaires à la réalisation des équipements publics d'infra et de super structures telles qu'elles ont été décrites dans le protocole de préfiguration, et reprises dans le préambule.

Toutes ces études seront mises en œuvre en accord avec la Métropole Aix-Marseille Provence, la commune d'Aix-en-Provence, l'État en tant que de besoin ainsi que tous les partenaires que la Métropole ou la ville désigneront.

L'aménageur devra procéder aux études nécessaires à la réalisation du projet, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants, et réaliser les diagnostics spécifiques (juridiques, techniques...) qui s'avèrent nécessaires à la conduite de sa mission.

Il pourra donc conduire sous sa responsabilité les études demeurant nécessaires pour définir les éléments d'exécution de l'opération, notamment affiner les études d'îlots et le planning des opérations.

Ces études doivent être distinguées des éventuelles études préalables déjà réalisées par le concédant avant la signature des présentes.

Les études de mise en œuvre seront menées par le concessionnaire, en concertation étroite avec les services métropolitains et communaux aux nombres desquels figurent sans que cette liste ne soit limitative, la coordination aménagement urbain, les services techniques, les services d'urbanisme...

Dans le cadre de la concession d'aménagement qui lui est confiée le concessionnaire a notamment pour missions, sous sa propre responsabilité, d'analyser et synthétiser les études déjà réalisées afin de s'assurer de la cohérence des scénarii proposés.

Suite à cette étude, l'aménageur devra faire réaliser une maquette du scénario choisi.

4.3 Démarches environnementales

4.3.1 Objectifs environnementaux applicables

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

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

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

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

- Dans l'ensemble des marchés passés dans le cadre de l'opération,

- En phase chantier avec la mise en place d'une démarche chantier à faibles nuisances ou chantier vert
- Dans le cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères

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

4.3.2 Nature 4 City Life

Dans le cadre du projet européen Nature for City Life, dont la Région Sud PACA est lauréate, le projet de renouvellement urbain d'Encagnane a été retenu par les services de la Métropole Aix Marseille Provence, comme quartier exemplaire en matière d'intégration de la nature en ville.

Soutenu par le programme LIFE de la Commission Européenne, le projet Nature 4 City Life vise à développer et renforcer l'intégration des infrastructures vertes et bleues urbaines dans les projets d'aménagement en s'appuyant sur une gouvernance intégrée pour développer la résilience urbaine face au changement climatique.

Le projet Nature 4 City Life doit répondre à cette problématique par deux objectifs opérationnels :

- informer, sensibiliser et former différents publics et acteurs sur les services rendus par la nature en ville
- renforcer l'intégration de la nature en ville dans les projets d'aménagements urbains

Le concessionnaire s'engage à s'appuyer et travailler conjointement avec l'équipe Nature 4 City Life.

4.3.3 La dynamique des jardins partagés

Le bailleur Famille & Provence a souhaité, dès 2013, développer sur le quartier d'Encagnane, des jardins partagés à destination des locataires.

Devenus de véritables espaces collectifs qui permettent de tisser de nouvelles relations de voisinage. Ils abritent de nombreux temps de rencontre (ateliers cuisine, jardinage, repas partagés et bientôt partage de compétences entre voisins) et des temps forts en lien avec les

structures éducatives et sociales du quartier. Depuis leur ouverture, les jardins sont catalyseurs d'une dynamique à l'échelle du quartier et donnent envie à de nombreux habitants de développer des projets de végétalisation en bas de chez eux.

L'animation et la gestion de ces équipements est assurée par le Centre permanent d'initiatives pour l'environnement (CPIE).

Cette dynamique doit être prise en compte par le concessionnaire dans l'aménagement global afin de valoriser et d'étendre ces pratiques aux habitants du quartier d'Encagnane.

4.4 Démarches participatives

4.4.1 Objectifs applicables

La ville d'Aix-en-Provence a engagé une démarche participative auprès des habitants et acteurs du quartier. Pour cela, elle s'est faite accompagner par deux prestataires : l'Adéus (Agence D'Études Urbaines & Sociales) et la Compagnie des Rêves Urbains qui ont invité les habitants d'Encagnane à s'exprimer sur leur vision du quartier. Ces différentes interventions ont alimenté, dès en amont, l'élaboration du projet. Il conviendra à l'aménageur de prendre connaissance de ces études afin de les appliquer dans le projet global de l'opération et d'accompagner le prestataire retenu pour le marché de concertation.

Dans le cadre de la concertation, il conviendra que l'aménageur et les partenaires s'entendent sur un processus de concertation qui sera validé par les instances du suivi de la concession.

4.5 La coordination du plan de sauvegarde de la résidence des facultés

Le plan de sauvegarde, instauré par la commission du 24/08/2015, est destiné à résoudre les problèmes rencontrés par la copropriété.

Il fixe des mesures qui doivent permettre, dans un délai de 5 ans, à compter de sa notification, de :

- Redresser la situation financière de la copropriété ;

- Clarifier et simplifier les règles de structure et d'administration ;
- Clarifier et adapter le statut des biens et équipements collectifs ;
- Réaliser des travaux de conservation de l'immeuble, ou permettant de réduire les charges de fonctionnement ;
- Restaurer les relations sociales de l'immeuble ;
- Instaurer la mise en place de mesures d'accompagnement.

Considérant ces éléments, les missions confiées à la SPLA portent sur deux volets :

- Un volet d'études complémentaires, afin de définir les axes majeurs de la stratégie en termes de priorités, mise au point du scénario préférentiel, moyens et cadres opérationnels, partenariats à constituer.
- Un volet opérationnel où la SPLA "Pays d'Aix Territoires" sera chargée de suivre et piloter, en concertation avec la Commune et les acteurs concernés, l'ensemble du dispositif d'intervention et de mettre en œuvre les outils de réaménagement urbain de l'ensemble dans son environnement.

Pour le volet complément d'études, la mission de la SPLA permettra :

- D'établir la proposition de programme du plan de sauvegarde (PDS), en concertation avec les services de la Ville et de la Métropole, ainsi que les différents partenaires concernés (bailleurs sociaux, administrateur provisoire de la copropriété, conseil syndical, représentants des habitants...etc.).

Ce programme définira l'ensemble des actions à mettre en œuvre afin de rétablir la situation juridique, de gestion et d'administration, de la copropriété, par la solvabilisation des copropriétaires et du syndicat de copropriété, de résoudre les situations de mal logement dans le parc privé et, grâce à l'acquisition-réhabilitation par les bailleurs sociaux des immeubles les plus dégradés, d'aménager les espaces communs et extérieurs de la copropriété.

Une attention particulière sera portée à l'élaboration du programme de travaux ; en particulier aux mesures urgentes éventuelles de mise en sécurité des biens et des personnes, si le diagnostic technique complémentaire venait à révéler des situations nécessitant une première intervention en urgence dans l'attente de la mise en œuvre de l'ensemble du programme.

- Soumettre à la commission d'élaboration du PDS, désignée par Arrêté Préfectoral du 24 août 2015, la proposition de programme et apporter les éléments de réflexion permettant d'établir la convention partenariale du PDS, qui prévoira, notamment, les engagements financiers des différents signataires.
- Proposer les modalités d'un partenariat efficace afin d'articuler les interventions des bailleurs sociaux sur une partie du parc et celles des copropriétaires privés.
- Proposer les mesures de réaménagement urbain indispensables à la bonne intégration de ce programme.

Pour la bonne réalisation de ce volet de l'opération, la SPLA s'entourera de sachant autant que de besoin. A titre d'information et dans le cadre des subventions de l'ANAH, au titre de l'ingénierie, le montant des prestations est à ce jour estimé à 150 000 € HT (diagnostic technique, foncier, financier, juridique et social). Ces prestations seront intégrées au bilan financier de la concession d'aménagement (poste études).

Pour le volet opérationnel, pilotage et suivi des dispositifs d'intervention, les missions de la SPLA porteraient notamment sur :

- La mise en application du plan de sauvegarde, approuvé par décision Préfectorale, qui comportera un volet foncier et juridique, un volet urbain avec des actions en gestion urbaine de proximité, de salubrité et de sécurité, un volet relatif à l'administration et la gestion de la copropriété, un volet social avec notamment l'organisation des relogements provisoires ou définitifs, un volet technique concernant la définition des travaux et leur financement.

L'efficacité du dispositif passe par la nécessaire coordination des différents acteurs qui sera assurée par l'opérateur SPLA ; ce dernier rendra compte de l'avancement de l'opération auprès de la commission du PDS.

- L'application de la stratégie foncière permettant, par des acquisitions amiables, des préemptions, d'obtenir la maîtrise foncière par la collectivité ou les bailleurs sociaux des deux ou trois immeubles les plus dégradés.

La SPLA assistera les Services de la Métropole et de la Ville d'Aix-en-Provence pour le suivi des DIA et la mobilisation des bailleurs sociaux, pour les acquisitions à réaliser.

La mise en œuvre éventuelle d'une Déclaration d'Utilité Publique, qui permettrait de recourir à l'expropriation de certains logements ou locaux situés dans les immeubles les plus dégradés, dans la mesure où les démarches amiables n'auraient pas abouti.

ARTICLE 5 - SUIVI DE LA CONCESSION

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

Métropole Aix-Marseille Provence
Territoire du Pays d'Aix
Pôle Aménagement et Urbanisme
Direction de la Politique de la Ville
CS 40868
13626 Aix-en-Provence Cedex 1

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

5.1. Le Comité Technique (extrait du Règlement Intérieur de la SPLA « Pays d'Aix Territoire »)

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

Composition du Comité Technique :

- Le Directeur de la SPLA,
- Le DGS/DGST de l'actionnaire public et de la ville d'Aix-en-Provence ayant transmis le dossier,

- Les Directeurs concernés pourront se faire assister par leurs services.

Attributions du Comité Technique :

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

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

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

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

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

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 cette opération, un Comité de pilotage.

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

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

Composition du Comité de Pilotage :

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

Attributions du Comité de pilotage :

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

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

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

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

5.3. Information sur la désignation par la SPLA et l'Etablissement Public du responsable du projet

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

ARTICLE 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 – RENOUELEMENT - MODIFICATION DE LA CONVENTION

7.1. La présente convention aura caractère exécutoire dès sa notification à la SPLA.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TITRE II

MAITRISE FONCIERE

ARTICLE 10 - DISPOSITIONS GENERALES

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, des cessions de parcelle (notamment la parcelle CL0024 « Phares et Ballises » appartenant à l'Etat, et les parcelles CL0021 et CL0023 appartenant à la ville), sont à réaliser entre l'Etat, la ville d'Aix-en-Provence, Pays d'Aix Habitat, et la SPLA qui seront définies dans le cadre d'un protocole foncier spécifique.

A compter du jour où la concession est exécutoire, le concessionnaire devra gérer et entretenir les biens acquis : les céder, les louer ou les concéder, mettre en état le sol, le cas échéant.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – BIENS ANTERIEUREMENT ACQUIS PAR LE CONCEDANT

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

ARTICLE 12 - ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

TITRE III

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

ARTICLE 13 - PROCEDURES LEGALES ET REGLEMENTAIRES

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

- Si nécessaire de préparer la modification du document d'urbanisme de la commune, de proposer des adaptations du document d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération ou aux évolutions du projet ;
- De prendre en compte l'archéologie préventive ;
- De procéder à une veille juridique et intégrer les éventuelles évolutions réglementaires qui concerneraient l'opération ;
- De manière générale, de conduire toute procédure légale et réglementaire qui s'impose à l'opération.

Le concessionnaire est chargé de toutes les procédures légales et réglementaires liées à la réalisation de l'opération.

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

ARTICLE 14 - OPERATIONS TECHNIQUES COMPLEMENTAIRES

Le concessionnaire devra également :

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

ARTICLE 15 - MODIFICATION OU REVISION DES DOCUMENTS DE PROGRAMME

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

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

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

Si des modifications sont de nature à impacter le projet validé par le Comité du NPRU, alors elles devront également être examinées et validées dans le cadre du comité de pilotage du NPRU.

TITRE IV

REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS

ARTICLE 16 – PHASES PREPARATOIRES (AVP, PRO)

L'AVP, le PRO et le DCE 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, le PRO et le DCE devront être transmis au concédant et à la Ville d'Aix-en-Provence lors de leur présentation en comité technique. Le concédant et la ville d'Aix-en-Provence formuleront leurs remarques dans un délai de 15 jours de la réunion de présentation. Le concessionnaire devra faire valider le PRO par les services gestionnaires des équipements publics et par les services du concédant. Ces derniers auront 4 semaines pour cette validation à compter de la réception d'un AVP, du PRO et du DCE intégrant les décisions de la réunion de présentation. A défaut, l'accord sera réputé favorable.

ARTICLE 17 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS PAR LE CONCESSIONNAIRE

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

ARTICLE 18 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

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

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

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

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

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

ARTICLE 19 - ACHEVEMENT ET RECEPTION DES OUVRAGES

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

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

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

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

ARTICLE 20 – GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT

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

ARTICLE 21 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES

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

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

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

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

Au plus tard à la remise des ouvrages, le concessionnaire présentera au concédant ou, le cas échéant, les autres personnes intéressées, un projet d'acte authentique constatant le

transfert de propriété des terrains d'assiette des équipements, ainsi que la constitution des servitudes liées à ces équipements.

ARTICLE 22 - INDEMNITES AUX TIERS

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

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

TITRE V

COMMERCIALISATION

ARTICLE 23 – DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le concessionnaire rend compte annuellement des cessions effectuées et des baux passés pendant l'exercice écoulé dans les conditions décrites à l'article 31 de la présente concession.

ARTICLE 25 - CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

Le concessionnaire réalisera le cahier des charges des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères dans le respect de la charte urbaine architecturale et paysagère existant sur le périmètre de l'opération.

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

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

De même, si à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de la zone, le concessionnaire a acquis des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de la concession

d'aménagement, ces terrains sont obligatoirement cédés au concédant, sauf accord exprès de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers.

TITRE VI

GESTION ADMINISTRATIVE, FINANCIERE ET COMPTABLE DE L'OPERATION

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

27.1. Généralités

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

27.3. Participation du concédant au coût de l'opération

La participation maximale est de 27 600 000 d'euros avec une recherche d'économie qui sera réalisée quand le programme sera affiné. Le plan de financement n'est pas complètement consolidé, des subventions seront intégrées qui permettront une diminution de la participation.

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

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

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

Sans objet.

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

27.6. Emprunts

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

27.7. Avances

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

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

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

27.8 Garanties d'emprunts

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts, tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 30, mais à l'exclusion des relais exceptionnels de trésorerie, le concédant accordera sa garantie au service des intérêts et au remboursement des emprunts contractés par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur et en application des principes posés par le Code Général des Collectivités Territoriales.

Lorsqu'il résulte du budget prévisionnel prévu à l'article 30 que le concessionnaire n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application

du présent article, le concédant inscrit à son budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées par le ou les garants aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de fonds recouvrables que le concessionnaire doit rembourser, sous réserve de ce qui est dit à l'article 36 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 au plus tard le 15 mai de chaque année un compte-rendu financier comportant notamment :

- Le bilan prévisionnel actualisé défini à l'article 29 ci-après,
- Le plan de trésorerie actualisé décrit à l'article 30 ci-après,
- Un tableau des acquisitions et cessions foncières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé, tel que décrit à l'article 31
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir, relatant l'état d'avancement des différentes missions confiées au concessionnaire et leurs conditions de mise en œuvre, les procédures nécessaires à l'opération engagées et leur état d'avancement, les incidents éventuels (contentieux...).
- Un rapport spécifique sur la mise en œuvre de la démarche environnementale de l'opération,
- Le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 27.7,
- Le cas échéant, un tableau des subventions perçues et des subventions demandées pendant la durée de l'exercice écoulé auprès des autres personnes publiques en application de l'article 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. Ces documents sont remis à la collectivité concédante avant le 15 octobre. Ils sont également présentés dans le compte rendu financier annuel défini ci-avant à l'article 28.

ARTICLE 31 - BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS

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

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

ARTICLE 32 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

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

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

Pour la conduite générale de l'opération, la réalisation des études et la commercialisation, un montant forfaitaire prévisionnel avec actualisation de 2 000 000 euros, réparti annuellement sur la durée de la concession.

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

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

34.1. Résiliation simple

Le concédant pourra résilier la concession :

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

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

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

34.2. Résiliation pour faute

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

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

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

- Retard ou interruption durable ou de manière répétée de l'exécution des travaux d'aménagement au risque de compromettre les objectifs et les conditions de réalisation de l'opération ;
- Manquement de manière particulièrement grave ou répétée aux obligations contractuelles, notamment aux obligations relatives à la concertation avec le concédant, à l'exercice des prérogatives foncières, aux conditions de cessions des terrains, au rendu des CRACL annuels ;
- Cession de la concession ou modification dans la détention de son capital sans avoir respecté les règles propres à ces modifications, ou toute autre modification en violation des dispositions de l'article 42 des présentes,
- Absence de disponibilités en temps utiles des fonds nécessaires pour assurer la mise en œuvre des missions qui lui sont confiées au titre des présentes.

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

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

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

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

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

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

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

34.4. Rachat

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

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

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

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

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

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

Le constat contradictoire fait l'objet d'un procès-verbal qui précise, en outre, les mesures conservatoires que la SPLA doit prendre pour assurer la conservation et la sécurité des

prestations et travaux exécutés. Il indique, enfin, le délai dans lequel la SPLA doit remettre l'ensemble des dossiers.

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

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

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

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

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

36.1.1 Solde d'exploitation :

EN PLUS

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

EN MOINS

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

36.1.2 Solde des financements repris par le concédant

EN RESSOURCES

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

EN EMPLOIS

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

36.1.3 Règlement final

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

36.2 Opérations de liquidation

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

36.3 Modalités de règlement

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

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 d'intérêt légal en application du dernier décret en vigueur.

ARTICLE 39 – PENALITES

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

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

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

Tout manquement fautif aux autres obligations contractuelles de la SPLA, qui ne seraient pas le résultat d'un cas de force majeure, du fait d'un tiers ou de toute autre cause étrangère,

pourra faire l'objet d'application de pénalités de retard proportionnelle à la gravité de la faute commise, dont le montant ne pourra pas excéder 15 % du montant de la rémunération totale prévue pour l'exécution de la présente concession.

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

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

ARTICLE 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 la Métropole Aix-Marseille Provence à la Société en application de la présente convention seront versées à.....

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 Société

Pour la Métropole Aix-Marseille Provence

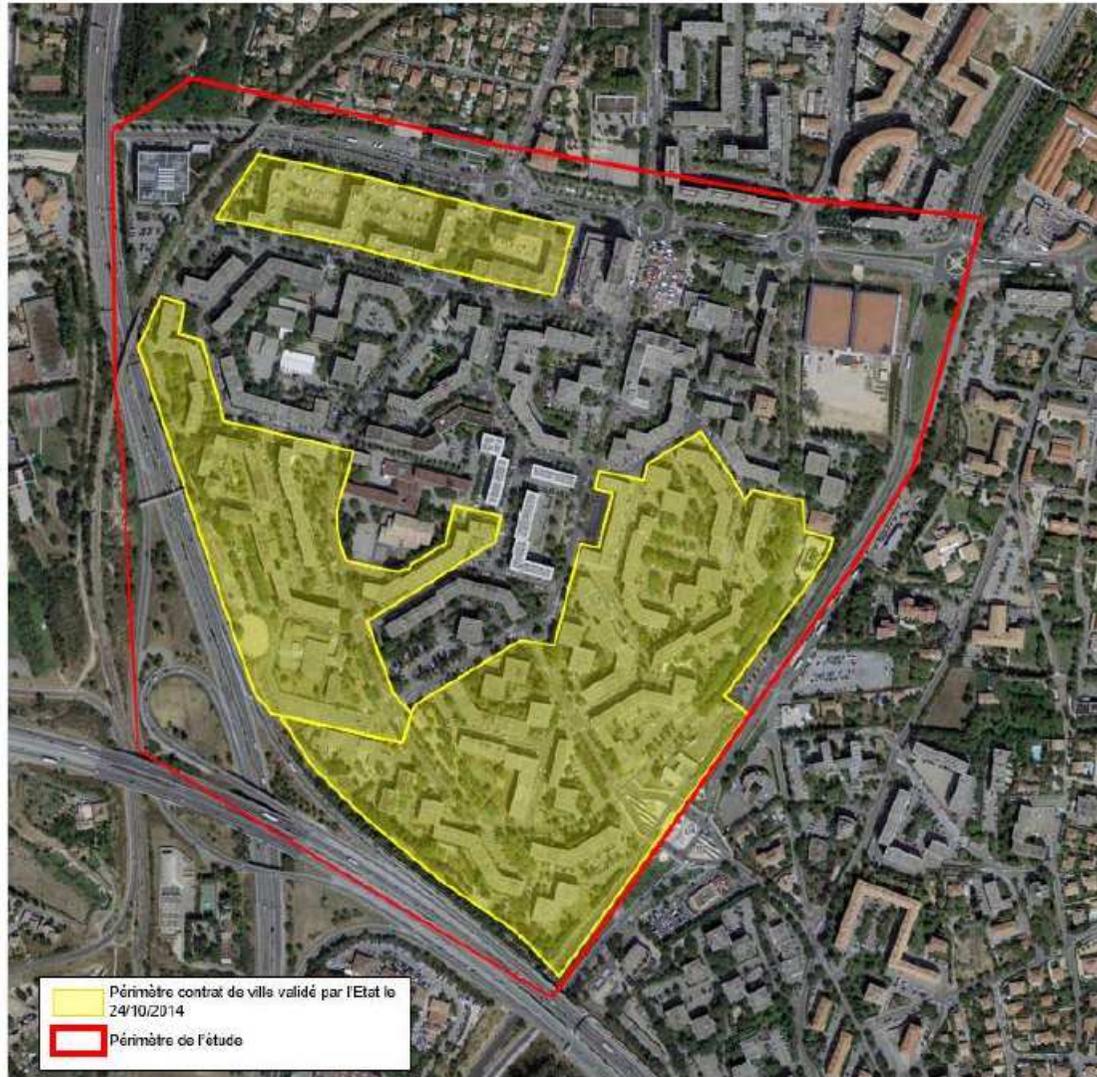
PIECES ANNEXEES :

- Bilan prévisionnel global de l'opération (annexe A1)
- Périmètre de l'Opération (annexe A2)
- Etat des propriétés foncières (annexe A3) ;

ANNEXE A1 : BILAN PREVISIONNEL

DEPENSES EN €	Total HT
FONCIER	86 520
Acquisition foncière 50 €/m2 terrain vierge	84 000
Frais d'acte 2%	1 680
Taxes foncières 1%	840
TRAVAUX D'AMENAGEMENT DANS LE QPV	21 855 750
Place Romée de Villeneuve	3 000 000
Avenue du 8 mai	2 700 000
Centralités Proxi, La Poste, Henriot/Vaudoyer, Nautilus/Giono, Raymond Lopez	5 100 000
Merlon planté	200 000
Place et parvis Phares et Balises	1 250 000
Rue Jouhaux	1 200 000
Création voie nouvelle Phares et Balises	345 000
Création Parking surface	190 000
Aménagement boulodrome	200 000
Réseaux secs et humides	500 000
Espaces verts et aménagements paysagers	1 000 000
Equipement public numérique Phares et Balises	3 000 000
Plateau sportif/ Aires de jeux	320 000
Aléas	2 850 750
HONORAIRES	3 778 363
Honoraires BET sur travaux 5%	1 092 788
Honoraires techniques divers(géomètre, études de sols, etudes hydrauliques, paysage.....) 10% sur travaux	2 185 575
Provision Fouilles archéologiques	500 000
REMUNERATION AMENAGEUR	2 000 000
FRAIS FINANCIERS	300 000
TOTAL DEPENSES EN €	28 020 633
RECETTES EN €	Total en K€ HT
VENTE TERRAIN ACTIVITES ET/OU COMMERCE 1600*300	480 000
PARTICIPATION METROPOLE	27 600 000
TOTAL RECETTES EN €	28 080 000
SOLDE	59 368

ANNEXE A2 : PERIMETRE



Encagnane

NUM	IDENT	NOMS	NUM	IDENT	NOMS	NUM	IDENT	NOMS
1	CO0057	LES COPROPRIETAIRES DES PARCELLES CO	46	CO0090	COMMUNE D AIX EN PROVENCE	91	CP0074	SNCF MOBILITES
2	CO0056	LES COPROPRIETAIRES DES PARCELLES CO	47	CO0100	ERILIA	92	CP0074	SNCF MOBILITES
3	CM0034	COMMUNE D AIX EN PROVENCE	48	CO0103	ERILIA	93	CP0087	COPROPRIETAIRES DU 53 AVE DE L EUROP
4	CM0034	SOCIETE CASINO MUNICIPAL D'AIX THERM	49	CO0096	ERILIA	94	PR0142	SNCF MOBILITES
5	CM0035	COMMUNE D AIX EN PROVENCE	50	CO0101	ERILIA	95	PR0142	SNCF MOBILITES
6	CM0035	SOCIETE CASINO MUNICIPAL D'AIX THERM	51	CO0095	ERILIA	96	PR0200	COPROPRIETAIRES DU 53 AVE DE L EUROP
7	CO0032	ASS DES COPROPRIETAIRES DU MONTAIGUE	52	CO0051	COMMUNE D AIX EN PROVENCE	97	CL0033	H L M FAMILLE ET PROVENCE
8	CO0011	LES COPROPRIETAIRES	53	CO0104	ERILIA	98	CL0017	H L M FAMILLE ET PROVENCE
9	CO0070	LES COPROPRIETAIRES	54	CO0093	ERILIA	99	CL0032	H L M FAMILLE ET PROVENCE
10	CO0088	SACOGIVA	55	CO0071	COMMUNE D AIX EN PROVENCE	100	CL0035	PAYS D AIX HABITAT
11	CO0089	SACOGIVA	56	CO0018	LES COPROPRIETAIRES DE LA RES LE MON	101	CL0036	PAYS D AIX HABITAT
12	CL0024	MINISTERE DE L ECOLOGIE	57	CO0092	ERILIA	102	CL0021	H L M FAMILLE ET PROVENCE
13	CL0024	ETAT PAR SERVICE FRANCE DOMAINE	58	CO0091	ERILIA	103	CL0027	PAYS D AIX HABITAT
14	CP0062	COPROPRIETAIRES DES PARCELLES CP53 C	59	CO0054	COMMUNE D AIX EN PROVENCE	104	CL0038	PAYS D AIX HABITAT
15	CP0058	COPROPRIETAIRES DES PARCELLES CP53 C	60	CO0053	COMMUNE D AIX EN PROVENCE	105	CL0019	H L M FAMILLE ET PROVENCE
16	CP0053	COPROPRIETAIRES DES PARCELLES CP53 C	61	CO0097	ERILIA	106	CL0029	H L M FAMILLE ET PROVENCE
17	CO0099	ERILIA	62	CO0094	ERILIA	107	CL0016	H L M FAMILLE ET PROVENCE
18	CM0036	ERDF AGENCE COMPTABLE DE PACA OC0758	63	CP0073	COMMUNE D AIX EN PROVENCE	108	CL0026	H L M FAMILLE ET PROVENCE
19	CO0033	COPROPRIETAIRES DE L'IMM LE MONTAIGU	64	CP0088	COMMUNE D AIX EN PROVENCE	109	CL0040	PAYS D AIX HABITAT
20	CO0102	ERILIA	65	CP0068	COMMUNE D AIX EN PROVENCE	110	CL0027	PAYS D AIX HABITAT
21	CL0022	COMMUNE D AIX EN PROVENCE	66	CP0072	COMMUNE D AIX EN PROVENCE	111	CM0033	PAYS D AIX HABITAT
22	CL0025	COMMUNE D AIX EN PROVENCE	67	CP0056	COMMUNE D AIX EN PROVENCE	112	CO0014	PAYS D AIX HABITAT
23	CL0015	COMMUNE D AIX EN PROVENCE	68	CP0054	COMMUNE D AIX EN PROVENCE	113	CO0017	H L M FAMILLE ET PROVENCE
24	CL0023	COMMUNE D AIX EN PROVENCE	69	CP0061	COMMUNE D AIX EN PROVENCE	114	CO0028	PAYS D AIX HABITAT
25	CL0028	COMMUNE D AIX EN PROVENCE	70	CP0086	COMMUNE D AIX EN PROVENCE	115	CO0021	PAYS D AIX HABITAT
26	CL0031	COMMUNE D AIX EN PROVENCE	71	PR0092	COMMUNE D AIX EN PROVENCE	116	CO0016	H L M FAMILLE ET PROVENCE
27	CL0041	COMMUNE D AIX EN PROVENCE	72	CO0013	LES COPROPRIETAIRES DE LA RES LE LIG	117	CO0027	PAYS D AIX HABITAT
28	CM0096	COMMUNE D AIX EN PROVENCE	73	CO0044	LES COPROPRIETAIRES DE LA RES LE LIG	118	CO0020	PAYS D AIX HABITAT
29	CL0047	COMMUNE D AIX EN PROVENCE	74	CO0045	LES COPROPRIETAIRES DE LA RES LE LIG	119	CO0031	PAYS D AIX HABITAT
30	CL0018	COMMUNE D AIX EN PROVENCE	75	CP0057	LES COPROPRIETAIRES DES RES LERINS E	120	CO0030	H L M FAMILLE ET PROVENCE
31	CL0020	COMMUNE D AIX EN PROVENCE	76	CP0055	LES COPROPRIETAIRES DES RES LERINS E	121	CO0026	PAYS D AIX HABITAT
32	CL0039	COMMUNE D AIX EN PROVENCE	77	CL0050	GARAGE ET GARE ROUTIERE DE PROVENCE	122	CO0025	PAYS D AIX HABITAT
33	CL0034	COMMUNE D AIX EN PROVENCE	78	CL0051	GARAGE ET GARE ROUTIERE DE PROVENCE	123	CP0052	PAYS D AIX HABITAT
34	CM0066	COMMUNE D AIX EN PROVENCE	79	CO0055	MAZAIX	124	CP0051	PAYS D AIX HABITAT
35	CM0098	COMMUNE D AIX EN PROVENCE	80	CO0058	MAZAIX	125	CP0050	PAYS D AIX HABITAT
36	CM0100	COMMUNE D AIX EN PROVENCE	81	CL0030	LES COPROPRIETAIRES DES IMM GENETS R	126	CP0060	PAYS D AIX HABITAT
37	CM0062	COMMUNE D AIX EN PROVENCE	82	CO0042	OPAC PAYS D'AIX HABITAT	127	CP0059	PAYS D AIX HABITAT
38	CM0102	COMMUNE D AIX EN PROVENCE	83	CO0022	LES COPROPRIETAIRES DES IMM GENETS R	128	CM0095	FEDERAT FRANCAISE BRIDGE COMITE PROV
39	CM0088	COMMUNE D AIX EN PROVENCE	84	CO0023	LES COPROPRIETAIRES DES IMM GENETS R			
40	CO0019	COMMUNE D AIX EN PROVENCE	85	CO0036	LES COPROPRIETAIRES DE L'IMM RES LES			
41	CO0024	COMMUNE D AIX EN PROVENCE	86	CP0085	COPROPRIETAIRES DU 53 AVE DE L EUROP			
42	CO0047	COMMUNE D AIX EN PROVENCE	87	CP0093	SNCF MOBILITES			
43	CO0043	COMMUNE D AIX EN PROVENCE	88	CP0093	SNCF MOBILITES			
44	CO0098	ERILIA	89	CP0076	SNCF MOBILITES			
45	CO0106	ERILIA	90	CP0076	SNCF MOBILITES			